



Pleucadenc

19 000203 / 35

**Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de PLEUCADEUC**



Enquête Publique

Rapport du Commissaire Enquêteur

Jean-Marie **ZELLER**
22 11 2019

SOMMAIRE**I - Rapport****1. Préparation et déroulement de l'enquête****1.1. Le projet**

- 1.1.1. Objet de l'enquête
- 1.1.2. Présentation du projet
- 1.1.3. Pièces figurant au dossier d'enquête

1.2. Le commissaire Enquêteur

- 1.2.1. Nomination
- 1.2.2. Arrêté de mise à l'enquête
- 1.2.3. Travaux préparatoires
- 1.2.4. Travaux post-enquête

1.3. Organisation

- 1.3.1. Publicité – Communication
- 1.3.2. Lieux d'enquête

1.4. Déroulement

- 1.4.1. Permanences du commissaire enquêteur
- 1.4.2. Visiteurs ; observations

2. Les observations du public**2.1. Observations****2.2. Procès-verbal de synthèse et réponses du maître d'ouvrage****2.3. En résumé****II – Analyse****3. Sur le fond****3.1. Consolider et renouveler le centre-bourg****3.2. Développer et diversifier un pôle d'emploi industriel****3.3. Mettre en valeur et préserver une belle campagne****4. Sur la forme****4.1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation****4.2. Le Règlement Graphique****4.3. Le Règlement Ecrit****III – Conclusions et Avis****5. Conclusions et avis du commissaire enquêteur****Annexes**

- 1. Procès-verbal de synthèse
- 2. Réponse au procès-verbal de synthèse

I - Rapport

1. Préparation et déroulement de l'enquête

1.1. Le projet

1.1.1. **Objet de l'enquête**

L'enquête publique concerne la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PLEUCADEUC.

1.1.2. **Présentation du projet**

Présentation générale de la commune

La commune de Pleucadeuc est située à l'ouest du département du Morbihan, entre l'agglomération de Vannes et les villes de Ploërmel et de Redon. Elle s'étend sur 3500 ha et accueille environ 1750 habitants. Membre de la Communauté de Communes « de l'Oust à Brocéliande Communauté », le bourg se situe à 6 km de Malestroit, pôle d'équilibre principal au sein du SCoT du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne et dont Pleucadeuc constitue un des pôles relais.

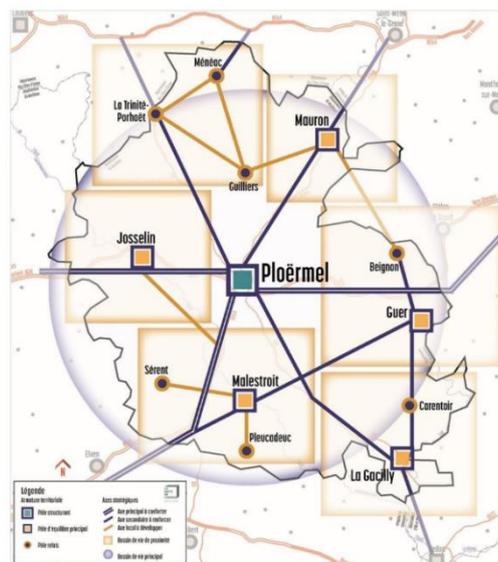
Histoire Petit village rural disposant d'une structure urbaine héritée d'un noyau rural historique autour d'un carrefour, le bourg est resté de taille relativement modeste jusque dans les années 1970 à la fin desquelles l'implantation des premières usines marque un virage dans le développement de la commune, avec un socle d'emploi appuyé notamment sur l'industrie, constituant une spécificité et un atout majeur pour la commune.

Population La tendance à la baisse importante de la population et du nombre d'emplois sur la commune, liée à la fermeture de l'usine DOUX et plus largement à la situation économique régionale, commence à s'inverser avec notamment un projet de reprise de la friche industrielle. Un vieillissement important de la population avec un départ des jeunes actifs, non compensés par l'arrivée de famille sur la période récente, concerne une population très ouvrière.

Logement Avec un double enjeu de diversification de l'offre de logement (accueil d'autres profils de ménages) et de développement d'une offre accessible à la population existante pour favoriser le parcours résidentiel des ménages et répondre au besoin des plus modestes, notamment les plus jeunes d'une part et les ménages âgés situés dans l'espace rural et souhaitant se rapprocher des équipements et services du bourg d'autre part.

Economie Pôle économique important au regard du nombre d'habitants, avec plus d'emplois que d'actifs occupés, la commune se distingue notamment par la présence d'importantes entreprises industrielles qui marquent l'identité communale. Avec la fermeture de l'usine DOUX, les installations associées offrent désormais un potentiel de développement important (surfaces foncières, bâtiments, infrastructures de type parking ou station d'épuration...).

Agriculture Commune rurale, la place de l'agriculture y est également structurante avec plus d'une trentaine d'exploitations agricoles dont 17 ont leur siège d'exploitation sur la commune. L'activité



Carte de l'armature territoriale du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne.

d'élevage est variée et domine. Le maintien de l'activité agricole est un enjeu économique, social, écologique et paysager pour le territoire

Tourisme Bien que faiblement touristique, la situation de la commune lui offre une capacité de développement intéressante, notamment en appui du pôle de l'ancienne gare qui est traversé par la voie verte reliant Saint-Malo au Golfe du Morbihan.

Transports et mobilité A quelques minutes de l'axe structurant que représente la RN166 reliant Vannes à Ploërmel, la commune est bien desservie par le réseau routier en étoile à partir de son bourg. La place de la voiture est importante dans les déplacements quotidiens (82% des déplacements domicile-travail) car malgré la forte présence d'emplois sur le territoire, seuls 37% des actifs travaillent sur la commune.

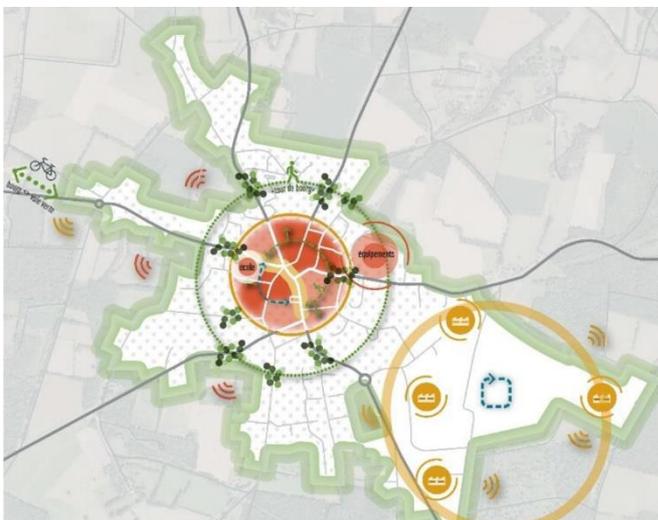
Equipements, services et commerces La commune dispose d'un bon niveau d'équipements et de services qu'il s'agit de pérenniser, voire de conforter.

Patrimoine et paysages L'identité communale se distingue par un patrimoine bâti et paysager de grande qualité, notamment à travers ses châteaux et manoirs mais aussi son patrimoine religieux et l'ensemble du patrimoine vernaculaire rural, composé de puits, fours, bâtiments, corps de ferme, moulins... Situé dans les Landes de Lanvaux, au relief marqué, les paysages sont notamment caractérisés par la vallée de la Claie qui traverse la commune d'ouest en est et un boisement très significatif (30% du territoire).

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les grands axes du PADD :

- **I/ Consolider et renouveler un centre-bourg dynamique, cœur de vie de la commune**
 - Un cœur de bourg reconfiguré et intensifié, au service d'une offre commerciale regroupée
 - Un tissu urbain maillé et renforcé, en articulation avec une trame paysagère soulignée
 - Des franges d'agglomérations ménagées et qualifiées comme potentiel futur pour le développement de la commune.
- **II/ Développer et diversifier un pôle d'emploi industriel, poumon économique de la commune**
 - Des activités existantes protégées et confortées dans leur potentiel de développement
 - Un parc d'activités repensé et amélioré, pour l'ancrer pleinement dans la transition numérique et énergétique
 - Une économie pleucadeucienne développée et diversifiée, mobilisant les différents potentiels d'accueil de la commune
- **III/ Mettre en valeur et préserver une belle campagne, cadre de vie privilégié pour la commune**
 - Un socle agricole et naturel protégé et cultivé comme écrin paysager de la commune
 - Un patrimoine bâti et naturel accompagné et valorisé comme expression d'un ancrage rural
 - Des itinéraires ruraux soignés et connectés comme armature de la campagne de Pleucadeuc



La procédure d'évolution du PLU

Par délibération du 18 décembre 2017, le conseil municipal de la commune de Pleucadeuc a prescrit la révision de son PLU approuvé le 21 juin 2005, avec comme finalité de mettre en compatibilité le PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne et le Programme Local de l'Habitat (PLH) applicable au territoire de la Communauté de Communes, lequel prévoit des actions en matière d'habitat au bénéfice des habitants.

Cette révision a également comme finalité de prendre en compte les nouvelles lois, en particulier les lois Grenelle 1 et 2 et la loi ALUR, plus récentes. Enfin, et au-delà de ce contexte législatif et réglementaire, elle poursuit les objectifs repris dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (voir supra)

Art. L153-31 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune décide :

- 1. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

En conséquence, c'est la procédure de révision du PLU prévue à l'article L153-31 qui est retenue ; elle est soumise à enquête publique en application des dispositions de l'article L 153-41 code de l'urbanisme.

La révision du PLU

Elle concerne l'ensemble des documents constitutifs du PLU, à savoir :

RP Le Rapport de présentation

Il comprend le diagnostic du territoire, de l'Etat Initial de l'Environnement, ainsi que la justification des choix stratégiques de la collectivité.

PADD Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

C'est le document clé qui expose les orientations politiques de la commune en termes d'aménagement.

OAP Les Orientations d'Aménagements et de Programmation

Introduites dans le code de l'urbanisme en 2010, des OAP schématisent les principes d'aménagement de certains secteurs spécifiques.

RE Le Règlement Ecrit ou « littéral »

Il définit les règles d'urbanisation, dont celles à caractère général, et celles applicables zone par zone.

RG Le Règlement Graphique

Il traduit graphiquement le projet, notamment par le zonage du territoire.

La réalisation des différentes pièces du PLU est un processus itératif : chacune vient nourrir les autres et leur finalisation requiert un consensus auprès des acteurs associés à la procédure.

1.1.3. Les pièces figurant au dossier d'enquête

Le dossier de révision du PLU soumis à enquête publique comprend, outre les délibérations du conseil municipal et arrêtés municipaux, et en dernier lieu celui en date du 3 septembre 2019 prescrivant les conditions de mise en œuvre de l'enquête publique :

- Les documents constitutifs du dossier de PLU : RP, PADD, OAP, règlements écrit et graphique,
- Les annexes au dossier : Servitudes d'utilité publiques, annexes sanitaires, DPU, Taxe d'aménagement, boisements, risques d'exposition au plomb
- Les avis des personnes publiques associées (PPA) : chambres consulaires, Etat, EPCI, distributeurs d'énergies,
- La décision de la MRAe Bretagne n° 2019-007245 en date du 12 septembre 2019 indiquant « *qu'elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler* »

1.2. Le commissaire enquêteur

1.2.1. Nomination

Par décision en date du 7 août 2019 n°19000203/35, Monsieur le président du tribunal administratif de RENNES a désigné Monsieur Jean-Marie ZELLER, Géomètre Expert Honoraire, en qualité de commissaire enquêteur.

1.2.2. Arrêté de mise à l'enquête

Le Maire de PLEUCADEUC, par arrêté en date du 3 septembre 2019, a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, du vendredi 20 septembre 2019 au Lundi 21 octobre 2019, portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PLEUCADEUC.

1.2.3. Travaux préparatoires

août 2019

Le commissaire enquêteur échange avec Madame Nadège SAIL-BURBAN, secrétaire générale, pour la mise au point des modalités de mise en œuvre de l'enquête publique.

18 septembre 2019

Le commissaire enquêteur se rend en Mairie de PLEUCADEUC pour échanger avec le Maire sur le dossier soumis à enquête.

1.2.4. Travaux post-enquête

Lundi 21 octobre 2019

A l'issue de sa dernière permanence, le commissaire enquêteur rencontre Messieurs Alain LAUNAY, Maire, et Loïc BALAC, 1° adjoint, pour leur exposer son rapport de synthèse, faire un premier bilan de l'enquête et échanger sur quelques points spécifiques du dossier.

Mardi 22 octobre 2019

Il transmet par courriel la version écrite dudit procès-verbal au Maire de PLEUCADEUC.

Vendredi 22 novembre 2019

Le commissaire enquêteur transmet à Monsieur le Maire de PLEUCADEUC le rapport et ses conclusions motivées.

Il transmet simultanément un exemplaire du rapport et conclusions motivées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes.

1.3. Organisation

1.3.1. Publicité – Communication - Concertation

Les moyens mis en œuvre pour porter à connaissance du public les modalités de déroulement de l'enquête sont les suivants :

- Avis d'enquête, affiché en Mairie et en plusieurs endroits de la Commune (constat d'affichage joint au dossier d'enquête).
- Publication de l'avis d'enquête dans deux journaux (annonces légales) :
 - o Ouest France : les 5, 12 & 25 septembre 2019,
 - o Les Infos Redon-Ploërmel : 4 & 11 septembre 2019,
- Informations sur le site internet de la commune de PLEUCADEUC et mise en ligne de l'avis d'enquête et du dossier soumis à enquête
- Information dans le bulletin municipal distribué dans les boîtes aux lettres.

1.3.2. Lieux d'enquête

L'enquête a eu lieu à la mairie de PLEUCADEUC, du Vendredi 20 septembre 2019 à 9h00 au Lundi 21 octobre 2019 à 12h00, où le dossier a été mis à disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie. Les plans ont été affichés et le dossier mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans le hall de la Mairie.

1.4. Déroulement

1.4.1. Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a pu remplir sa mission dans de bonnes conditions pendant les six permanences (Vendredi 20 septembre, Mercredi 25 septembre, Jeudi 3 octobre, Samedi matin 12 octobre, Samedi matin 19 octobre et Lundi matin 21 octobre), dans un bureau dédié au rez-de-chaussée de la Mairie, avec un affichage des plans dans le hall. Cette disposition a permis d'une part de consulter et dialoguer avec les visiteurs devant les plans et d'autre part d'avoir un entretien plus personnalisé si nécessaire dans le bureau.

1.4.2. Visiteurs ; observations

Le commissaire enquêteur a reçu pendant ses six permanences, une cinquantaine de personnes, dont certaines pour des questions auxquelles une réponse a pu être donnée après explications du dossier et d'autres qui ont pris le temps de rédiger leurs observations et de les transmettre ensuite par lettre ou courriel : une seule observation a été inscrite dans le registre.

2. Les observations du public

2.1. Observations écrites

32 observations écrites ont été enregistrées pendant l'enquête :

- 1 observations sur le registre (R1).
- 24 lettres remises ou envoyées en Mairie (L1 à L24)
- 7 courriels envoyés à l'adresse dédié plurevision@pleucadeuc.fr (C1 à C7)

Réf	Auteur	Localisation	Résumé
L1	Mme FABLET Nicole	La Claie Marchand	Demande que les parcelles ZT 172 et 248 ne soient pas classées en « <i>espace boisé classé</i> »
L2	M. Mme BEAUDRY Bernard	Saint-Marc	Demandent le classement du hameau en zone Ah
L3	M. De MONTFORT Philippe	Le Bas-Bohal	Exprime plusieurs remarques relatives aux parcelles boisées, aux itinéraires de randonnées et aux indications figurant au règlement graphique qui mériteraient d'être corrigées.
L4	M. Mme MARCHAND Robert	Saint-Marc	Demandent le classement du hameau en zone Ah
L5	M. PLISSON Benjamin	Saint-Marc	Demande le classement du hameau en zone Ah

Réf	Auteur	Localisation	Résumé
L6	M. Mme PIRIOT Didier	Saint-Marc	Demandent le classement du hameau en zone Ah
L7	M. Mme LE GAL Fabrice	Saint-Marc	Demandent le classement du hameau en zone Ah
L8	M. TEXIER Gilles	Ville Samson	Demande un classement en zone constructible de sa propriété
L9	M. Mme LE PERU	Saint-Marc	Demandent le classement du hameau en zone Ah
L10	M. Mme GUERIN	Saint-Marc	Demandent le classement du hameau en zone Ah
L11	M. Mme RIO	Le Bourg ZR 269	Demandent la suppression de l'ER 7
L12	M. VOISIN Yann	Saint-Marc	Demande le classement du hameau en zone Ah
L13	M. Mme LE BRETON	Le bourg ZR 237	<ul style="list-style-type: none"> - Demandent le classement de la parcelle ZR 237 en zone constructible - S'interrogent sur l'opportunité de créer une zone 1AUI (OAP 10) alors qu'une réserve foncière de 20Ha « dort » au Brétin depuis de nombreuses années.
L14	M. Mme FRAUD	Begasson La Ville Bily La Porte	Demandent que plusieurs bâtiments d'intérêt patrimonial soient « étoilés » au même titre que d'autres bâtiments similaires situés à proximité d'exploitations agricoles
L15	M. SANTERRE Alain	La Ville Samson ZS 242	Demande que le périmètre de la zone constructible Ah soit légèrement déplacé vers le Nord pour optimiser l'implantation d'une future habitation par rapport à la voie existante au Sud.
L16	M. Mme LAVIGNE	Le Bourg ZR 268	Demandent la suppression de l'ER7, considérant que la parcelle ZR 237 n'est pas enclavée.
L17	M. Mme ROUILLÉ	4 Chemin des Clos	Demandent qu'une partie de leur propriété soit classée en zone Uc comme la parcelle voisine
L18	M. Mme BARRÉ	Saint-Marc	Demandent le classement du hameau en zone Ah
L19	Indivision NERRIEC	Le Bourg OAP n°2	Demande une modification du périmètre de l'OAP n°2 et le changement de zonage de la parcelle AI 69 (Ua au lieu de 1AUa)
L20	M. NERRIEC Jean-François	Le Bourg OAP n°2	Même demandes que l'indivision, avec une demande expresse
L21	M. MACÉ Frank	Saint-Marc AR 121	Demande le classement du hameau en zone Ah notamment pour pouvoir démolir un hangar agricole (AR 121) et construire une habitation à la place
L22	M. OLIVIER Thierry	Le Bourg OAP n°1	Remet en cause l'OAP, à la suite d'un sursis à statuer
L23	M. Mme CHEVALIER	Le Bourg OAP n°2	Demandent la modification du périmètre en excluant leur fond de jardin.
L24	Sté BCF LS M. PIDOUX Jacques	Boisel	<ul style="list-style-type: none"> - Le Président indique que l'entreprise poursuit son développement : 160 emplois directs en 2019 (x2 en dix ans), avec des perspectives favorables. - Il précise en outre qu'un projet social de création d'une crèche interentreprises est en cours dans le secteur du Bourg - Il indique enfin le souci de l'entreprise d'assurer son insertion actuelle et future dans son site.
C1	M. SALMON Mme GUILLOUCHE	Saint-Marc	Demandent le classement du hameau en zone Ah
C2	M. de L'ESTOURBEILLON Patrick	La Grouays	S'oppose au classement EBC sur 2H50 concernant une parcelle devant faire l'objet d'un Code de Bonne Pratique Sylvicole dans le cadre d'un plan de gestion durable.
C3	M. Mme BOURIEN	Le Bourg - ZS 166 48 Ave De GAULLE	<ul style="list-style-type: none"> - Indiquent que la position du ruisseau existant en partie busé est erronée sur le plan - Demandent un agrandissement de la zone constructible pour plusieurs raisons.
C4	Mme POULET Coline M. MESPREUVE Maxence	Métairie de Launay	Demandent qu'un des bâtiments présentant un intérêt soit étoilé (protection et changement de destination) comme l'autre situé à proximité.
C5	Mme PASCO Annick	Le Bourg OAP n°2	Demande la modification du périmètre de l'OAP et d'en exclure le jardin et le garage existants.
C6	M. OLIVIER Alain par Maître DIETSCH	Le bourg OAP n°1	<p>Relève des incohérences concernant l'OAP n°1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quid de l'insuffisance des réseaux internes à la zone ? • Quel est le pourcentage de logements sociaux imposé ? • Pourquoi vouloir privilégier les promoteurs et autres constructeurs professionnels au détriment des intérêts des propriétaires ?

C7	Mme LANOË Brigitte	Boisel - ZB 29	<ul style="list-style-type: none"> - La haie en bordure <i>Est</i> est constituée de jeunes feuillus ayant remplacé les sapins : faut-il maintenir l'indication de <i>haie à protéger</i> ? - Une extension de la société BCF est prévue : il convient de créer les écrans végétaux nécessaires à une bonne insertion des futurs ouvrages dans le paysage - Il conviendrait que les nouvelles installations n'aient pas pour effet d'accroître les nuisances olfactives vis-à-vis des habitations environnantes.
R1	M. HUET Jean-Paul	La Ville es Chatelains	Demande le classement de ce hameau de plus de 10 habitations en zone Ah

2.2. PV de synthèse et réponses du maître d'ouvrage

A l'issue de sa dernière permanence, le commissaire enquêteur a rencontré Messieurs Alain LAUNAY et Loïc BALAC, respectivement Maire et 1^o adjoint, pour leur exposer, en application des dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, son procès-verbal de synthèse relatant le déroulement de l'enquête, résumant les observations et contributions reçues et comportant quelques questions complémentaires. A cette occasion, un premier bilan a été fait et quelques points spécifiques du dossier ont fait l'objet d'un échange. Monsieur le Maire a remis au commissaire enquêteur une lettre dans laquelle il précise les priorités de la Municipalité.

Le commissaire enquêteur a transmis par courriel le 22 octobre 2019 la version écrite dudit procès-verbal (*Annexe n°1*) au Maire de PLEUCADEUC

La municipalité de PLEUCADEUC a répondu audit procès-verbal par courriel envoyé au commissaire enquêteur le 30 octobre comprenant :

- une lettre répondant aux questions posées par le commissaire enquêteur,
- un tableau reprenant les avis des Personnes Publiques Associées, en y apportant des réponses complétées par les dispositions que le groupe de travail PLU, dans sa séance du 23 octobre, propose de retenir pour la mise au point du dossier avant approbation par le conseil municipal,
- un tableau reprenant les observations du public en y apportant des éléments de réponses et des propositions d'évolution.

L'ensemble figure en annexe dudit rapport, permettant ainsi à toute personne intéressée de s'y référer et évitant ainsi les redondances inutiles dans le présent rapport (*Annexe n°2*).

2.3. En résumé

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, permettant au commissaire enquêteur d'assurer très correctement ses permanences. Il a bénéficié notamment d'un excellent accueil de la part des collaboratrices de la Mairie.

L'entretien avec Monsieur Le Maire, préalablement à l'enquête, a permis un échange sur le projet présenté.

Le commissaire enquêteur a pu expliquer à plusieurs personnes comment lire un dossier de PLU, comprendre le contenu des différentes pièces qui le composent, pour notamment leur permettre de participer à l'enquête en transmettant observations et contributions éventuelles. C'est une nouvelle démonstration que la présence physique d'un commissaire enquêteur est indispensable pour écouter, entendre, comprendre, et répondre aux multiples questions posées au sujet d'un dossier qui, en application des textes successifs qui se sont cumulés, est devenu particulièrement complexe.

* * * *

II – Analyse

3. Sur le fond

Le PLU de Pleucadeuc est concerné dans un rapport de compatibilité par le SCoT du Pays de Ploërmel approuvé le 19 décembre 2018, le PLH de la Communauté de communes de l'Oust à Brocéliande, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine, et le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne (2016 – 2021).

Il doit également prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et le Schéma régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE).

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU identifie trois axes principaux, déclinés en plusieurs orientations, qui s'inscrivent dans les orientations et objectifs du SCOT (Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)). Cette compatibilité est analysée dans le tableau figurant aux pages 122 et suivantes du Rapport de Présentation (RP).

3.1. Consolider et renouveler le centre-bourg

- // **Consolider et renouveler un centre-bourg dynamique, cœur de vie de la commune**
 - Un cœur de bourg reconfiguré et intensifié, au service d'un offre commerciale regroupée
 - Un tissu urbain maillé et renforcé, en articulation avec une trame paysagère soulignée
 - Des franges d'agglomérations ménagées et qualifiées comme potentiel futur pour le développement de la commune.

La commune souhaite prolonger la dynamique observée en se donnant les moyens d'accueillir de nouveaux habitants dans de bonnes conditions et ainsi de conforter sa position de pôle relais au sein du territoire communautaire : elle envisage une croissance démographique d'environ 1% par an, correspondant à une population d'un peu de plus de 2.000 habitants en 2030, soit environ 250 habitants supplémentaires par rapport à 2015, correspondant à la réalisation d'au moins 130 logements.

En outre, la croissance prévue, en lien avec l'implantation de nouveaux services dans le bourg (pharmacie, pôle paramédical) et avec les besoins de mutation et de développement des commerces, nécessite d'accompagner le renforcement de la centralité, voire d'imaginer une nouvelle configuration pour le bourg à l'échelle du futur Pleucadeuc.

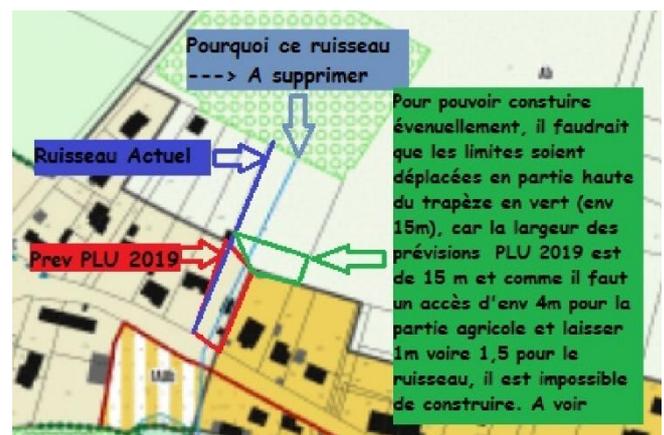
Périmètre constructible

La définition des zones U et AU a pour corollaire la création de limites avec les zones N et A... et donc des situations « de frontière » qui interpellent quelques propriétaires, notamment au Nord du bourg (voir infra Hameau de la Ville SAMSON)

Rue du Général de GAULLE

C3 – M. Mme BOURIEN (ZS 166) signalent une erreur de positionnement du ruisseau existant et sollicite une extension de la zone constructible pour pouvoir accueillir une habitation supplémentaire

Le commissaire enquêteur recommande de vérifier sur place la position réelle du ruisseau en partie busé.

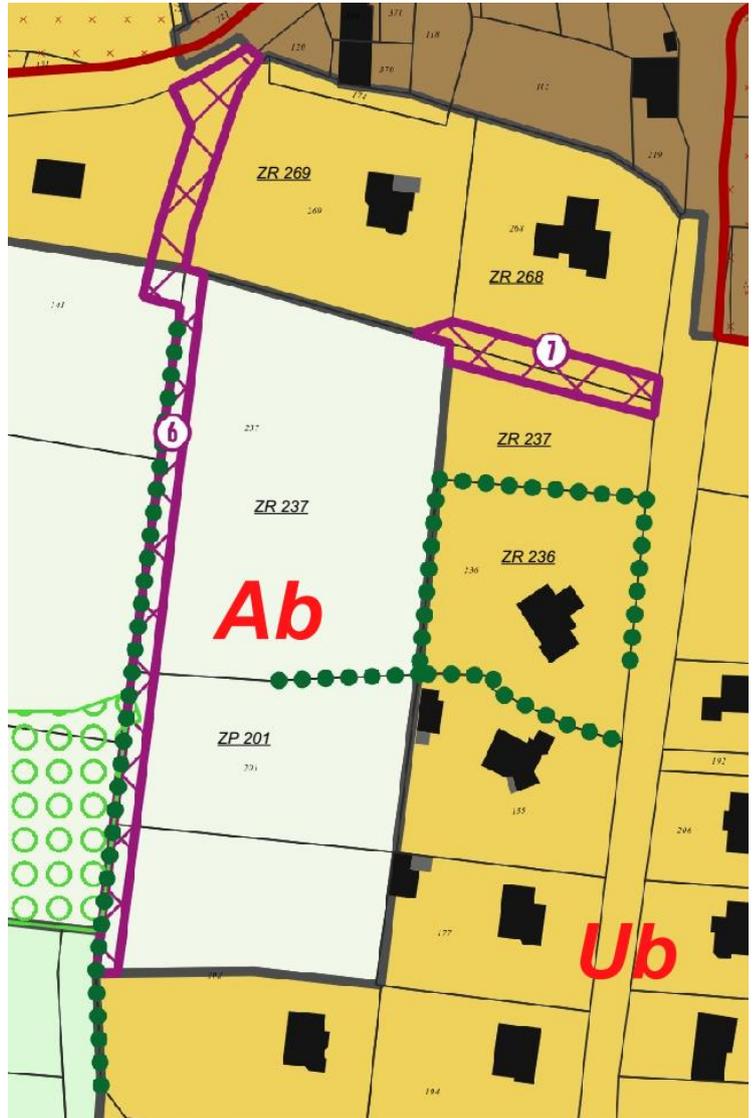


Rue des Sapinières

L13 - M. et Mme LE BRETON née MAHEAS (ZR 237 appartenant à Mme Marie MAHEAS née TEXIER) considèrent que la parcelle devrait être maintenue en totalité en zone constructible.

L16 - M. et Mme LAVIGNE (ZR 268) demandent la suppression de l'emplacement réservé n°7 qui ne se justifie pas, la parcelle ZR 237 n'étant pas enclavée.

L11 - M. Mme RIO (ZR 269) demandent également la suppression de l'ER7 qui grève leur propriété, considérant non seulement que la parcelle ZR 237 n'est pas enclavée mais encore que la voie d'accès à leur parcelle (voie et réseaux) est prévue pour desservir une construction et non plusieurs.



Le commissaire enquêteur constate de façon générale que le périmètre constructible du bourg a été adapté à la réalité des constructions en suivant « au plus près » les parcelles construites.

L'application de cette règle a pour effet, Rue des Sapinières, de créer entre l'emplacement réservé n°6 prévu pour assurer un accès sécurisé des piétons vers l'école notamment, et la zone Ub, un secteur classé Ab, bordé à l'Ouest par une haie boisée ; on peut s'interroger sur l'avenir agricole desdites parcelles de dimensions imitées à proximité immédiate d'habitations.

En conséquence, soit la règle générale est systématiquement appliquée, soit elle fait l'objet d'une analyse « au cas par cas » en fonction de la configuration des lieux : dans les deux cas, la création de l'ER 7 ne se justifie pas, la desserte de la partie Ouest de la parcelle ZR 237 restant l'affaire du propriétaire (Article 684 du code civil).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Le PLU a identifié 11 secteurs de projets comportant des Orientations d'Aménagement et de programmations, dont 1 situé au Nord de la commune sur le site de Boisels concernant la société BCF Life Sciences (voir infra).

Les autres se situent dans le secteur du bourg, parmi lesquelles les secteurs OAP1 & OAP2 ont fait l'objet d'observations lors de l'enquête.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs, classés en zone 1AUa, qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Les opérations de construction ou d'aménagement dans ces zones devront être compatibles avec les orientations inscrites pour le secteur concerné, c'est-à-dire qu'elles ne contredisent pas ou ne remettent pas en cause les orientations et principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Zone 1AUa – OAP n°1 : « Extension Ouest du bourg »



Situé à proximité immédiate du centre-bourg et de l'école, ce site est principalement constitué par une vaste prairie subdivisée par plusieurs constructions (habitations, ancien hangar agricole), et par un îlot bâti accolé à l'école présentant un caractère stratégique pour l'évolution du secteur. Sur les secteurs A1 & A2, il est demandé que soit élaborée une opération d'aménagement globale mixte à dominante résidentielle, avec une densité minimale de 25 logements par hectare.

L22 – Monsieur Thierry OLIVIER, après s'être vu refuser une autorisation de lotir sous la forme d'un sursis à statuer (Secteur A2) refuse le principe d'implantation d'immeubles collectifs qui, d'après lui, ne correspondent pas aux attentes des nouveaux habitants.

C6 – Monsieur Alain OLIVIER, par l'intermédiaire de Maître DIETSCH, croit comprendre que la volonté de la Commune est d'attirer des constructeurs professionnels, voire d'acquérir à un prix modique des parcelles jusqu'alors constructibles et déclassées aujourd'hui, en prétextant un manque ou une absence d'équipement et qu'ainsi cette OAP aurait pour vocation d'attirer des constructeurs professionnels qui profiteraient des prix attractifs pratiqués par des propriétaires privés dont la valeur des parcelles aurait été largement diminuée par un classement absolument pas justifié.

Zone 1AUa – OAP n°2 : « Extension Sud-Est du bourg »

Cet îlot du centre-bourg comporte sur sa façade Est plusieurs commerces stratégiques pour la structure commerçante de la commune, en particulier l'épicerie qui aura certainement besoin de s'étendre et de se moderniser dans les années à venir. Le cœur d'îlot aujourd'hui non bâti nécessite un désenclavement pour être urbanisé, intéressant également la fonctionnalité des commerces. L'objectif est de mettre en place une offre d'habitat adapté avec une densité minimale de 20 logements par hectare.

L19 – Les membres de l'Indivision NERRIEC remarquent que le périmètre de l'OAP figurant sur le plan du règlement graphique n'est pas le même que celui figurant dans le document OAP (au niveau de la parcelle construite au Sud-Est).

En outre, ils contestent les principes de l'OAP et demandent que leur propriété soit exclue du périmètre de l'OAP et classée en totalité en Ua.



L20 – Jean-François NERRIEC, tout en reprenant les termes de la contribution précédente, insiste sur les inconvénients du projet de desserte coupant la propriété en deux et émet de fortes craintes quant à la défiguration du bourg par des immeubles collectifs trop hauts...

L23 – M. et Mme CHEVALIER demande d'exclure du périmètre de l'OAP les fonds de jardin.



C5 – Mme PASCO et ses enfants formule la même demande d'exclusion des fonds de jardins du périmètre de l'OAP.

En réponse à la question posée par le commissaire enquêteur dans le procès-verbal de synthèse concernant ces secteurs soumis à OAP, et plus précisément « comment la municipalité envisage de procéder en matière opérationnelle, notamment avec les propriétaires concernés », le Maire apporte une réponse générale :

« Certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation ont suscité des réactions et c'est compréhensible, cet outil étant souvent assimilé à des démarches urbanistiques plus « agressives » de type Zone d'Aménagement Concertée avec une acquisition par la collectivité des propriétés, pouvant aller jusqu'à l'expropriation, pour mener les projets. La commune de Pleucadeuc n'est pas dans cet état d'esprit et il est important de le rappeler en préalable.

A travers les OAP, nous avons au contraire cherché à donner de la visibilité sur les sites que nous considérons comme stratégiques et qui devaient de toute façon, au regard de leur surface, leur caractère faiblement bâti et leur situation au sein du bourg, faire l'objet d'un encadrement plus précis dans le PLU. Pour chaque OAP, nous avons également cherché à donner de la souplesse, à laisser ouvertes plusieurs façons de réaliser les projets envisagés. Nous avons notamment cherché à ce que les propriétaires des sites principaux, mais aussi les riverains de ces sites aient de véritables choix possibles au regard de ces projets. Ainsi, l'OAP 1 est découpée en plusieurs sous-secteurs permettant d'envisager par exemple une réalisation plus autonome à l'ouest et au sud. La plupart des OAP intègrent des parcelles riveraines qu'il pourrait être intéressant de regrouper avec le site de projet principal, mais se limitent à donner l'idée : ni le propriétaire du site principal, ni le riverain ne sont contraints d'associer leurs fonciers pour que l'opération se réalise.

Enfin, en termes de projet, les OAP sont plutôt un commencement qu'une fin : elles permettent ainsi d'amorcer (voire dans la plupart des cas de continuer) un dialogue avec les propriétaires, avec les riverains, avec les usagers des sites, mais aussi avec d'éventuels opérateurs (qu'ils arrivent par la commune ou par les propriétaires d'ailleurs). Sur certaines OAP, les propriétaires occupent les lieux et ne sont aujourd'hui absolument pas vendeurs, et dans ce cas l'OAP n'impose rien. Elle permettra, juste le jour où les propriétaires souhaiteront vendre, d'accompagner le projet à venir ou que la collectivité se positionne pour mener elle-même ce projet.

Sur les sites les plus prioritaires, il est également nécessaire d'aller beaucoup plus loin en termes de définition du projet, en particulier sur la partie de l'OAP 1 qui fait l'objet d'un secteur en attente de projet, et sur l'OAP2 avec la question du désenclavement du cœur d'îlot et de l'épicerie. Il est pour nous évident que ce travail doit se faire en concertation étroite avec les personnes concernées, a fortiori lorsqu'elles sont propriétaires des terrains. Nous nous engageons ainsi à les associer en amont de toute prise de décision sur l'évolution de ces secteurs.

De manière plus opérationnelle, il est difficile d'être à ce stade plus précis sur la manière dont pourraient se concrétiser ces différents projets, mais il est probable que, sur au moins une partie des sites, il soit nécessaire que la commune acquière les terrains pour pouvoir mener une opération cohérente. Ce montage reste cependant lui aussi à préciser et, tout comme le programme et les formes urbaines, il sera discuté en amont avec les propriétaires concernés.

Enfin, en matière de densité, l'objectif n'est pas d'imposer des formes bâties en collectif qui seraient inadaptées au caractère rural de la commune. Au contraire, et les réflexions du plan de référence allaient dans ce sens, il y a un vrai souci de trouver des types de bâtiments dont le gabarit fasse bien la

transition entre ceux du bâti ancien du bourg et ceux des constructions pavillonnaires. Nous avons la conviction qu'il est possible de créer des logements denses, avec des typologies adaptées notamment aux séniors et aux jeunes, tout en restant sur des constructions assez basses et pas trop massives. La hauteur maximale permise dans le PLU ne sera ainsi utilisée que ponctuellement, voire pas du tout. Cette dimension pourra être rendue plus explicite dans les OAP. »

En outre, cette réponse générale argumentée est complétée dans les tableaux figurant en annexe 2 du présent rapport par des observations en réponses d'une part aux avis des Personnes Publiques Associées et d'autre part aux contributions et/ou observations exprimées pendant l'enquête.

Le commissaire enquêteur confirme tout d'abord le fait que les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies à l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme ont pour objet de préciser la façon de mettre en œuvre les objectifs du PADD, sans créer une obligation de faire ni de donner un quelconque droit à la collectivité de disposer des terrains privés.

En outre, il apparaît en l'espèce que les dispositions contenues dans le document OAP du PLU de PLEUCADEUC s'attachent d'une part à préciser l'objectif recherché sans imposer a priori les moyens à mettre en œuvre pour y parvenir, mais en indiquant simplement des pistes de réflexion, et d'autre part réservent une marge de manœuvre significative quant au périmètre d'intervention des projets à venir, notamment vis-à-vis des fonds de parcelles, et aux gabarits des constructions futures dans une logique de cohérence avec les constructions limitrophes.

Enfin, s'agissant de réflexions partagées entre la collectivité soucieuse de mettre en œuvre son projet formalisé dans le PADD et les propriétaires fonciers légitimes à gérer au mieux leur patrimoine, le commissaire enquêteur est favorable au principe des OAP sous réserve que soit entretenu tout au long des opérations, une concertation permanente dans un esprit de co-construction comme la municipalité s'y engage dans son mémoire en réponse. Dans ces conditions, les demandes et craintes exprimées par les propriétaires devraient trouver réponse au cas par cas.

3.2. Développer et diversifier un pôle d'emploi industriel

- **II/ Développer et diversifier un pôle d'emploi industriel, poumon économique de la commune**
 - Des activités existantes protégées et confortées dans leur potentiel de développement
 - Un parc d'activités repensé et amélioré, pour l'ancrer pleinement dans la transition numérique et énergétique
 - Une économie pleucadeucienne développée et diversifiée, mobilisant les différents potentiels d'accueil de la commune

La commune de PLEUCADEC a une histoire atypique en matière d'activités industrielles ; la mobilisation d'une épargne populaire locale dans un projet suscité par un ancien maire en partenariat avec une entreprise agroalimentaire morbihannaise a permis, en son temps, de créer plus d'emplois que la commune comptait d'habitants (OAP 9)... Depuis, les évolutions ont été rappelés au chapitre 1.1.2 du présent rapport. En outre, le bourg est identifié comme un centre de ressources important en matière de services : commerces, services à la personne, écoles, etc... et également le siège d'activités artisanales dont le développement, pour certaines d'entre elles, passe par une délocalisation totale ou partielle, pour des raisons de voisinage notamment : la réponse est donnée par la création de la zone 1AU_i (OAP 10) à l'entrée du bourg.

Ce deuxième axe, concernant l'économie au sens large du terme, n'a suscité que peu d'interventions pendant l'enquête.

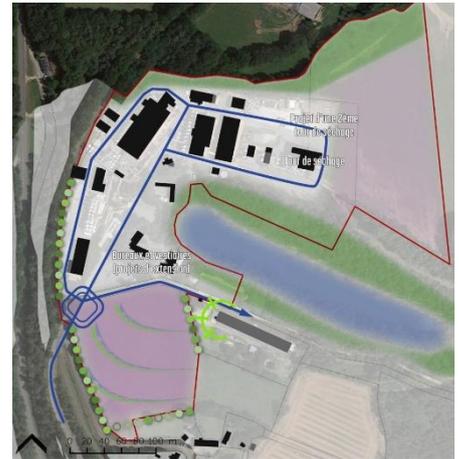
Le Bourg

L13 - De façon incidente, M. et Mme Yves LE BRETON s'interrogent sur l'opportunité de créer une nouvelle zone d'activité (OAP 10 à l'entrée Ouest du bourg », du point de vue de l'artificialisation d'une parcelle agricole, en indiquant l'existence d'une disponibilité importante au Bretin (OAP 9).

Il y a semble-t-il confusion entre vocation industrielle et vocation artisanale.

Boisel

L24 - Monsieur Jacques PIDOUX, Président de BCF Life Sciences, rappelle la situation de son entreprise, et notamment pour 2019 : un chiffre d'affaires de 38 millions d'euros et 160 emplois. Il confirme la nécessité de prévoir le développement de l'entreprise sur place tout en confirmant son engagement de préserver l'environnement et notamment les exploitations agricoles situées à proximité, répondant ainsi aux observations émises par la CDPENAF et la DDTM au nom du Préfet. En outre, il évoque le projet de crèche inter-entreprises s'inscrivant dans une logique d'animation et de solidarité élargie du territoire communal.



C7 - Madame Brigitte LANOË, propriétaire voisine du site industriel de Boisel (ZB 29), prend acte des évolutions prévues au PLU tout en suggérant une attitude vigilante : « Pour des raisons d'intégration paysagère des futures installations, et notamment s'il s'agit d'une tour de séchage, il apparaît souhaitable, voire indispensable, de préserver et développer les écrans végétaux autour du site et de sa future extension. Par ailleurs, les installations actuelles génèrent par intermittence des nuisances olfactives (odeur de kératine brûlée). Il conviendrait que les nouvelles installations n'aient pas pour effet d'accroître ces nuisances olfactives vis-à-vis des habitations environnantes. »

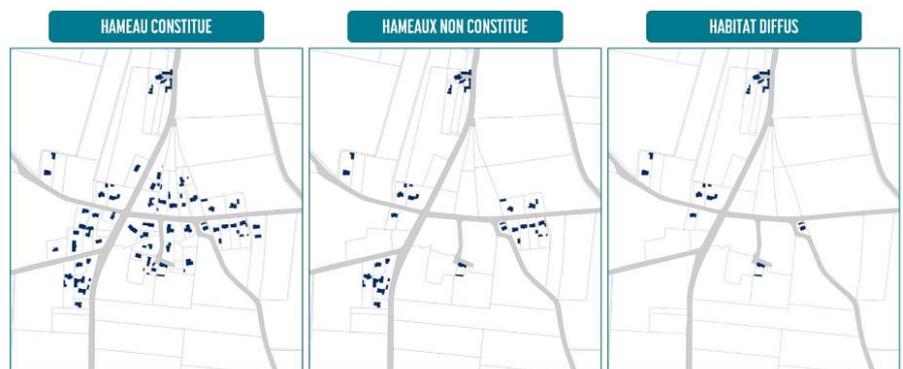
Le commissaire enquêteur constate que l'entreprise BCF Life Science est installée depuis plusieurs années sur le site de Boisel, avec un certain succès en matière économique. Son président répond par avance aux observations émises à l'occasion de l'enquête : cet esprit d'ouverture doit se poursuivre, notamment avec les riverains, dans une recherche commune des bonnes solutions pour assurer un équilibre satisfaisant entre activités industrielles et agricoles, habitat et protection de l'environnement au sens large (santé, paysages, ...)

3.3. Mettre en valeur et préserver une belle campagne

- **III/ Mettre en valeur et préserver une belle campagne, cadre de vie privilégié pour la commune**
 - Un socle agricole et naturel protégé et cultivé comme écrin paysager de la commune
 - Un patrimoine bâti et naturel accompagné et valorisé comme expression d'un ancrage rural
 - Des itinéraires ruraux soignés et connectés comme armature de la campagne de Pleucadeuc

SCOT (DOO p.29)

Conserver des lieux de vie dans l'espace rural dans des « hameaux constitués » en permettant de nouvelles implantations limitées à vocation d'habitat. Ces constructions neuves pourront s'implanter dans les limites existantes du groupe d'habitat déjà constitué et non en extension.



Un hameau est dit *constitué* s'il répond à ces critères cumulés :

- Avoir au moins 10 habitations existantes ;
- Avoir les réseaux suffisants à proximité et accessibles ;
- Posséder un caractère compact et une concentration bâtie ;

PLU – RP

p.43 : *Plusieurs « hameaux constitués » ont été identifiés. Seulement 4 sont densifiables et classés en STECAL. Les critères du SCoT sont bien respectés. Une réglementation spécifique et un découpage fin permet de limiter le potentiel de production de logements au sein de ces groupes bâtis.*

PLU - PADD (p.24) : *Valoriser les hameaux en tant que lieux de vie animant l'espace rural Parmi ceux présentant un nombre d'habitations plus important et un tissu bâti relativement compact, sélectionner ceux qui peuvent accueillir de nouvelles constructions résidentielles. Pour faire ce choix, il sera notamment retenu :*

- *l'absence de sensibilité environnementale particulière,*
- *la position du hameau par rapport aux bourgs et aux pôles d'emplois extérieurs,*
- *la présence d'une dynamique de construction récente, voire de projets en cours,*
- *la disponibilité de terrains au sein du hameau, permettant par leur construction de renforcer la cohérence du hameau.*

Pays de Ploërmel- Cœur de Bretagne : *Les membres du Bureau syndical, dans l'avis émis le 3 juillet 2019, émettent une réserve : Au regard des critères du SCoT approuvé, les hameaux « La Grand Ville » et « La Tayée » ne remplissent pas les conditions nécessaires pour être classés « Hameaux constitués ». Le PLU de Pleucadeuc ne peut pas, en conséquence, autoriser de nouvelles constructions à usage d'habitation au sein de l'enveloppe de ces deux hameaux.*

Préfet du Morbihan : *L'avis du 3 septembre 2019 (DDTM) précise : Les deux secteurs situés aux lieux-dits Le Pigeon Vert - Terres de la Tayée ne sont pas compatibles avec les critères du DOO en page 30 du SCoT du Pays de Ploërmel / Cœur de Bretagne qui précisent entre autres, la nécessité « de posséder un caractère compact et une concentration bâtie » dans la mesure où ils présentent des caractéristiques d'urbanisation linéaire.*

CDPENAF : *La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers dans son avis en date du 6 septembre :*

- *Emet un avis favorable pour le STECAL Npl concernant La Gare, sous réserve que la capacité de construction qui est limitée à 10 % à l'échelle de l'ensemble du sous-secteur soit revue à la baisse, afin d'être compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier du secteur proposé,*
- *Emet un avis favorable pour les trois secteurs Ai concernant La Gare, la location de chapiteaux et la menuiserie,*
- *Emet un avis favorable pour les quatre secteurs Ah concernant La Gare, La Grassais/La Ville Samson, La Tayée et Le Foulivet.*
- *Demande d'être vigilant dans le projet d'extensions en 1AUi du zonage Ui du "site BCF Life Sciences" sur la présence de deux exploitations agricoles concernées par un périmètre sanitaire et situées pour la première au nord du site sur la commune voisine et pour la deuxième au sud du site, afin de ne pas compromettre la pérennité de ces exploitations dans leur fonctionnement (bâtiment et parcellaire...),*
- *Demande de vérifier la compatibilité des deux STECAL Ah La Grand-Ville et La Tayée avec les critères du DOO du SCoT du Pays de Ploërmel / Cœur de Bretagne qui précisent entre autres la nécessité pour un STECAL « de posséder un caractère compact et une concentration bâtie »*

Municipalité de PLEUCADEUC :

Il est important de pouvoir continuer à construire dans les quelques dents creuses de nos principaux hameaux, dents creuses qui sinon resteront sans intérêt pour l'agriculture et donc souvent en friche, d'où l'importance des STECAL prévus à ce titre auxquels nous pourrions ajouter le secteur de Saint-Marc si tel était votre avis.

En réponse à l'avis du Préfet et du Pays de Ploërmel, il convient de rappeler que cet aspect a effectivement été débattu lors de l'élaboration du PLU. L'organisation traditionnelle de ces hameaux est une configuration linéaire. Du fait de la continuité formée par les constructions anciennes, récentes et autorisées, cette organisation présente bien un caractère compact et une concentration bâtie. En revanche, il est clair que toute construction qui s'implanterait en dehors de cette organisation traditionnelle romprait la logique du Scot et pour cette raison les fenêtrages agricoles entre les bâtiments n'ont pas été incluses dès qu'elles dépassaient l'équivalent de deux terrains à bâtir. De même, les

hameaux linéaires qui ne présentaient pas cette continuité et cette compacité n'ont pas été retenus comme constructibles.

La justification de la compatibilité au SCoT sera complétée. Les projets en cours seront également mentionnés pour montrer l'état à venir de ces hameaux, ce qui en modifie la perception.

Le commissaire enquêteur a perçu pendant l'enquête une forte sensibilité sur ce sujet de l'urbanisation en dehors du bourg : d'une part de la part des habitants du Hameau de Saint Marc situé en partie Nord de la commune, à proximité du bourg de MALESTROIT, et d'autre part de quelques propriétaires qui demandent des modifications quant à la constructibilité de leurs parcelles.

Hameau de SAINT MARC

Plus d'un tiers des observations recueillies pendant l'enquête concernent le Hameau de Saint-Marc, soit sous la forme d'un document type à caractère général faisant référence à la définition du SCOT (L5, L6, L7, L9, L10, L12, L18, C1), soit sous la forme d'une demande plus personnalisée (L2, L4, L21).

A la deuxième question posée dans le procès-verbal de synthèse, la municipalité répond :

Pour sélectionner les hameaux constructibles, le PLU s'est appuyé sur une double démarche. Premièrement, il a été repéré tous les hameaux de la commune correspondant potentiellement aux critères du SCoT, en particulier la jauge de 10 logements. L'examen plus précis a conduit à en écarter certains qui ne présentaient pas un caractère suffisamment continu.

Ensuite, partant du constat que le recours à la constructibilité en secteur rural devait rester exceptionnel et que l'accueil de population devait se concentrer essentiellement dans le bourg, les hameaux « candidats à la constructibilité » ont été croisés avec les scénarios d'évolution de l'espace rural pour tenter de définir les priorités de la commune. La proximité du bourg a notamment été retenue dans une logique de confortement de la centralité.

Le fait que le hameau présente des projets en cours et des disponibilités à l'intérieur de son enveloppe cohérentes avec sa forme urbaine a aussi été retenu.

Enfin, la sensibilité agricole, environnementale, paysagère et patrimoniale a été déterminante.

Dans une optique où tous les hameaux ne pourraient être constructibles, Saint-Marc paraissait moins prioritaire pour l'accueil de nouveaux habitants. En revanche, comme tous les habitants actuels de l'espace rural de la commune, ils sont pleinement considérés dans l'ensemble des politiques communales comme résidents de la commune, au même titre que ceux du bourg ou des hameaux constructibles. C'est notamment pour cette raison que la commune a fortement affirmé la possibilité de faire évoluer les logements existants dans l'espace rural et qu'elle a travaillé sur la protection du cadre de vie et sur les liaisons douces dans l'espace rural.

Par ailleurs, les 25 habitations de Saint-Marc s'étendent sur près de 7ha, dans un contexte relativement arboré et avec une rupture assez nette entre les deux côtés de la route de Malestroit. La présence de la chapelle et du calvaire, inscrit comme Monument Historique, induit un enjeu patrimonial et paysager, renforcé par le relief. Enfin, la plupart des potentiels sont en situation d'extension ou contraint par la ligne électrique ou des accès compliqués. Il a donc été évalué que la constructibilité aurait un intérêt limité en termes de potentiels de nouveaux logements, et que ceux-ci risqueraient d'avoir un impact préjudiciable sur le cadre de vie de ce hameau aujourd'hui plutôt qualitatif.

Dans un contexte où il est demandé à la commune de fortement limiter l'accueil de nouveaux logements en dehors de la centralité, ces différentes raisons ont conduit à ne pas affirmer ce hameau comme prioritaire pour être un secteur constructible. Ce choix a fait l'objet de nombreux débats, car la constructibilité de ce hameau peut aussi être argumentée, comme le montrent les courriers des habitants, qu'il faudrait peut-être aussi croiser avec l'avis des habitants qui ne se sont pas exprimés et à qui l'absence de densification convient peut-être.

Au bout du compte, le groupe de travail a effectué l'arbitrage qui lui semblait le plus cohérent par rapport au projet de développement de la commune au moment de l'arrêt du PLU. Le groupe de travail aura à se positionner définitivement sur la constructibilité des hameaux à la lumière des différents avis, notamment de vos conclusions, en gardant à l'esprit les conséquences de cette décision (fragilité juridique en cas de changement important, réserves de l'Etat et du SCoT, éventuel nouveau passage en CDPENAF, etc.). Dans tous les cas, le rapport de présentation sera complété pour rendre plus explicite les raisons des choix effectués.

Le commissaire enquêteur retrouve à PLEUCADEUC une nouvelle fois cette question sensible et transversale des hameaux situés en secteur rural. Une nouvelle fois, il constate que la question, analysée du point de vue du législateur et des services de l'état qui en définissent une pratique d'application théorique, se heurte à la réalité de la vie des propriétaires et des spécificités de chaque territoire. En

effet, que ce soit au niveau national ou au niveau régional, l'histoire des agricultures locales à engendré au fil des années des évolutions de hameaux et villages adaptées à la réalité géographique et socioéconomique de chaque territoire : des communes concentrées dans un bourg unique avec quelques fermes isolées, d'autre éparpillées entre de multiples villages ou hameaux avec un bourg caractérisé par la présence de l'église et de la mairie, autant de situations dont il serait inopportun d'en régler l'avenir par une réglementation unique.

Le groupe de travail PLU et la municipalité témoignent d'une réflexion approfondie quant à l'avenir de ces habitations en milieu rural, en invoquant notamment un « arbitrage » entre les différents critères et arguments avancés.

En conséquence, le commissaire enquêteur considère que le Hameau de SAINT MARC, constitué de 25 habitations et situé à proximité immédiate du bourg de MALESTROIT, remplit les conditions du SCOT et du PADD du PLU ; qu'en conséquence, le classement en zone Ah d'un périmètre excluant les zones agricoles et les espaces boisés classés, permettant d'accueillir un nombre très limité de constructions nouvelles ne porterait pas préjudice, ni aux zones naturelles existantes, ni aux activités agricoles.

Hameaux de La Grand Ville et La Tayée

Le Préfet d'une part, et le Pays de Ploërmel d'autre part, considèrent que ces hameaux ne présentent pas les caractéristiques suffisantes pour être considérés chacun comme un « hameau constitué » au sens du SCOT.

La municipalité répond en arguant sur l'organisation traditionnelle des hameaux (voir supra).

Aucune observation écrite concerne ces hameaux ; quelques personnes sont passées en Mairie pendant l'enquête en constatant avec satisfaction le classement de ces hameaux en zone Ah.

Le commissaire enquêteur entend les observations émises quant aux critères du SCOT qu'il conviendrait de vérifier pour ces deux hameaux : la municipalité apporte une réponse à ces interrogations basée sur un arbitrage effectué après réflexions et échanges.

Hameau de La Ville Samson

Il s'agit d'un « Hameau constitué » non contesté.

L15 - Monsieur Alain SANTERRE demande une légère modification du périmètre ne remettant pas en cause, semble-t-il, l'économie générale du secteur.

L8 – L17 - Monsieur TEXIER (ZS 72 & 74) (L8), ainsi que M. et Mme ROUILLÉ (ZS 70 & 71) (L17), demandent une extension du périmètre constructible, considérant que l'urbanisation devrait être continue entre le Bourg et La Ville Samson, le long du Chemin des Clos qui constitue l'accès principal à la Ville Samson depuis le bourg.

Le commissaire enquêteur a écouté ces propriétaires auxquels il a expliqué la notion de coupure d'urbanisation figurant notamment sur les schémas du PADD. En conséquence, il suggère que soit affiné cette notion de relative à la trame verte et au paysage pour en vérifier l'emprise minimale nécessaire.

La Ville es Chatelains

R1 - Monsieur HUET considère que ce hameau doit être considéré à l'identique des autres et être classé en zone Ah.

Le commissaire enquêteur constate que les constructions se situent d'un même côté de la voie de desserte, en dehors de la partie Ouest comptant moins de 10 habitations...

La Claie Marchand

L1 - Madame FABLET réitère une demande effectuée en début d'année quant au classement de ses terrains

Le commissaire enquêteur constate que le plan a été modifié avant son arrêt et que par conséquent sa demande a d'ores et déjà été satisfaite.

Le Bas-Bohal

L3 - M. Philippe de MONTFORT attire l'attention sur plusieurs points, dont quelques insuffisances concernant la forme des plans. (voir infra)

Notamment, il évoque le zonage Nv qui manifestement prime sur les autres catégories (Nf et Aa) dans la vallée de la Claie.

Le commissaire enquêteur, à la lecture :

- du rapport de présentation (pages 102 et suivantes,

- du règlement écrit (pages 90 & suivantes),

constate que les différences entre les zones Nv, Nf et Np sont limitées. En outre, il est précisé, page 105 du RP : « *Vis-à-vis du secteur Nf, le secteur Nv a été privilégié pour des boisements de fonds de vallée, articulés au cours d'eau, tandis qu'en remontant sur les coteaux, les abords des ruisseaux ont été inclus en Nf dès qu'ils n'étaient plus entourés que de bois ou qu'ils s'inscrivaient dans de grands ensembles forestiers.* »

Il suggère en conséquence de vérifier la pertinence des classements eu égard à la réalité des lieux concernant les parcelles G 469 et H28.

La Grouays

C2 - M. Patrick de L'ESTOURBEILLON conteste la création d'un Espace Boisé Classé sur les parcelles H 4 à 7 pour 2ha50, craignant des contraintes inutiles et redondantes alors qu'il prévoit la mise en place d'un Code de Bonne Pratique Sylvicole définissant un Plan de gestion Durable.

Le Rapport de Présentation (page 63) précise les raisons de créer les EBC : « *L'objectif est d'avoir une protection souple sur les grands boisements déjà gérés par d'autres dispositifs et d'avoir une protection forte sur des boisements isolés, composante d'un corridor écologique ou constitutifs d'un attrait paysager.* »

Le commissaire enquêteur rappelle que « *le droit de propriété est un droit inviolable et sacré...* » (Art 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen) et qu'à ce titre, l'ouverture au public de son parc ne pourrait pas se faire de la seule volonté des élus ; en outre, il considère que l'information apportée par Monsieur de L'ESTOURBEILLON à l'occasion de l'enquête mérite d'être examinée afin d'opérer contradictoirement et au moment le plus opportun le choix le plus judicieux.

Métairie de Launay

C4 - Coline POULET & Maxence MESPREUVE apportent des éléments qualitatifs (plusieurs photos) en demandant qu'un des bâtiments existants soit « étoilé » comme " *bâtiment patrimonial à protéger au titre du L151-19 du CU et pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du L151-11*".



Concernant cette disposition et eu égard à la méthode employée pour l'identification de ces bâtiments à caractère patrimonial, il est logique qu'à l'occasion de l'enquête, une telle demande soit formulée ; en effet, les propriétaires concernés sont habituellement les mieux informés d'une part et les véritables acteurs d'autre part quant aux possibilités de conservation et de mise en valeur de ces bâtiments ; en l'espèce, le bâtiment concerné mériterait apparemment de bénéficier de ces dispositions.

Begasson – La Ville Bily – La Porte

L14 - Monsieur et Madame FRAUD expriment des demandes similaires quant à plusieurs bâtiments susceptibles de pouvoir bénéficier de travaux permettant leur mise en valeur, le changement de destination et la création de gîtes notamment constituant une source de revenus nécessaire aux financements desdits travaux.



Le commissaire enquêteur est favorable à partir du moment où ces activités nouvelles ne constituent pas de gêne significative pour les éventuelles exploitations agricoles proches.



4. Sur la forme

D'une façon générale, l'ensemble du dossier soumis à enquête publique est agréablement présenté, avec manifestement le souci de rendre ces documents accessibles au plus grand nombre tout en comprenant les dispositions techniques et juridiques indispensables.

La mise en page originale des documents (avec une large marge à droite du texte) en facilite la lecture par l'utilisation de photos, schémas et autres pictogrammes.

4.1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le document comprend un chapitre d'OAP thématiques, et un autre relatif à 11 secteurs d'aménagement.

Le chapitre intitulé OAP Thématique concerne la densité en zones UA et Ub auquel le règlement écrit fait référence.

Le commissaire enquêteur a constaté, lors de l'enquête, que les personnes qui sont intervenues ont bien compris les schémas proposés, validant ainsi les symboles et pictogrammes utilisés. De plus, le phasage est systématiquement abordé, tenant ainsi compte du « P » de Programmation. Cependant, et comme cela a été dit plus haut, ce nouvel outil des PLU est encore peu connu et demande de la part du commissaire enquêteur beaucoup de pédagogie pour expliquer par exemple que OAP ne veut pas dire expropriation.

Plus précisément, il conviendra d'harmoniser le périmètre du secteur OAP2 entre le document OAP (page 13) et le règlement graphique. En outre, l'explication de l'OAP thématique figurant en marge de la page 7 pourrait être utilement complétée et même remplacée par un tableau comportant une ligne par nombre de logement et une colonne par tranche de surfaces : cette disposition serait plus facile à lire, sans pour autant supprimer l'effet de seuil induit (on risque de voir fleurir des terrains d'une surface de 399 m² !).

4.2. Le Règlement Graphique

Il est constitué de six planches, dont une couvre la totalité du territoire communal à l'échelle du 1/10.000° et l'autre le secteur du bourg au 1/2.500°, les quatre autres étant au 1/5.000°

Ces différentes échelles ont au départ manifestement pour but d'en permettre une lecture confortable : malheureusement, et à l'expérience de l'affichage des plans dans le hall de la Mairie pendant l'enquête, on constate que le résultat n'est pas à la hauteur des objectifs.

Ces documents sont bien sûr issus d'un fichier unique élaboré « à l'écran », dans l'esprit d'un Système d'Information Géographique qui sera mis en place sur le futur site unique d'accès aux données souveraines qui sera géré par l'IGN ; le Préfet, dans son avis, rappelle cette obligation de respecter le format CNIG en vue d'une mise en ligne à compter du 1^{er} janvier 2020... Réponse a d'ores et déjà été donnée par le bureau d'études dans le tableau figurant en annexe 2.

Cependant, c'est sous le format « papier » que ces documents vont être utilisés quotidiennement et ce pendant encore un certain temps. Plusieurs remarques, formulées par le préfet dans son avis et vérifiées pendant l'enquête, pourraient trouver une solution relativement simple. Notamment, plusieurs personnes ont eu beaucoup de mal à localiser leur propriété sur le plan du fait d'une toponymie insuffisante.

Avis du Préfet (Page 5) :

Règlement graphique : les points suivants ont notamment été constatés :

- *les communes limitrophes ne sont pas mentionnées,*
- *l'appellation des planches 4.2.1 et 4.2.2 est inversée (parties est et ouest),*
- *le report du zonage dans certains espaces est insuffisant, notamment pour les secteurs A et N toutes zones,*
- *les couleurs des zones ne sont pas suffisamment nuancées, notamment pour les secteurs Uc et Ah,*

- au sud-est du bourg, un triangle formé par la D774 et un chemin rural intégré dans la zone Ub se trouve englobé dans la zone Ui de Maltête alors que cet espace, au vu du plan de l'OAP 9, serait entièrement dans la zone Ui,
- le nord de la zone Ui Parc d'activités économiques de Pleucadeuc va au-delà du CR25, contrairement au plan de l'OAP9. La construction existante située au nord de ce CR25 n'est pas reportée sur le règlement graphique.

Outre ces observations, on peut rajouter quelques points :

- Dans les secteurs humides, la multiplication de traits bleus concernant les rivières et/ou berges sont difficilement interprétables (Cf L3) ; en particulier, la notion de berge est symbolisée par un trait bleu, alors qu'il s'agit vraisemblablement d'un élément surfacique ?
- Dans les secteurs urbanisés, il n'y a aucun nom de rue, alors que l'adresse est indispensable pour identifier les propriétés (Décret de 1955 sur la publicité foncière)
- Dans les secteurs ruraux, les numéros de parcelles ne sont pas visibles sur le plan (elles figurent dans le fichier mais ne sont pas lisibles)
- Les noms de lieudits qui figurent sur le plan sont sans doute issus de la documentation cadastrale, mais ne sont pas ceux couramment utilisés par la population : en particulier, les noms des villages et hameaux devraient être mis en valeur (dans plusieurs avis PPA, cette difficulté apparaît).
- Les indications de zonage sont effectivement trop peu nombreuses et trop petites : on peut avantageusement multiplier la dimension de la police de caractère et multiplier ces indications.

Le commissaire enquêteur rappelle que pour le citoyen, le règlement graphique est le premier document consulté et qu'il doit donc être le plus clair possible, tant sous la forme d'une consultation à l'écran que sous celle sous format papier ; on pourrait même s'interroger sur l'opportunité de fabriquer un fichier spécifique dans la forme pour générer les plans « papier ».

4.3. Le règlement écrit ou « littéral »

Après le règlement graphique ou plan, c'est le deuxième document consulté. Il doit de la même façon être facilement compréhensible par tout citoyen, et a fortiori par les spécialistes et professionnels de l'urbanisme.

Le choix de décrire les dispositions communes à toutes les zones et d'y faire ensuite référence dans chaque secteur permet de clarifier le document en évitant les redites ; en outre, le fait que chaque disposition ne figure qu'à un seul endroit est très commode en cas d'évolution du document. Enfin, le fait de rappeler en en-tête de chaque secteur sa définition extraite du Rapport de Présentation permet de rappeler que ce document existe et qu'il peut utilement être consulté, ce qui est très rarement le cas.

Avis du Préfet

Règlement écrit : Les possibilités d'extension et d'annexe des constructions à usage d'habitation dans les zones agricoles, page 77 et, naturelles, page 93, seront réalisées, d'une part, sans création de nouveau logement et, d'autre part, dans le respect des dispositions de l'article L 111-3 du code rural et de la pêche maritime.

Le commissaire enquêteur a apprécié la qualité du document, sur le fond et dans la forme, en souscrivant à la remarque du Préfet.

III – Conclusions et avis

5. Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Les conditions générales de l'enquête :

Le commissaire enquêteur a :

- pris connaissance du dossier soumis à l'enquête, ainsi que des documents annexés et en particulier les avis des personnes publiques associées,
- pris acte de la décision 2019-007245 en date du 12 septembre 2019 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de BRETAGNE disant être réputée ne pas avoir d'avis,
- préparé et assuré le bon déroulement de l'enquête publique, en collaboration avec les élus et agents de la collectivité,
- pris acte de la mobilisation du public et enregistré 34 observations,
- pris connaissance du courriel reçu en réponse au procès-verbal de synthèse,
- procédé à la rédaction du rapport relatant la préparation et le déroulement de l'enquête, comportant notamment l'analyse du projet soumis à enquête, à l'éclairage des observations et contributions du public, et du point de vue de la municipalité de PLEUCADEUC exprimé notamment en réponse au procès-verbal de synthèse

D'une façon générale :

Le commissaire enquêteur a constaté une participation du public modeste, malgré les dispositions réglementaires prises pour porter à sa connaissance les conditions de déroulement de l'enquête publique. Ceci peut en partie s'expliquer par les travaux préparatoires qui ont été menés avec la population.

En outre, il note la qualité tant sur le fond que sur la forme, des documents constitutifs du dossier, au-delà de quelques petites erreurs de plume et des améliorations à apporter aux documents graphiques et écrits.

Enfin, il a pris connaissance des réponses fournies par la collectivité, avec l'aide du bureau d'études, aux avis exprimés par les Personnes Publiques Associées et noté les orientations proposées quant aux adaptations à apporter aux documents avant leur approbation définitives par le conseil municipal.

Sur le fond, et d'une façon particulière, concernant les objectifs du PADD :

1 - Consolider et renouveler le centre bourg

Le commissaire enquêteur constate de façon générale que le périmètre constructible du bourg a été adapté à la réalité des constructions en suivant « au plus près » les parcelles construites.

De façon particulière, l'application de cette règle a pour effet, Rue des Sapinières, de créer entre l'emplacement réservé n°6 prévu pour assurer un accès sécurisé des piétons vers l'école notamment, et la zone Ub, un secteur classé Ab, bordé à l'Ouest par une haie boisée ; on peut s'interroger sur l'avenir agricole desdites parcelles de dimensions limitées à proximité immédiate d'habitations.

En conséquence, soit la règle générale est systématiquement appliquée, soit elle fait l'objet d'une analyse « au cas par cas » en fonction de la configuration des lieux, sans occulter les difficultés rencontrées aujourd'hui par les agriculteurs dans la mise en œuvre de leurs pratiques culturales du fait de la proximité immédiate d'habitations. En l'espèce et dans les deux cas, le commissaire enquêteur considère que l'emplacement réservé n°7 doit être supprimé.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies à l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme ont pour objet de préciser la façon de mettre en œuvre les objectifs du PADD, sans créer une obligation de faire ni de donner un quelconque droit à la collectivité de disposer des terrains privés.

En outre, il apparaît en l'espèce que les dispositions contenues dans le document OAP du PLU de PLEUCADEUC s'attachent d'une part à préciser l'objectif recherché sans imposer a priori les moyens à mettre en œuvre pour y parvenir, mais en indiquant simplement des pistes de réflexion, et d'autre part

réservent une marge de manœuvre significative quant au périmètre d'intervention des projets à venir, notamment vis-à-vis des fonds de parcelles, et aux gabarits des constructions futures dans une logique de cohérence avec les constructions limitrophes.

S'agissant de réflexions partagées entre la collectivité soucieuse de mettre en œuvre son projet formalisé dans le PADD et les propriétaires fonciers légitimes à gérer au mieux leur patrimoine, le commissaire enquêteur est favorable au principe des OAP, sous réserve que soit entretenu tout au long des opérations, une concertation permanente dans un esprit de co-construction comme la municipalité s'y engage dans son mémoire en réponse. Dans ces conditions, les demandes et craintes exprimées par les propriétaires devraient trouver réponse au cas par cas.

2 - Développer et diversifier un pôle d'emploi industriel

La commune de PLEUCADEUC bénéficie d'un socle d'activités industrielles pourvoyeuses d'emploi. Un parc d'activités économiques est dédié à ces activités à proximité immédiate du bourg (Secteur d'OAP n°9) avec des projets en cours de reconquête des friches existantes.

En dehors de ce secteur, l'entreprise BCF Life Science est installée depuis plusieurs années sur le site de Boisel (Secteur d'OAP n°11), avec un certain succès en matière économique. Son président répond par avance aux observations émises à l'occasion de l'enquête concernant notamment les impacts présents et futurs sur son environnement rural, agricole et naturel.

Le commissaire enquêteur, prenant acte de l'esprit d'ouverture qu'il revendique, recommande qu'il se poursuive, notamment avec les riverains, dans une recherche commune des bonnes solutions pour assurer un équilibre satisfaisant entre activités industrielles et agricoles, habitat et protection de l'environnement au sens large (santé, paysages, ...)

Quant au Parc artisanal des Hautes Landes (Secteur d'OAP n°10), quand bien même il se situe sur une parcelle agricole, il permettra d'assurer à proximité immédiate du bourg, à son entrée Ouest, l'accueil des artisans dont les activités pourraient être nuisantes vis-à-vis des lieux de vie : habitations, écoles, ...

3 - Mettre en valeur et préserver une belle campagne

Hameaux constitués. Le commissaire enquêteur a perçu pendant l'enquête une forte sensibilité sur le sujet de l'urbanisation en dehors du bourg : d'une part de la part des habitants du Hameau de Saint Marc situé en partie Nord de la commune, à proximité du bourg de MALESTROIT, et d'autre part de quelques propriétaires qui demandent des modifications quant à la constructibilité de leurs parcelles.

Il retrouve à PLEUCADEUC cette question sensible et transversale des hameaux situés en secteur rural. Une nouvelle fois, il constate que la question, analysée du point de vue du législateur et des services de l'état qui en définissent une pratique d'application théorique, se heurte à la réalité de la vie des propriétaires et des spécificités de chaque territoire. En effet, que ce soit au niveau national ou au niveau régional, l'histoire des agricultures locales a engendré au fil des années des évolutions de hameaux et villages adaptées à la réalité géographique et socioéconomique de chaque territoire : des communes concentrées dans un bourg unique avec quelques fermes isolées, d'autre éparpillées entre de multiples villages ou hameaux avec un bourg caractérisé par la présence de l'église et de la mairie, autant de situations dont il serait inopportun d'en régler l'avenir par une réglementation unique. Le groupe de travail PLU et la municipalité témoignent d'une réflexion approfondie quant à l'avenir de ces habitations en milieu rural, en invoquant notamment un « arbitrage » entre les différents critères et arguments avancés.

En conséquence, le commissaire enquêteur considère notamment que le Hameau de SAINT MARC, constitué de 25 habitations et situé à proximité immédiate du bourg de MALESTROIT, remplit les conditions du SCOT et du PADD du PLU ; qu'en conséquence, le classement en zone Ah d'un périmètre excluant les zones agricoles et les espaces boisés classés, permettant d'accueillir un nombre très limité de constructions nouvelles, ne porterait pas préjudice, ni aux zones naturelles existantes, ni aux activités agricoles.

Concernant les hameaux de la Grand Ville et de La Tayée, il a entendu d'une part les observations émises (notamment des PPA) quant aux critères du SCOT qu'il conviendrait de vérifier pour ces deux

hameaux et d'autre part la municipalité qui apporte une réponse à ces interrogations basée sur un arbitrage effectué après réflexions et échanges.

Concernant les secteurs situés à la frange du bourg et/ou des hameaux constitués au sens du SCOT, le commissaire enquêteur a écouté les propriétaires revendiquant la constructibilité de leurs parcelles et leur a expliqué la notion de coupure d'urbanisation figurant notamment sur les schémas du PADD. En conséquence, il suggère que soit affiné cette notion relative à la trame verte et au paysage pour en vérifier l'emprise minimale nécessaire.

Bois et parcs Le commissaire enquêteur, à la lecture du rapport de présentation et du règlement écrit, a constaté que les différences entre les zones Nv, Nf et Np étaient limitées et que vis-à-vis du secteur Nf, le secteur Nv a été privilégié pour des boisements de fonds de vallée, « articulés » au cours d'eau, tandis qu'en remontant sur les coteaux, les abords des ruisseaux ont été inclus en Nf dès qu'ils n'étaient plus entourés que de bois ou qu'ils s'inscrivaient dans de grands ensembles forestiers. Il suggère en conséquence de vérifier la pertinence des classements eu égard à la réalité des lieux et aux projets des propriétaires concernés, notamment pour les parcelles G 469 et H28.

En outre, il rappelle que « *le droit de propriété est un droit inviolable et sacré...* » (Art 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen) et qu'à ce titre, l'ouverture au public d'une propriété privée comme un parc ne pourrait pas se faire de la seule volonté d'une collectivité.

Enfin, il suggère que pour les secteurs boisés soumis à plusieurs régimes de protection, il conviendrait de faire des choix clairs, contradictoirement et au moment le plus opportun.

Bâtiments patrimoniaux Concernant les bâtiments patrimoniaux à protéger au titre du L151-19 du CU et pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du L151-11 et eu égard à la méthode employée pour leur identification, il est logique qu'à l'occasion de l'enquête, des demandes soit formulées ; en effet, les propriétaires concernés, habituellement les mieux informés, sont les véritables acteurs quant aux possibilités de conservation et de mise en valeur de ces bâtiments ; le commissaire a pris acte à ce sujet de la réponse de la municipalité s'engageant à examiner les demandes formulées, en recommandant de prendre en compte la cohabitation entre activités agricoles et habitat.

Sur la forme,

D'une façon générale, l'ensemble du dossier soumis à enquête publique est agréablement présenté, avec manifestement le souci de rendre ces documents accessibles au plus grand nombre, tout en comprenant les dispositions techniques et juridiques indispensables.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Lors de l'enquête, les personnes qui sont venues consulter le dossier ont bien compris les schémas proposés, validant ainsi les symboles et pictogrammes utilisés. De plus, le phasage est systématiquement abordé, tenant ainsi compte du « P » de Programmation. Cependant ce nouvel outil des PLU est encore peu connu et demande de la part du commissaire enquêteur beaucoup de pédagogie pour expliquer par exemple que *OAP* ne veut pas dire *expropriation*.

A l'examen des documents, il est apparu que le périmètre du secteur OAP2 n'était pas le même entre le document OAP (page 13) et le règlement graphique. En outre, l'explication de l'OAP thématique figurant en marge de la page 7 pourrait être utilement complétée et même remplacée par un tableau comportant une ligne par nombre de logement et une colonne par tranche de surfaces en indiquant dans chaque case le nombre minimum de logements requis : cette disposition serait plus claire, sans pour autant supprimer l'effet de seuil induit (on risque de voir fleurir des terrains d'une surface de 399 m² !).

Le règlement graphique

Le règlement graphique est le premier document consulté par le citoyen : il doit donc être le plus clair possible, tant lors d'une consultation à l'écran que celle sous format papier ; lors de l'enquête, il s'est avéré qu'il était plus facile d'utiliser l'écran que de consulter les plans affichés : on peut s'interroger sur l'opportunité de fabriquer un fichier spécifique dans la forme pour générer les plans « papier ».

Pour reprendre certaines observations, et notamment celles figurant dans l'avis du préfet, et à la lumière des difficultés rencontrées lors de l'enquête, il est constaté que :

- les communes limitrophes ne sont pas mentionnées,
- l'appellation des planches 4.2.1 et 4.2.2 est inversée (parties est et ouest),

- le report du zonage dans certains espaces est insuffisant, notamment pour les secteurs A et N toutes zones,
- les couleurs des zones ne sont pas suffisamment nuancées, notamment pour les secteurs Uc et Ah,
- au sud-est du bourg, un triangle formé par la D774 et un chemin rural intégré dans la zone Ub se trouve englobé dans la zone Ui de Maltête alors que cet espace, au vu du plan de l'OAP 9, serait entièrement dans la zone Ui,
- le nord de la zone Ui Parc d'activités économiques de Pleucadeuc va au-delà du CR25, contrairement au plan de l'OAP9. La construction existante située au nord de ce CR25 n'est pas reportée sur le règlement graphique.
- dans les secteurs humides, la multiplication de traits bleus concernant les rivières et/ou berges sont difficilement interprétables (Cf L3) ; en particulier, la notion de berge est symbolisée par un trait bleu, alors qu'il s'agit vraisemblablement d'un élément surfacique ?
- dans les secteurs urbanisés, il n'y a aucun nom de rue, alors que l'adresse est indispensable pour identifier les propriétés (Décret de 1955 sur la publicité foncière)
- dans les secteurs ruraux, les numéros de parcelles ne sont pas visibles sur le plan (elles figurent dans le fichier mais ne sont pas lisibles) ;
- Les noms de lieudits qui figurent sur le plan sont sans doute issus de la documentation cadastrale, mais ne sont pas ceux couramment utilisés par la population : en particulier, les noms des villages et hameaux devraient être mis en valeur (dans plusieurs avis PPA, cette difficulté apparaît).
- Les indications de zonage sont effectivement trop peu nombreuses et trop petites : on peut avantageusement multiplier la dimension de la police de caractère et multiplier ces indications.

le règlement écrit

Après le règlement graphique ou plan, c'est le deuxième document consulté. Il doit de la même façon être facilement compréhensible par tout citoyen, et a fortiori par les spécialistes et professionnels de l'urbanisme.

Le commissaire enquêteur apprécie particulièrement le choix de décrire les dispositions communes à toutes les zones et d'y faire ensuite référence dans chaque secteur, ce qui permet de clarifier le document en évitant les redites ; de plus, le fait que chaque disposition ne figure qu'à un seul endroit est très sécurisant en cas d'évolution du document. Enfin, le fait de rappeler en en-tête de chaque secteur sa définition extraite du Rapport de Présentation permet de rappeler que ce document existe et qu'il peut utilement être consulté, ce qui est très rarement le cas.

En conséquence, il émet un **avis favorable** au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de PLEUCADEUC, avec **une réserve**¹, et **6 recommandations**²:

Réserve

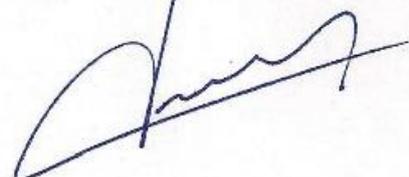
1. Apporter aux document graphique les corrections nécessaires pour répondre aux lacunes constatées et rappelées ci-dessus.

Recommandations :

1. Vérifier la position du ruisseau sur la parcelle ZS 166, rue du Général de GAULLE ;
2. Supprimer l'emplacement réservé n°7
3. Dans les secteurs de projet soumis à OAP, poursuivre une concertation permanente dans un esprit de co-construction entre la municipalité et les propriétaires
4. Classer en Ah la partie bâtie du hameau de Saint Marc
5. Harmoniser les documents quant au périmètre du secteur d'OAP n°2
6. Illustrer l'OAP thématique par un tableau (Page 7)

Le 22 Novembre 2019,

Le commissaire enquêteur
Jean-Marie ZELLER



¹ **Réserves** : le commissaire enquêteur pose des conditions à son avis favorable : celles-ci, à conditions d'être réalisables et exprimées avec clarté et précision, doivent être levées par l'autorité compétente, sinon l'avis du commissaire enquêteur sera considéré comme étant défavorable.

² **Recommandations** : le commissaire enquêteur exprime les recommandations qui lui semblent pertinentes et de nature à améliorer le projet, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci ; l'autorité compétente peut en tenir compte ou non.



Pleucadeuc

Annexe 1

19 000203 / 35

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PLEUCADEUC



Enquête Publique

Procès-verbal de synthèse

Article R123-18 du code de l'environnement

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés.

Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Jean-Marie **ZELLER**

22 10 2019

Objet de l'enquête

L'enquête publique concerne la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PLEUCADEUC.

Par délibération du 18 décembre 2017, le conseil municipal de la commune de Pleucadeuc a prescrit la révision de son PLU approuvé le 21 juin 2005, avec comme finalité de mettre en compatibilité le PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne et le Programme Local de l'Habitat (PLH), existant sur la Communauté de Communes, qui prévoit des actions en matière d'habitat au bénéfice des habitants.

Cette révision a également comme finalité de prendre en compte les nouvelles lois, en particulier les lois Grenelle 1 et 2 et la loi ALUR, plus récente. Enfin, et au-delà de ce contexte législatif et réglementaire, elle poursuit les objectifs repris dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le dossier soumis à enquête

Le dossier de révision du PLU soumis à enquête publique comprend, outre les délibérations du conseil municipal et arrêtés municipaux, et en dernier lieu celui en date du 3 septembre 2019 prescrivant les conditions de mise en œuvre de l'enquête publique :

- Les documents constitutifs du dossier de PLU : RP, PADD, OAP, règlements écrit et graphique,
- Les annexes au dossier : Servitudes d'utilité publiques, annexes sanitaires, DPU, Taxe d'aménagement, boisements, risques d'exposition au plomb
- Les avis des personnes publiques associées (PPA) : chambres consulaires, Etat, EPCI, distributeurs d'énergies
- La décision de la MRAe Bretagne n° 2019-007245 en date du 12 septembre 2019 indiquant « *qu'elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler* »

Préparation de l'enquête

Par décision en date du 7 août 2019 n°19000203/35, Monsieur le président du tribunal administratif de RENNES a désigné Monsieur Jean-Marie ZELLER, Géomètre Expert Honoraire, en qualité de commissaire enquêteur.

A la suite de cette nomination, le commissaire enquêteur échange avec Madame Nadège SAILBURBAN, secrétaire générale, pour la mise au point des modalités de mise en œuvre de l'enquête publique.

Le Maire de PLEUCADEUC, par arrêté en date du 3 septembre 2019, ordonne l'ouverture d'une enquête publique, du vendredi 20 septembre 2019 au Lundi 21 octobre 2019, portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PLEUCADEUC.

Le 18 septembre 2019, Le commissaire enquêteur se rend en Mairie de PLEUCADEUC pour échanger avec le Maire sur le dossier soumis à enquête.

Déroulement de l'enquête

L'enquête a eu lieu à la mairie de PLEUCADEUC, où le dossier a été mis à disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie. Les plans ont été affichés et le dossier mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans le hall de la Mairie.

Le commissaire enquêteur a pu remplir sa mission dans de bonnes conditions pendant les six permanences (Vendredi 20 septembre, Mercredi 25 septembre, Jeudi 3 octobre, Samedi matin 12 octobre, Samedi matin 19 octobre et Lundi matin 21 octobre), dans un bureau dédié au rez-de-chaussée de la Mairie, avec un affichage des plans dans le hall. Cette disposition a permis d'une part de consulter et dialoguer avec les visiteurs devant les plans et d'autre part d'avoir un entretien plus personnalisé si nécessaire dans le bureau.

Le commissaire enquêteur a reçu pendant ses six permanences, une cinquantaine de personnes, dont certaines pour des questions auxquelles une réponse a pu être donnée après explications du dossier et d'autres qui ont pris le temps de rédiger leurs observations et de les transmettre ensuite par lettre ou courriel.

Les contributions du public

Trente-deux (32) observations écrites ont été enregistrées pendant la durée de l'enquête :

- 1 observations sur le registre (R1).
- 24 lettres remises ou envoyées en Mairie (L1 à L24)
- 7 courriels envoyés à l'adresse dédiée plurevision@pleucadeuc.fr (C1 à C7)

Réf	Auteur	Localisation	Résumé
L1	Mme FABLET Nicole	La Claie Marchand	Demande que les parcelles ZT 172 et 248 ne soient pas classées en « <i>espace boisé classé</i> »
L2	M. Mme BEAUDRY Bernard	Saint-Marc	Demandent le classement du hameau en zone Ah
L3	M. De MONTFORT Philippe	Le Bas-Bohal	Exprime plusieurs remarques relatives aux parcelles boisées, au x itinéraires de randonnées et aux indications figurant au règlement graphique qui mériteraient d'être corrigées.
L4	M. Mme MARCHAND Robert	Saint-Marc	Demandent le classement du hameau en zone Ah
L5	M. PLISSON Benjamin	Saint-Marc	Demande le classement du hameau en zone Ah
L6	M. Mme PIRIOT Didier	Saint-Marc	Demandent le classement du hameau en zone Ah
L7	M. Mme LE GAL Fabrice	Saint-Marc	Demandent le classement du hameau en zone Ah
L8	M. TEXIER Gilles	Ville Samson	Demande un classement en zone constructible de sa propriété
L9	M. Mme LE PERU	Saint-Marc	Demandent le classement du hameau en zone Ah
L10	M. Mme GUERIN	Saint-Marc	Demandent le classement du hameau en zone Ah
L11	M. Mme RIO	Le Bourg ZR 269	Demandent la suppression de l'ER 7
L12	M. VOISIN Yann	Saint-Marc	Demande le classement du hameau en zone Ah
L13	M. Mme LE BRETON	Le bourg ZR 237	<ul style="list-style-type: none"> - Demandent le classement de la parcelle ZR 237 en zone constructible - S'interrogent sur l'opportunité de créer une zone 1AUI (OAP 10) alors qu'une réserve foncière de 20Ha « dort » au Brétin depuis de nombreuses années.
L14	M. Mme FRAUD	Begasson La Ville Bily La Porte	Demandent que plusieurs bâtiments d'intérêt patrimonial soient « étoilés » au même titre que d'autres bâtiments similaires situés à proximité d'exploitations agricoles
L15	M. SANTERRE Alain	La Ville Samson ZS 242	Demande que le périmètre de la zone constructible Ah soit légèrement déplacé vers le Nord pour optimiser l'implantation d'une future habitation par rapport à la voie existante au Sud.
L16	M. Mme LAVIGNE	Le Bourg ZR 268	Demandent la suppression de l'ER7, considérant que la parcelle ZR 237 n'est pas enclavée.
L17	M. Mme ROUILLÉ	4 Chemin des Clos	Demandent qu'une partie de leur propriété soit classée en zone Uc comme la parcelle voisine
L18	M. Mme BARRÉ	Saint-Marc	Demandent le classement du hameau en zone Ah
L19	Indivision NERRIEC	Le Bourg AI 69	Demande une modification du périmètre de l'OAP n°2 et le changement de zonage de la parcelle AI 69 (Ua au lieu de 1AUa)
L20	M. NERRIEC Jean-François	Le Bourg OAP n°2	Mêmes demandes que l'indivision, avec une demande expresse concernant son jardin
L21	M. MACÉ Frank	Saint-Marc AR 121	Demande le classement du hameau en zone Ah notamment pour pouvoir démolir un hangar agricole (AR 121) et construire une habitation à la place
L22	M. OLIVIER Thierry	Le Bourg OAP n°1	Remet en cause l'OAP, à la suite à un sursis à statuer en réponse à une demande de lotissement
L23	M. Mme CHEVALIER	Le Bourg OAP n°2	Demandent la modification du périmètre en excluant leur fond de jardin.
L24	Sté BCF LS M. PIDOUX Jacques	Boisel	<ul style="list-style-type: none"> - Le Président indique que l'entreprise poursuit son développement : 160 emplois directs en 2019 (x2 en dix ans), avec des perspectives favorables. - Il précise en outre qu'un projet social de création d'une crèche interentreprises est en cours dans le secteur du Bourg - Il indique enfin le souci de l'entreprise d'assurer son insertion actuelle et future dans son site.
C1	M. SALMON Mme GUILLOUCHE	Saint-Marc	Demandent le classement du hameau en zone Ah
C2	M. de L'ESTOURBEILLON Patrick	La Grouays	S'oppose au classement EBC sur 2H50 concernant une parcelle devant faire l'objet d'un Code de Bonne Pratique Sylvicole dans le cadre d'un plan de gestion durable.
C3	M. Mme BOURIEN	Le Bourg - ZS 166 48 Ave De GAULLE	<ul style="list-style-type: none"> - Indiquent que la position du ruisseau existant en partie busé est erronée sur le plan - Demandent un agrandissement de la zone constructible pour plusieurs raisons.
C4	Mme POULET Coline M. MESPREUVE Maxence	La Vieille Ville	Demandent qu'un des bâtiments présentant un intérêt soit étoilé (protection et changement de destination) comme l'autre situé à proximité.
C5	Mme PASCO Annick	Le Bourg OAP n°2	Demande la modification du périmètre de l'OAP et d'en exclure le jardin et le garage existants.

C6	M. OLIVIER Alain par Maître DIETSCH	Le bourg OAP n°1	Relève des incohérences concernant l'OAP n°1 : - Quid de l'insuffisance des réseaux internes à la zone ? - Quel est le pourcentage de logements sociaux imposé ? - Pourquoi vouloir privilégier les promoteurs et autres constructeurs professionnels au détriment des intérêts des propriétaires ?
C7	Mme LANOË Brigitte	Boisel - ZB 29	- La haie en bordure <i>Est</i> est constituée de jeunes feuillus ayant remplacé les sapins : faut-il maintenir l'indication de <i>haie à protéger</i> ? - Une extension de la société BCF est prévue : il convient de créer les écrans végétaux nécessaires à ne bonne insertion des futurs ouvrages dans le paysage - Il conviendrait que les nouvelles installations n'aient pas pour effet d'accroître les nuisances olfactives vis-à-vis des habitations environnantes.
R1	M. HUET Jean-Paul	La Ville es Chatelains	Demande le classement de ce hameau de plus de 10 habitations en zone Ah

La clôture de l'enquête

A l'issue de sa dernière permanence, le commissaire enquêteur rencontre Messieurs Alain LAUNAY et Loïc BALAC, respectivement Maire et 1° adjoint, pour leur exposer, en application des dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, son procès-verbal de synthèse relatant le déroulement de l'enquête, résumant les observations et contributions reçues et comportant quelques questions complémentaires. A cette occasion, un premier bilan est fait et quelques points spécifiques du dossier font l'objet d'un échange.

Les questions du commissaire enquêteur

A la suite de la lecture du dossier et des avis des personnes publiques associées d'une part, et compte tenu des contributions du public d'autre part, le commissaire enquêteur souhaite poser plusieurs questions à la municipalité de PLEUCADEUC :

1. En matière d'habitat, le PADD exprime clairement la volonté de regrouper dans le bourg l'essentiel des futures constructions à vocation d'habitat, à proximité des commerces et services. Les réserves foncières disponibles ont été identifiées, avec, pour certaines d'entre elles, un classement en zone 1AU et la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
Au-delà du cadre fixé par le PLU, comment envisagez-vous de procéder en matière opérationnelle, notamment avec les propriétaires concernés ?
2. En complément du bourg, quatre hameaux ont été identifiés comme « STECAL » sur la base de critères figurant notamment au SCOT et rappelés dans le Rapport de Présentation - 3-Justifications (page 41).
Pour quelles raisons le hameau de Saint-Marc n'a-t-il pas été retenu ?
3. Plusieurs contributions concernent un secteur au Sud du Bourg Rue des Sapinières.
Les parcelles situées à l'Est de l'ER6 sont classées en zone Ab : est-ce volontaire ? l'ER7 est présenté comme « préservation d'un accès » : de quel accès s'agit-il ?
4. Plusieurs contributions concernent les bâtiments d'intérêt patrimonial ; **quelle est la stratégie de la municipalité en la matière, compte tenu notamment de l'émergence de projets portés par des jeunes ?**
5. **Qu'envisagez-vous pour répondre aux demandes exprimées par les PPA ?**

Je vous remercie pour vos réponses et au-delà, pour tous les compléments d'informations que vous jugerez utiles de me communiquer en réponse au présent procès-verbal, afin de m'éclairer et me permettre d'exprimer dans mon rapport à venir un avis « personnel et motivé ».

Jean-Marie ZELLER





Mairie de Pleucadeuc

5, Avenue des Sports
56140 PLEUCADEUC
MORBIHAN

Tél. : 02 97 26 92 27

Fax. : 02 97 26 96 70

Annexe 2

Pleucadeuc le 28 octobre 2019

Monsieur Alain LAUNAY
Maire de PLEUCADEUC

à

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Vous m'avez adressé le 22 octobre votre procès-verbal de synthèse à l'issue de l'enquête publique et je vous en remercie. En retour je vous fais part par la présente de nos analyses et observations, sachant que le groupe de travail sur le PLU s'est réuni mercredi 23 octobre pour échanger sur la base de l'analyse technique proposée par notre bureau d'études. Vous trouverez ci-dessous les réponses aux questions que vous nous posez à la fin de votre procès-verbal et en pièce-jointe une analyse plus détaillée des différentes observations avec les modifications du PLU envisagées à ce stade. Ces réponses restent tributaires, dans beaucoup de cas, d'une réflexion plus fine et bien entendu de vos propres conclusions.

Question 1 : En matière d'habitat, le PADD exprime clairement la volonté de regrouper dans le bourg l'essentiel des futures constructions à vocation d'habitat, à proximité des commerces et services. Les réserves foncières disponibles ont été identifiées avec, pour certaines d'entre elles, un classement en zone 1AU et la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Au-delà du cadre fixé par le PLU, comment envisagez-vous de procéder en matière opérationnelle, notamment avec les propriétaires concernés ?

Certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation ont suscité des réactions et c'est compréhensible, cet outil étant souvent assimilé à des démarches urbanistiques plus « agressives » de type Zone d'Aménagement Concertée avec une acquisition par la collectivité des propriétés, pouvant aller jusqu'à l'expropriation, pour mener les projets. La commune de Pleucadeuc n'est pas dans cet état d'esprit et il est important de le rappeler en préalable.

A travers les OAP, nous avons au contraire chercher à donner de la visibilité sur les sites que nous considérons comme stratégiques et qui devaient de toute façon, au regard de leur surface, leur caractère faiblement bâti et leur situation au sein du bourg, faire l'objet d'un encadrement plus précis dans le PLU.

Pour chaque OAP, nous avons également cherché à donner de la souplesse, à laisser ouvertes plusieurs façons de réaliser les projets envisagés. Nous avons notamment cherché à ce que les propriétaires des sites principaux, mais aussi les riverains de ces sites aient de véritables choix possibles au regard de ces projets. Ainsi, l'OAP 1 est découpée en plusieurs sous-secteurs permettant d'envisager par exemple une réalisation plus autonome à l'ouest et au sud. La plupart des OAP intègrent des parcelles riveraines qu'il pourrait être intéressant de regrouper avec le site de projet principal, mais se limitent à donner l'idée : ni le propriétaire du site principal, ni le riverain ne sont contraints d'associer leurs fonciers pour que l'opération se réalise.

Enfin, en termes de projet, les OAP sont plutôt un commencement qu'une fin : elles permettent ainsi d'amorcer (voire dans la plupart des cas de continuer) un dialogue avec les propriétaires, avec les riverains, avec les usagers des sites, mais aussi avec d'éventuels opérateurs (qu'ils arrivent par la commune ou par les propriétaires d'ailleurs). Sur certaines

OAP, les propriétaires occupent les lieux et ne sont aujourd'hui absolument pas vendeurs, et dans ce cas l'OAP n'impose rien. Elle permettra, juste, le jour où les propriétaires souhaiteront vendre, d'accompagner le projet à venir ou que la collectivité se positionne pour mener elle-même ce projet.

Sur les sites les plus prioritaires, il est également nécessaire d'aller beaucoup plus loin en termes de définition du projet, en particulier sur la partie de l'OAP1 qui fait l'objet d'un secteur en attente de projet, et sur l'OAP2 avec la question du désenclavement du cœur d'îlot et de l'épicerie. Il est pour nous évident que ce travail doit se faire en concertation étroite avec les personnes concernées, a fortiori lorsqu'elles sont propriétaires des terrains. Nous nous engageons ainsi à les associer en amont de toute prise de décision sur l'évolution de ces secteurs. De manière plus opérationnelle, il est difficile d'être à ce stade plus précis sur la manière dont pourraient se concrétiser ces différents projets, mais il est probable que, sur au moins une partie des sites, il soit nécessaire que la commune acquiert les terrains pour pouvoir mener une opération cohérente. Ce montage reste cependant lui aussi à préciser et, tout comme le programme et les formes urbaines, il sera discuté en amont avec les propriétaires concernés.

Enfin, en matière de densité, l'objectif n'est pas d'imposer des formes bâties en collectif qui seraient inadaptées au caractère rural de la commune. Au contraire, et les réflexions du plan de référence allaient dans ce sens, il y a un vrai souci de trouver des types de bâtiments dont le gabarit fasse bien la transition entre ceux du bâti ancien du bourg et ceux des constructions pavillonnaires. Nous avons la conviction qu'il est possible de créer des logements denses, avec des typologies adaptées notamment aux seniors et aux jeunes, tout en restant sur des constructions assez basses et pas trop massives. La hauteur maximale permise dans le PLU ne sera ainsi utilisée que ponctuellement, voire pas du tout. Cette dimension pourra être rendue plus explicite dans les OAP.

Question 2 : En complément du bourg, quatre hameaux ont été identifiés comme « STECAL » sur la base de critères figurant notamment au SCOT et rappelés dans le Rapport de Présentation - 3-Justifications (page 41). Pour quelles raisons le hameau de Saint-Marc n'a-t-il pas été retenu ?

Pour sélectionner les hameaux constructibles, le PLU s'est appuyé sur une double démarche. Premièrement, il a été repéré tous les hameaux de la commune correspondant potentiellement aux critères du SCoT, en particulier la jauge de 10 logements. L'examen plus précis a conduit à en écarter certains qui ne présentaient pas un caractère suffisamment continu. Ensuite, partant du constat que le recours à la constructibilité en secteur rural devait rester exceptionnel et que l'accueil de population devait se concentrer essentiellement dans le bourg, les hameaux « candidats à la constructibilité » ont été croisés avec les scénarios d'évolution de l'espace rural pour tenter de définir les priorités de la commune. La proximité du bourg a notamment été retenue dans une logique de confortement de la centralité. Le fait que le hameau présente des projets en cours et des disponibilités à l'intérieur de son enveloppe cohérentes avec sa forme urbaine a aussi été retenu. Enfin, la sensibilité agricole, environnementale, paysagère et patrimoniale a été déterminante.

Dans une optique où tous les hameaux ne pourraient être constructibles, Saint-Marc paraissait moins prioritaire pour l'accueil de nouveaux habitants. En revanche, comme tous les habitants actuels de l'espace rural de la commune, ils sont pleinement considérés dans l'ensemble des politiques communales comme résidents de la commune, au même titre que ceux du bourg ou des hameaux constructibles. C'est notamment pour cette raison que la commune a fortement

affirmé la possibilité de faire évoluer les logements existants dans l'espace rural et qu'elle a travaillé sur la protection du cadre de vie et sur les liaisons douces dans l'espace rural.

Par ailleurs, les 25 habitations de Saint-Marc s'étendent sur près de 7ha, dans un contexte relativement arboré et avec une rupture assez nette entre les deux côtés de la route de Malestroit. La présence de la chapelle et du calvaire, inscrit comme Monument Historique, induit un enjeu patrimonial et paysager, renforcé par le relief. Enfin, la plupart des potentiels sont en situation d'extension ou contraint par la ligne électrique ou des accès compliqués. Il a donc été évalué que la constructibilité aurait un intérêt limité en termes de potentiels de nouveaux logements, et que ceux-ci risqueraient d'avoir un impact préjudiciable sur le cadre de vie de ce hameau aujourd'hui plutôt qualitatif.

Dans un contexte où il est demandé à la commune de fortement limiter l'accueil de nouveaux logements en dehors de la centralité, ces différentes raisons ont conduit à ne pas affirmer ce hameau comme prioritaire pour être un secteur constructible.

Ce choix a fait l'objet de nombreux débats, car la constructibilité de ce hameau peut aussi être argumentée, comme le montrent les courriers des habitants, qu'il faudrait peut-être aussi croiser avec l'avis des habitants qui ne se sont pas exprimés et à qui l'absence de densification convient peut-être.

Au bout du compte, le groupe de travail a effectué l'arbitrage qui lui semblait le plus cohérent par rapport au projet de développement de la commune au moment de l'arrêt du PLU.

Le groupe de travail aura à se positionner définitivement sur la constructibilité des hameaux à la lumière des différents avis, notamment de vos conclusions, en gardant à l'esprit les conséquences de cette décision (fragilité juridique en cas de changement important, réserves de l'Etat et du SCoT, éventuel nouveau passage en CDPENAF, etc.). Dans tous les cas, le rapport de présentation sera complété pour rendre plus explicite les raisons des choix effectués.

Question 3 : Plusieurs contributions concernent un secteur au Sud du Bourg Rue des Sapinières. Les parcelles situées à l'Est de l'ER6 sont classées en zone Ab : est-ce volontaire ? l'ER7 est présenté comme « préservation d'un accès » : de quel accès s'agit-il ?

Concernant la parcelle ZR 237, il s'agit d'un secteur de développement potentiel qui a été envisagé durant l'étude du PLU, mais qui n'a pas été retenu car d'autres présentaient plus d'atouts et de cohérence avec le projet communal, la commune se devant de limiter les secteurs agricoles et naturels dont elle permet l'urbanisation à ceux correspondant à ses objectifs de logements.

En revanche, le PLU a veillé à deux dispositions qui vont dans l'intérêt du pétitionnaire : d'une part, l'avant du terrain a été placé en zone urbaine, directement constructible, permettant la création d'un lot à bâtir en front de rue, alors qu'avant l'ensemble de la parcelle était en zone 1AU. D'autre part, il veille au maintien des possibilités d'accès à la partie arrière du terrain, envisageant explicitement la possibilité d'une urbanisation à plus long terme (envisagée y compris dans le PADD). Dans l'attente, ces parcelles sont classées en zone Ab, où les constructions agricoles sont très limitées afin de ne pas encourager des investissements qui pourraient être remis en cause à l'avenir. Les propriétaires devront par ailleurs se demander s'il n'est pas plus judicieux de ne pas construire sur la rue pour conserver une parcelle plus intéressante à exploiter par un agriculteur, dans l'attente d'une potentielle ouverture à l'urbanisation globale dans le futur.

L'emplacement réservé n°5 est motivé par le maintien de l'accès à la parcelle agricole mais nécessite d'être revu pour ne pas engendrer d'incompréhension (légitime en l'état) et mieux répondre à son objectif initial.

Son objet est donc d'imposer le maintien d'un accès à la parcelle 237 dans le cas où sa façade sur rue serait bâtie, logiquement sur ladite parcelle. Cet accès serait agricole en premier lieu et pourrait évoluer en une voie d'accès dans le cas où la parcelle 237 deviendrait urbanisable dans un futur PLU.

En observant la configuration des lieux et notamment l'existence de l'accès à la parcelle 269, il apparaît que les deux propriétaires pourraient avoir intérêt à s'entendre pour mutualiser leurs accès, dans un esprit d'optimisation des espaces urbanisés. L'idée était seulement d'en suggérer la possibilité mais que, bien sûr, cela reste une option conditionnée à un accord des deux parties. Une formalisation plus adaptée est à trouver dans le PLU pour qu'il soit bien clair que le PLU n'impose rien au propriétaire de l'accès existant au nord de la parcelle.

Concernant l'ER6 pour une liaison douce, elle doit a priori passer à l'est de la haie dans la partie sud ; il paraissait donc plus logique d'avoir une bande continue. Cet aspect pourra être confirmé avec le groupe de travail.

Question 4 : Plusieurs contributions concernent les bâtiments d'intérêt patrimonial ; quelle est la stratégie de la municipalité en la matière, compte tenu notamment de l'émergence de projets portés par des jeunes ?

La municipalité est globalement favorable à la valorisation du patrimoine local, notamment lorsqu'il permet l'accueil de projets et de nouveaux habitants. Les contributions demandant de permettre un changement de destination des bâtiments seront donc étudiées avec ce positionnement ; il sera donc autorisé à moins qu'apparaisse une contradiction manifeste avec les principes utilisés pour faire le repérage des autres bâtiments.

Question 5 : Qu'envisagez-vous pour répondre aux demandes exprimées par les PPA ?

Cet aspect est détaillé dans le mémoire en réponse joint, mais on peut tenter de le synthétiser ainsi :

Beaucoup de remarques sont factuelles et demandent des corrections ou des compléments, notamment de diagnostic et de justifications. Elles seront prises en compte et contribueront ainsi à la qualité du dossier.

D'autres observations relèvent d'incompréhensions ou d'interprétations faites par les PPA qui aboutissent à une mauvaise lecture du projet. Le mémoire joint apporte à chaque fois une réponse détaillée, mais on s'interrogera à chaque fois sur la source de cette incompréhension, ce qui conduira à préciser les explications données dans le rapport de présentation.

Enfin, certaines remarques remettent en cause certains choix opérés par le projet, en particulier sur la constructibilité des hameaux de la Tayée et de la Grand-Ville. Il nous paraît délicat de revenir à ce stade sur la constructibilité de ces hameaux, et nous sommes convaincus qu'au regard des projets en cours et de la situation des potentiels restants, ces hameaux sont cohérents avec les orientations du SCoT, que leur constructibilité est sans incidence significative sur les paysages et l'agriculture (comme le montre l'avis positif de la CDPENAF), et qu'en sélectionnant uniquement quelques hameaux parmi tous ceux potentiellement éligibles, la commune a respecté l'esprit du SCoT qui voulait que la question de la constructibilité dans l'espace rural soit abordée comme un choix politique traduisant un projet communal privilégiant les centralités. La constructibilité de ces hameaux répond aussi à une situation transitoire, avec des projets qui vont sortir sur la base des autorisations délivrées,

et que la constructibilité du hameau vient sécuriser le temps que ces derniers potentiels soient réalisés. Peut-être que dans un futur PLU ou PLUi, si ces hameaux n'ont plus de potentiels et/ou que d'autres orientations de développement sont adoptées par les élus en charge, la constructibilité de ces hameaux ne sera plus un sujet. En attendant, la commune souhaite confirmer son choix en apportant des justifications complémentaires, et notamment en mettant en évidence les constructions à venir qui changent la perception que l'on peut avoir de ces hameaux.

En espérant que ces réponses vous seront utiles pour l'établissement de vos conclusions, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le maire, Alain LAUNAY.



PLU de Pleucadeuc

Réponses aux avis des PPA

Avis CDPENAF et de l'Autorité environnementale

Repère couleur :

- Remarque n'entraînant pas de modification
- Remarque prise en compte (ajustement technique par LBDE ou DMEAU)
- Remarque prise en compte et modification du PLU (à valider par le groupe de travail)
- Remarque n'entraînant pas d'ajustement du projet avec validation politique

	Avis des PPA et des commissions	Analyse	Modifications du dossier
CDPENAF			
A1	<p>Conformément aux articles L151-12 et 13 du code de l'urbanisme, vous avez transmis pour avis à la CDPENAF le projet du plan local d'urbanisme (PLU), arrêté par délibération du conseil municipal de PLEUCADEUC le 28 mai 2019 et reçu dans mes services le 7 juin 2019.</p> <p>La commission réunie le 5 septembre 2019 a émis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • au titre du L151-12 du code de l'urbanisme pour le règlement en zones agricoles ou naturelles des bâtiments d'habitation existants qui peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, un avis favorable sous réserve que le règlement précise que l'extension mesurée des habitations existantes et les annexes d'habitations doivent se réaliser sans création de nouveau logement et dans le respect des dispositions définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime, en remplacement de la rédaction proposée "sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole". 	<p>Les observations vont dans le sens d'une meilleure protection des espaces agricoles et ne remettent pas en cause les orientations du projet</p>	<p>La mention relative aux règles de réciprocité est ajoutée après la condition générale « <i>notamment en respectant les règles de réciprocité...</i> »</p> <p>L'interdiction de création de nouveaux logements est ajoutée</p>
A2	<ul style="list-style-type: none"> • au titre du L151-13 du code de l'urbanisme pour les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) : <ul style="list-style-type: none"> ▪ un avis favorable pour le STECAL Np1 concernant La Gare, sous réserve que la capacité de construction qui est limitée à 10 % à l'échelle de l'ensemble du sous-secteur soit revue à la baisse, afin d'être compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier du secteur proposé, ▪ un avis favorable pour les trois secteurs Ai concernant La Gare, la location de chapiteaux et la menuiserie, ▪ un avis favorable pour les quatre secteurs Ah concernant La Gare, La Grassais/La Ville Samson, La Tayée et Le Foulivet. 	<p>Un ajustement des possibilités de construction dans le STECAL est possible, tout en conservant des surfaces cohérentes avec les projets envisagés.</p>	<p>Le coefficient d'emprise au sol est réduit à 3% dans le STECAL Np1 (environ 800m² possible)</p>
A3	<p>Par ailleurs la CDPENAF attire l'attention de la commune sur la nécessité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'être vigilant dans le projet d'extensions en IAUi du zonage Ui du "site BCF Life Sciences" sur la présence de deux exploitations agricoles concernées par un périmètre sanitaire et situées pour la première au nord du site sur la commune voisine et pour la deuxième au sud du site, afin de ne pas compromettre la pérennité de ces exploitations dans leur fonctionnement (bâtiment et parcellaire...), • de vérifier la compatibilité des deux STECAL Ah La Grand-Ville et La Tayée avec les critères du DOO du SCoT du Pays de Ploermel / Coeur de Bretagne qui précisent entre autre la nécessité pour un STECAL « de posséder un caractère compact et une concentration bâtie ». 	<p>L'OAP du site BCF prend déjà en compte la présence de ces deux exploitations et leurs enjeux de fonctionnement.</p> <p>La réponse sur la compatibilité au SCoT des STECAL est détaillée ci-après.</p>	<p>Cf. ci-après pour les évolutions sur le site BCF et les STECAL Ah</p>

	Avis des PPA et des commissions	Analyse	Modifications du dossier
Mission Régionale de l'Autorité Environnementale			
B1	<div data-bbox="353 331 1238 660" style="border: 1px solid red; padding: 10px; text-align: center;"> <p>Information de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne sur la révision du plan local d'urbanisme de Pleucadeuc (56)</p> </div> <div data-bbox="353 671 600 715" style="background-color: #800000; color: white; padding: 2px; text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>n° MRAe 2019-007245</p> </div> <p data-bbox="288 767 1301 871">La MRAe Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 11 juin 2019. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.</p>	vu	Pas de modifications

	Avis des PPA et des commissions	Analyse	Modifications du dossier
Avis des services de l'Etat - Préfecture			
C1	<p>Vous m'avez transmis pour avis, le projet de plan local d'urbanisme de votre commune arrêté par délibération du conseil municipal du 28 mai 2019.</p> <p>Ce projet appelle de ma part les observations qui suivent :</p> <p>I - Observations concernant la légalité et la sécurité juridique du document</p> <p><i>Ces observations doivent vous conduire à modifier le document, après réception du rapport du commissaire enquêteur et avant son approbation, afin qu'il respecte la réglementation en vigueur sans toutefois modifier les orientations définies dans le programme d'aménagement et de développement durable (PADD).</i></p> <p>A - STECAL - Protection des espaces agricoles et consommation de l'espace</p> <p>L'article L151-13 du code de l'urbanisme indique que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans les zones naturelles, agricoles ou forestières en précisant les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions.</p> <p>Le règlement écrit prévoit cette possibilité de construction dans les secteurs Ah, Ai et Np1. Concernant les secteurs Ah, les possibilités de construction décrites dans le règlement écrit page 85 ne correspondent pas à la vocation de ce secteur et ne permettent pas les constructions à vocation d'habitat. De plus, les secteurs Ah des lieux-dit Foulivet et La Tayée sont situés dans le périmètre sanitaire d'exploitations agricoles repérées page 34 du diagnostic territorial.</p> <p>Enfin, la délimitation des STECAL devra se faire au plus près des constructions existantes pour les secteurs Ah, être limitée aux besoins identifiés pour les secteurs Ai et être conforme aux dispositions du règlement écrit applicables pour chacun des secteurs Nh, Ai et Np1.</p>	<p>Concernant le secteur Ah, la destination logement et hébergement est autorisée sans condition puisqu'elle n'est pas interdite. Il y a en revanche une petite ambiguïté sur l'hôtellerie et la restauration qui sont à la fois interdites et soumises à condition. L'exploitation soumise à RSD à la Tayée est un poulailler situé bien au nord et celle identifiée au Foulivet est a priori une activité d'abatage située au sud du hameau (pas de rapprochement de l'exploitation). La carte p34 a utilisé une source externe pour repérer les sièges d'exploitation, mais qui comporte des erreurs. Le diagnostic agricole réalisé sera réutilisé à la place pour le dossier final. Pour la délimitation, les STECAL répondent déjà à ces principes.</p>	<p>« restauration » et « hébergement hôtelier et touristique » sont retirées des destinations interdites et l'intitulé des destinations autorisées sous condition est repris pour correspondre au nom exact de la sous-destination.</p> <p>La carte des exploitations agricoles est revue en intégrant le repérage des exploitations réalisées au cours du PLU.</p>

C2	<p>Pour le sous-secteur Np1, d'une surface de 2,5 ha, les pages 11 et 90 du règlement écrit ne précisent pas qu'il s'agit d'un STECAL, alors que les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions prévues à l'article L151-13 du code de l'urbanisme sont déclinées page 94 de celui-ci.</p> <p>Par ailleurs, compte tenu de l'emprise au sol supplémentaire, environ 2500m², rendue possible par le règlement écrit, ce sous-secteur contrevient à l'article L151-13 précité. En outre, le projet de développement touristique, décliné pages 106 et 107 du rapport de présentation « justifications et évaluation environnementale », ne situe pas précisément et de manière circonscrite les réalisations projetées et n'est donc, de ce fait, pas abouti.</p> <p>En conséquence, les possibilités de construction du STECAL « Np1 » sont à redéfinir, afin de bien limiter les constructions sur le périmètre concerné de taille et de capacité d'accueil limités.</p>	<p>Le règlement précise que le secteur Np comprend « un sous-secteur Np1 où les constructions sont autorisées en lien avec la valorisation touristique du site », ce qui est la définition d'un STECAL. Cet acronyme peut cependant être ajouté dans la description de la zone.</p> <p>L'emprise au sol est effectivement un peu importante, mais le site étant sous maîtrise publique la volonté était de laisser les possibilités assez ouvertes pour sa valorisation touristique.</p>	<p>Le mot STECAL est ajouté à la description du secteur Np1.</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol est réduit à 3% dans le STECAL Np1 (environ 1200m² possible).</p>
C3	<p>De plus, les deux secteurs situés aux lieux-dits Le Pigeon Vert – Terres de la Tayee ne sont pas compatibles avec les critères du DOO en page 30 du SCoT du Pays de Ploermel / Coeur de Bretagne qui précisent entre autre, la nécessité « de posséder un caractère compact et une concentration bâtie » dans la mesure où ils présentent des caractéristiques d'urbanisation linéaire.</p>	<p>Cet aspect a effectivement été débattu lors de l'élaboration du PLU.</p> <p>L'organisation traditionnelle de ces hameaux est une configuration linéaire. Du fait de la continuité formée par les constructions anciennes, récentes et autorisées, cette organisation présente bien un caractère compact et une concentration bâtie.</p>	<p>La justification de la compatibilité au SCoT est complétée. Les projets en cours sont également mentionnés pour montrer l'état à venir de ces hameaux, ce qui en modifie la perception.</p>

		<p>En revanche, il est clair que toute construction qui s'implanterait en dehors de cette organisation traditionnelle romprait la logique du Scot et pour cette raison les fenêtres agricoles entre les bâtiments n'ont pas été incluses dès qu'elles dépassaient l'équivalent de deux terrains à bâtir. De même, les hameaux linéaires qui ne présentaient pas cette continuité et cette compacité n'ont pas été retenus comme constructibles.</p>	
C4	<p>B - Consommation de l'espace Les quatre zones IAUi à vocation économique, artisanale et industrielle s'étendent sur des terres à usage agricole, pour une surface totale de 9,7 hectares. Toutefois, les extensions prévues pour la zone industrielle de Boisel se situent dans le périmètre sanitaire de deux exploitations agricoles, la première située sur la commune de Malestroit et la seconde sise au lieu-dit Boisel.</p>	<p>L'extension du site BCF intègre la présence des exploitations. L'OAP énonce clairement l'enjeu de concilier le développement de l'entreprise avec le fonctionnement et les capacités de développement de l'exploitation agricole (pas d'enjeu pour celle du nord au vu du cours d'eau et de la distance)</p>	<p>L'OAP et le rapport de présentation sont complétés au niveau des enjeux agricoles vis-à-vis des deux exploitations, notamment du point de vue des accès et du foncier.</p>

C5	<p>C - Besoins en logement <u>Changement de destination</u> En application des articles L151-11 et R151-35 du code de l'urbanisme, des bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Les pages 31 et 32 du rapport de présentation « justifications et évaluation environnementale » identifient un ensemble d'éléments bâtis remarquables mais, contrairement à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, aucune liste détaillée n'est jointe permettant d'apprécier la quantité et la qualité de ce patrimoine à protéger et les éventuelles incidences sur les exploitations agricoles.</p>	<p>Ce potentiel en réhabilitation est intégré dans le programme habitat présenté p20 du RP. De plus, p26 ces bâtiments sont croisés avec les sièges d'exploitation. Cet aspect pourra être détaillé mais il faut avoir conscience qu'un bâtiment repéré offre un potentiel, mais qui ne sera pas forcément utilisé par son propriétaire durant le temps du PLU. De plus, une part significative du bâti repéré correspond plus à des potentiels pour l'activité (certains comme les châteaux sont actuellement des logements). Il y a dans le PLU arrêté 63 bâtiments repérés comme pouvant changer de destination, dont un peu moins de la moitié autour des châteaux et manoirs.</p>	<p>Les justifications concernant le patrimoine et les changements de destination seront détaillés, notamment sur la dimension quantitative.</p>
----	---	--	---

C6	<p>D - Prise en compte des risques et des nuisances</p> <p><u>Risque Inondation lié à la Claie</u></p> <p>En ne communiquant pas les éléments de connaissance du risque que constituent les cartes de l'atlas des zones inondables (AZI) de la Claie, le PLU ne prend pas en compte de façon complète le risque inondation. Si, toutefois, aucune zone inondable n'était ouverte à l'urbanisation dans le cadre du présent PLU, des constructions existantes pourraient être concernées. En annexant les cartes ci-jointes, le PLU sera compatible avec le SCoT du pays de Ploërmel Cœur de Bretagne et le plan de gestion des risques d'inondations (PGRi).</p>	<p>Cette information est bien comprise dans l'Etat Initial de l'Environnement. Le code de l'urbanisme ne prévoit pas que les AZI puissent être une annexe du PLU. Ils doivent donc être soit une annexe du rapport de présentation, soit au règlement, ce qui leur donne une opposabilité mais qui nécessite une définition assez précise et justifiée des espaces concernés. A noter que la zone inondable est globalement incluse dans la zone Nv</p>	<p>Les secteurs potentiellement inondables sont ajoutés sur le règlement graphique et une disposition est ajoutée dans le règlement écrit sur la base du PGRi.</p>
C7	<p><u>Nuisance</u></p> <p>L'arrêté de classement sonore des infrastructures de transport routier et la carte annexée à l'arrêté du 4 mai 2018, ci-joints, ne sont pas intégrés dans les documents du PLU. Le rapport de présentation devra en tenir compte. Ces documents seront également annexés au PLU.</p>	<p>Effectivement, aucune voie classée n'étant sur la commune, l'arrêté n'avait pas été intégré, mais le périmètre de voies extérieures débordant sur la commune, il convient d'annexer l'arrêté. Il sera mentionné dans le rapport de présentation, mais il n'y a aucun enjeu pour le territoire.</p>	<p>L'Arrêté de classement sonore est annexé au PLU et mentionné dans le rapport de présentation</p>

C8	<p>E - Protection des sites archéologiques</p> <p>En application du livre V du code du patrimoine, les zones de protection au titre de l'archéologie seront actualisées sur la base des carte et tableau ci-joints. Le tableau des zones de protection sera intégré dans le rapport de présentation ainsi que la carte actualisée. Par ailleurs, le règlement graphique doit adopter une légende pour l'ensemble des zones de saisies et un dispositif graphique pour distinguer leur nature (1 zone de saisine – 2 zone N).</p>	Remarques à intégrer	Une distinction sera faite entre les deux types de zones de protection archéologique et les zones actualisées sont intégrées au règlement graphique et au rapport de présentation
C9	<p>F - Autres observations</p> <p><u>Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)</u></p> <p>Dans le cadre d'une mutualisation et d'un développement des énergies renouvelables, des sites possibles d'implantations photovoltaïques ont été recherchés. Ainsi, l'OAP 9 « Parc d'activités économiques de Pleucadeuc » est concernée par plusieurs implantations possibles dont l'une se situe dans un espace boisé située au sud-est. Une demande de défrichement sera nécessaire pour la réalisation du projet.</p>	Ce potentiel d'extension du parc d'activité est effectivement boisé et devra faire l'objet le cas échéant des autorisations idoines.	Sans objet
C10	<p><u>Règlement écrit</u></p> <p>Les possibilités d'extension et d'annexe des constructions à usage d'habitation dans les zones agricoles, page 77 et, naturelles, page 93, seront réalisées, d'une part, sans création de nouveau logement et, d'autre part, dans le respect des dispositions de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.</p> <p>Ces dispositions compléteront les pages précitées.</p>	A prendre en compte	Cf. avis CDPENAF

<p>C11</p>	<p><u>Annexes - Servitudes d'utilité publique (SUP)</u> Conformément à la note technique du 7 janvier 2016 relative à l'institution des SUP prenant en compte les dangers des canalisations de transport, les servitudes correspondantes devront être annexées par le maire ou le président de l'établissement public au PLU.</p> <p>La commune de Pleucadeuc est concernée par la SUP I3 relative aux canalisations de transport de gaz naturel. Les données cartographiques relatives au tracé précis de ces canalisations sont des données dont la communication est de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou à la sécurité des personnes au sens de l'article 6 I 2° d de la loi du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal. À ce titre, elles ne peuvent pas être mises à la disposition du public.</p> <p>En conséquence, il y aurait lieu d'intégrer deux plans des SUP, l'un à l'échelle 1/25000ème pour la SUP I3, ci-annexé, sans représentation du cadastre pour les données confidentielles, l'autre reportant l'emprise des autres SUP sur le plan cadastral.</p> <p>Toutefois, les deux plans peuvent être, si possible, fusionnés, en reportant le plan au 1/25000ème relatif à la SUP I3 sur le plan des SUP. Cette solution sera privilégiée afin de n'avoir qu'un plan des SUP.</p> <p>Le courrier de GRTgaz, ci-joint, complète leur contribution au niveau de la prise en compte de la SUP I3.</p> <p>Par ailleurs, la commune de Pleucadeuc est traversée par des tronçons de la SUP PT3 relative aux réseaux de télécommunications qui seront reportés sur les liste et plan des SUP conformément aux extraits de plans joints au courrier (annexés à l'avis).</p>	<p>Il est un peu difficile d'un côté de ne pas représenter précisément le tracé de la canalisation de gaz dans le plan des servitudes et d'un autre côté de la faire apparaître de manière détaillée dans toutes les pièces du PLU comme le demande GRT gaz (cf. avis ci-dessous). Si on veut pouvoir instruire correctement les autorisations d'urbanisme, il faut savoir où cette servitude s'applique, à une échelle lisible... Il est proposé de supprimer le tracé de la canalisation pour ne conserver que les différentes zones d'effets.</p>	<p>Les différentes zones d'effets sont reportées dans le plan des SUP, le document graphique du règlement et l'OAP9.</p>
------------	---	---	--

C12	<p>II – Conseils et recommandations</p> <p>Ces observations visent à vous permettre de compléter la justification et l'argumentaire relatifs aux orientations qui fondent votre projet de territoire communal.</p> <p>A – Préservation de la qualité des eaux</p> <p><u>Eaux Pluviales</u></p> <p>Suite à l'étude du schéma directeur de gestion des eaux pluviales en 2009 et, pour les nouvelles zones à urbaniser, les mesures adoptées sont un rejet systématique au réseau existant, avec des mesures compensatoires à mettre en œuvre. Cependant, ces mesures ne sont pas développées dans le zonage d'assainissement. <i>Le schéma directeur mériterait d'être complété et mis à jour en s'appropriant les recommandations du SDAGE Loire-Bretagne.</i></p>	<p>La gestion des eaux pluviales a fait l'objet de plusieurs vérifications au cours du PLU. Ces aspects pourront être précisés dans le PLU approuvé. En revanche, la mise à jour du schéma directeur nécessite une procédure séparée qui n'est pas prévue dans le cadre du PLU.</p>	<p>Des compléments seront apportés dans les OAP, le rapport de présentation et les annexes sanitaires</p>
C13	<p>B - Prise en compte des risques et des nuisances</p> <p><u>Risque Inondation lié à la Claie</u></p> <p>La fiche d'information sur la prise en compte du risque inondation dans les projets en zone inondable, hors plans de prévention des risques inondation (PPRi), est jointe au présent avis. <i>En application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, cette fiche informative pourrait être annexée au PLU.</i></p>	<p>A prendre en compte</p>	<p>La fiche informative sera annexée au règlement.</p>
C14	<p>C - Compatibilité avec les politiques de protection des milieux naturels et de la biodiversité</p> <p><u>La qualité de l'air</u></p> <p>Concernant les aménagements paysagers et les plantations, il paraît opportun, dans un souci de protection de la santé des habitants, de préconiser et privilégier le recours à des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisantes (à préciser dans le volet visant les aménagements paysagers, les clôtures, notamment publics, par exemple). Les essences végétales considérées comme possédant un pouvoir allergisant fort sont, notamment : le bouleau, le noisetier, le cyprès, le platane, le chêne, La liste exhaustive de ces plantes est donnée sur https://www.vegetation-en-ville.org/, un site tenu par le réseau national de surveillance aérobiologique.</p>	<p>Les allergies sont un enjeu de santé important, mais il est difficile de faire des prescriptions d'essences végétales uniquement sous ce prisme (ce qui conduit par exemple à préférer le thuya au charme...). Une prise en compte de cette problématique pourra être recherchée.</p>	<p>La remarque sera étudiée avec les bureaux d'études</p>

C15	<p>D - Autres observations</p> <p><u>Rapport de présentation 3 – Justifications et évaluation environnementale</u></p> <p>Les emplacements réservés régis par l'article L151-41 du code de l'urbanisme, listés pages 51 à 55 et reportés sur le règlement graphique, manquent de lisibilité.</p> <p><i>Afin de gagner en clarté, il serait souhaitable de préciser leur destination en précisant notamment le lieu, d'ajuster les surfaces entre le rapport de présentation et le règlement écrit et d'insérer un tableau récapitulatif dans le rapport de présentation.</i></p> <p>La page 109 précise que le secteur Ne destiné aux espaces de loisirs ou d'équipements publics permettant toutes les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » constitue un STECAL alors que la page 110 affirme le contraire. Le règlement écrit ne considère pas ce secteur comme un STECAL.</p> <p><i>Il conviendrait d'harmoniser les écritures.</i></p>		<p>Le tableau des emplacements réservés sera ajouté au rapport de présentation et le secteur précisé pour chaque zoom.</p> <p>La mention STECAL sera supprimée de la carte p109 du RP3</p>
C16	<p><u>Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)</u></p> <p>La zone Ub située au lieu-dit La Pierre aux Bassins, est vaste.</p> <p><i>Celle-ci pourrait faire l'objet d'une OAP prenant en compte le développement durable.</i></p> <p>Les OAP habitat ne quantifie pas les projets de logements sociaux.</p> <p><i>Pour une meilleure répartition sur le territoire, il conviendrait de les prévoir au stade des OAP.</i></p>	<p>Ce site est sous maîtrise communale et fait l'objet d'un permis d'aménager approuvé. Une OAP est donc inutile.</p> <p>La commune a la volonté de réaliser des logements sociaux, la difficulté est de trouver les opérateurs acceptant de les réaliser. Connaissant bien le sujet, les élus préfèrent ne pas bloquer par une obligation un secteur de projet, et travailler en parallèle à monter des projets avec les bailleurs sociaux.</p>	<p>Pas de changements</p>

C17	<p>Concernant l'OAP 9, le secteur nord-ouest, dans le prolongement de la zone Ub, serait dédié au développement industriel alors que ce même secteur est intégré dans la zone Ub du règlement graphique.</p> <p><i>La destination de ce secteur mériterait d'être précisée.</i></p>	<p>Ce parking anciennement affecté à l'entreprise DOUX a plusieurs vocations possibles, liées au projet de reprise, à la reconfiguration du parc d'activité, aux besoins d'équipements, etc. La zone UB permet ces différentes vocations et l'OAP pointe la nécessité de cette réserve.</p>	
C18	<p><u>Règlement graphique</u></p> <p>Les points suivants ont notamment été constatés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les communes limitrophes ne sont pas mentionnées, • l'appellation des planches 4.2.1 et 4.2.2 est inversée (parties est et ouest), • le report du zonage dans certains espaces est insuffisant notamment pour les secteurs Aa et N toutes zones, • les couleurs des zones ne sont pas suffisamment nuancées, notamment pour les secteurs Uc et Ah, • au sud est du bourg, un triangle formé par la D774 et un chemin rural intégré dans la zone Ub se trouve englobé dans la zone Ui de Maltête alors que cet espace, au vu du plan de l'OAP 9, serait entièrement dans la zone Ui, • le nord de la zone Ui Parc d'activités économiques de Pleucadeuc va au-delà du CR25 contrairement au plan de l'OAP9. La construction existante située au nord de ce CR25 n'est pas reportée sur le règlement graphique. <p><i>Pour faciliter la lecture du règlement graphique, il serait souhaitable de reprendre les points susvisés et d'apporter les modifications nécessaires pour chacun des documents concernés.</i></p>	<p>Concernant les choix de zonage, ils sont cohérents avec la vocation des différents espaces. L'OAP sera ajusté au nord pour prendre en compte le bâti existant et son absence au cadastre fera l'objet d'une vérification.</p>	<p>La lisibilité des documents graphiques sera améliorée sur les points cités.</p>

C19	<p><u>Annexes – Plan des servitudes d'utilité publique (SUP)</u> Le « plan des servitudes publiques » n'est pas mentionné sur le cartouche correspondant aux SUP. <i>Il y aurait lieu de l'inscrire.</i></p> <p>En outre, la liste des SUP ne mentionne pas les adresses du service public concerné. <i>Il serait souhaitable de les inscrire comme, notamment, demandé par GRTgaz.</i></p>		Le cartouche et la liste des servitudes seront complétés
C20	<p><u>Annexes – Plantes invasives</u> Concernant les plantes invasives, les diverses recommandations ou interdictions doivent être annexées au document d'urbanisme. <i>Par conséquent, Il conviendrait de joindre l'arrêté préfectoral du 1^{er} avril 2019 relatif à la lutte contre les ambrosies et la berce du Caucase. Cet arrêté prescrit la destruction obligatoire de ces plantes dans le Morbihan.</i></p> <p><u>Annexes – Liste des installations classées élevages</u> La liste des installations classées élevages du 4 juillet 2019 ci-jointe sera insérée au diagnostic territorial.</p>		<p>La liste des plantes invasives sera annexée au règlement.</p> <p>La liste des installations classées sera actualisée</p>
C21	<p>E - Numérisation des documents d'urbanisme L'ordonnance 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique fixe les modalités de la numérisation obligatoire au format CNIG et précise que les collectivités locales sont tenues de mettre en ligne leurs documents d'urbanismes après révision ou élaboration. Le Géoportail de l'Urbanisme sur lequel les publications seront obligatoires au 1^{er} janvier 2020, permet dès à présent cette mise en ligne.</p>	Cette publication est prévue et un dossier de PLU validé par le géoportail de l'urbanisme sera remis à la collectivité.	

	Avis des PPA et des commissions	Analyse	Modifications du dossier
Chambre de Commerce et d'Industrie			
D1	<p>Monsieur le Maire,</p> <p>Vous nous avez transmis pour avis le projet de révision du plan local d'urbanisme de votre commune conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme.</p> <p>En élaborant ce document, vous avez prévu de conforter le développement du commerce au centre-bourg en adoptant le principe du linéaire commercial sur votre zonage Ua, orientation dont nous nous félicitons. Pour ce qui relève du foncier économique, vous avez réservé plus de 10 hectares pour l'extension de vos parcs d'activités existants et la création de la zone artisanale des Hautes Landes. Nous avons par ailleurs bien noté que l'installation du commerce de détail en Ui et 1AUi serait proscrite pour préserver le dynamisme de votre centre-bourg. La Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan approuve totalement ces différents objectifs affichés par votre projet de révision.</p> <p>Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.</p> <p style="text-align: center;">Le Président de la Délégation de Ploërmel</p>	Vu	

	Avis des PPA et des commissions	Analyse	Modifications du dossier
Chambre d'Agriculture			
E1	<p>❖ Activité et espace agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le rapport de présentation intègre un diagnostic agricole sommaire ne faisant apparaître ni les parcelles mises en valeur par l'agriculture, ni les sites bâtis des exploitations agricoles de la commune ou encore les périmètres sanitaires. Le rapport de présentation est à enrichir des éléments cités ci avant. Le PADD fait référence page16, aux activités agricoles. Le code de l'urbanisme dans son article R151-23 introduit pourtant une nuance importante entre activité agricole et exploitation agricole. Cette nuance qui fonde la charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan est à reprendre y compris dans le PADD d'un document d'urbanisme. De la même manière le PADD page 21, présente le socle agricole et naturel protégé comme un écrin paysager de la commune. S'il est vrai que l'activité des exploitations agricoles de la commune a une incidence positive sur le paysage, il n'en demeure pas moins que l'espace agricole est avant toute chose une zone d'activité économique. Sa première vocation est économique et nourricière. Un rappel en ce sens dans le PADD du PLU serait un plus. Nous relevons l'évolution de la zone agricole en un zonage forestier d'une part et un zonage agricole d'autre part. 	<p>Le diagnostic agricole sera complété sur les points cités.</p> <p>Le PADD est un document littéral, politique et non technique. Le sens de l'orientation serait différent en remplaçant le terme par exploitation agricole.</p> <p>Le PADD présente bien la dimension économique de l'activité agricole.</p>	<p>Le diagnostic agricole est complété dans le rapport de présentation.</p>
E2	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement littéral de la zone A est à faire évoluer afin de respecter notamment l'article R151.23 du code de l'urbanisme. Cela repose essentiellement sur les notions d'exploitation agricole et de nécessité du projet pour l'exploitation agricole, mais aussi de protection de l'espace agricole dans la durée. Nous vous demandons de modifier le règlement littéral selon les propositions faites en annexe. 	<p>Cf. ci-après</p>	<p>Cf. ci-après</p>

E3	<p>❖ Consommation de l'espace et équilibre du territoire :</p> <p>La prévision de consommation d'espace à vocation habitat, activité et équipement est d'environ 15.2 ha. , en intégrant les extensions urbaines.</p> <p>La consommation de foncier de la dernière décennie est affichée dans le rapport de présentation à 8.6 ha au total en ne prenant en compte que la consommation d'espace à dominante agricole.</p> <p>Avec ces éléments il est difficile de savoir si ces deux observations ont été réalisées avec la même méthode et si les chiffres sont comparables. Le rapport de présentation présente en tout cas un quasi doublement de la consommation d'espace.</p>	<p>Le rapport de présentation du PLU comporte une partie détaillée dédiée à cette question, concluant à une consommation maximale d'environ 35ha durant le temps du PLU (dont près de 20ha liés au potentiel de développement des entreprises existantes.</p> <p>Ce chiffre est calculé avec la même base de travail et clairement cartographié p37 du tome 3 du rapport de présentation.</p> <p>Les perspectives de développement sont en revanche très différentes de celles de la dernière décennie, où la construction a été relativement faible et où la commune a fait un effort de densification.</p> <p>Pour le résidentiel, elle vise un développement encore plus vertueux en affichant un objectif d'amélioration du ratio logement créé / espace consommé.</p>	
----	--	--	--

E4	<p>❖ Gestion économe de l'espace :</p> <p><u>Pour l'habitat :</u></p> <p>Le projet de PLU prévoit une évolution de population de 1%/an soit 250 habitants supplémentaires à échéance 2030. Il s'accompagne de la réalisation de 130 logements en 10 ans. Le projet vise à renforcer le bourg et à permettre la densification des formes urbaines existantes. La réalisation des logements est donc prévue en renouvellement urbain ou en densification (90logements/ potentiel de 265).</p> <p>Pour pourvoir aux 130 logements supplémentaires à produire, Il est prévu 5.5 ha de zone AU à une densité moyenne de 16 logements /ha. Pour nous le projet tel que décrit, revient à considérer que les 130 logements vont être produits par les extensions d'urbanisation, puis à hauteur de 40 logements par la densification urbaine. Cela revient à constater une rétention foncière au sein de la forme urbaine de 85% du potentiel. A moins que le potentiel de ce PLU soit de 355 logements soit 2.7 fois l'objectif affiché.</p>	<p>Le raisonnement exposé est erroné à plusieurs niveaux, alors que le rapport de présentation explique le programme habitat de manière détaillée p18 et suivantes. L'étude de potentiel p18 est clairement une <u>première</u> estimation. Elle vise à regarder tous les potentiels, y compris des espaces verts, des terrains sportifs, des ensembles de parcelles enclavées, etc. Pour chaque site, on a attribué un chiffre correspondant au nombre de logement attendu « au fil de l'eau » et un maximum correspondant à un projet dense optimisé, en sachant clairement que ce chiffre n'est éventuellement atteignable que si la collectivité prend la main sur le terrain, subventionne l'opération et va chercher l'opérateur. Il est donc clairement impossible d'atteindre cette marge haute sur tous les sites, ni même de construire sur l'ensemble des sites repérés. Cette carte explique le champ des possibles sur lequel s'est basé la réflexion. De nombreux sites ont ensuite été retirés, soit parce qu'ils n'étaient pas mobilisables à horizon 12 ans, soit parce qu'ils avaient une autre vocation, soit qu'ils présentaient des</p>	Pas de changement.
----	---	--	--------------------

		<p>contraintes diverses les rendant impropres à la construction.</p> <p>Ce potentiel affiné conduit à une estimation d'environ 90 logements possibles en densification, intégrant une marge d'incertitudes de réalisation.</p> <p>C'est ce chiffre qu'il faut considérer, pas les 265 qui ne sont que la fourchette haute de la première estimation.</p> <p>Ensuite, l'analyse de la chambre confond zones A Urbaniser et extension urbaine. Or le PLU comprend plusieurs zones AU dans l'enveloppe urbaine justement pour maîtriser et optimiser ce potentiel. Seuls deux secteurs 1AUb sont en extension (La Croix Josse et le domaine des Roches III) et encore seule une partie correspond réellement à de la consommation d'espace agricole et naturel.</p> <p>Le calcul opéré est donc inepte, vu qu'une cinquantaine de logements en densification sont compris dans des zones AU.</p> <p>En conclusion, il semble préférable de revenir à l'exposé initial du rapport de présentation qui expose en les cartographiant les différents potentiels.</p>	
--	--	--	--

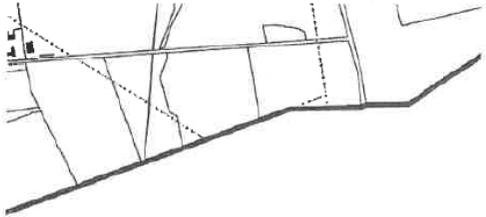
E5	<p><u>Pour les zones d'activités et STECAL :</u> Il est prévu d'étendre la surface de zone d'activité de 9.7 ha. Le total passerait donc à terme de 50 ha à 69.7 ha. Aucun dispositif ne prévoit de prioriser la densification avant toute extension urbaine.</p> <p>Le projet de PLU prévoit des secteurs de densification de hameaux (zones Ah) pour 18 ha. Cela ne produirait potentiellement que 1 logement (15 logements potentiels X 0.85 coefficient global de rétention de ce PLU).</p> <p>Le projet prévoit un STECAL d'activité de loisirs sous forme d'une zone Np1 d'une superficie de 2.5 ha.</p> <p>Pour les activités en place hors secteurs urbanisés, le projet de PLU prévoit des STECAL pour permettre leur évolution. Cela consomme très peu de foncier (2.5 ha au total) et ne génère pas de gêne nouvelle pour les activités agricoles.</p>	<p>L'OAP 9 est un projet de densification et d'optimisation du parc d'activité économique de Pleucadeuc.</p> <p>Le calcul concernant le potentiel dans les hameaux, basé sur une interprétation fantaisiste, est sans fondement. Le PLU a retenu un potentiel de 15 logements dans l'espace rural, intégrant les incertitudes de réalisation.</p>	Pas de changement
E6	<p>Le projet de PLU identifie et protège les espaces à vocation d'activité professionnelle agricole. Il se heurte toutefois à une difficile densification de sa forme urbaine. Au final si les espaces fragiles sont effectivement protégés, la mobilisation des capacités résiduelles d'urbanisation pose problème. Dans ce contexte la sobriété foncière est difficile à apprécier et j'émet un avis réservé au projet de PLU en demandant une prise en compte des remarques formulées.</p> <p>Veillez agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.</p> <p>Le Président, Laurent KERLIR </p>	<p>Avec plus de 90 logements attendus dans l'enveloppe urbaine du bourg, dont plus de 70 encadrés par des OAP et des zones AU en renouvellement, le tout complété par une OAP thématique densité, il est compliqué de considérer que le PLU ne mobilise pas ses capacités de densification...</p>	

E7	A0 Descriptif de la vocation de la zone page74		L'article R151-23 du C.U. apporte une nuance entre activité agricole et exploitation agricole. Dès la notion de la vocation de la zone une confusion est introduite.	Remplacer activité agricole par exploitation agricole.	<p>Dans le règlement, il est effectivement préférable de reprendre la notion d'exploitation agricole utilisée par le code de l'urbanisme</p> <p>Le terme Liées peut être supprimé pour correspondre au code l'urbanisme.</p> <p>Lorsque le bâtiment n'est pas repéré pour un changement de destination, cette diversification est limitée à la notion de local accessoire, comme par exemple une chambre d'hôte (pas un gîte), une aire naturelle de camping à la ferme (mais pas un camping), etc.</p>	<p>Le terme « activité agricole » est remplacé par « l'exploitation agricole ».</p> <p>Le terme « liées » est supprimé.</p> <p>Le terme « le lien » est remplacé par « la justification ».</p>
	A1 page 75	Ces destinations sont autorisées aux conditions suivantes...alinéa 1	<p>La zone agricole permet aux exploitations de réaliser les constructions et installations qui leur sont strictement nécessaires et justifiées.</p> <p>La diversification autorise-t-elle un changement de destination d'un bâtiment non répertorié ? la création d'un camping ?</p>	<p>Retirer « liées » ; remplacer « le lien » par « la justification ».</p> <p>Préciser les limites de la diversification en termes d'urbanisme, sans forcément reprendre l'article 75 du code général des impôts.</p>		
E8	A1 page 75	Ces destinations sont autorisées aux conditions suivantes...alinéa 4	<p>Le photovoltaïque en toiture de bâtiments d'équipement collectif pourrait peut-être s'envisager. Les locaux techniques et industriels peuvent –ils inclure des champs photovoltaïque au sol ou structure porteuse ?</p> <p>Dans le doute, il convient d'exclure le photovoltaïque au sol en zone agricole.</p>	Préciser : à l'exception de toute installation photovoltaïque au sol.	<p>Du point de vue des rédacteurs du PLU, la rédaction utilisée exclut cette hypothèse, sauf sur un terrain manifestement impropre une destination agricole. La jurisprudence récente et les avis des administrations instructrices de ce type de projet tendent à confirmer cette analyse.</p>	<p>La phrase (un champ photovoltaïque sur un terrain naturel ou agricole est par exemple impossible au regard de cette condition) est ajoutée</p>

E9	A1 page 76	Ces activités, ainsi que ces usages...alinéa 1	<p>L'idée exprimée est de permettre l'installation de systèmes d'assainissement autonome (eaux usées, eaux pluviales) en zone agricole, y compris pour une construction située en dehors de la zone agricole.</p> <p>Les bâtiments répertoriés comme pouvant changer de destination situés en zone agricole vont se trouver dans cette situation.</p> <p>Il en est autrement des constructions situées dans d'autres zones ou construites dans d'autres zones. Il est clair que la capacité à assainir au sens large détermine la possibilité de construire ou créer une nouvelle entité par division. Cela est rappelé dans les conditions générales page 26 du règlement littéral.</p>	Retirer la possibilité d'assainir en zone agricole pour un projet hors zone agricole, sauf pour la réhabilitation et le changement de destination, tel que précisé dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones.	Il est contradictoire de vouloir à la fois resserrer les limites constructibles au niveau du bâti, et ensuite d'empêcher de réaliser l'assainissement dans le jardin rendu inconstructible. Cela complique également les mises aux normes.	Pas de modification
----	------------	--	--	--	--	---------------------

	Avis des PPA et des commissions	Analyse	Modifications du dossier
SCoT du Pays de Ploermel			
F1	<p>OBJET : AVIS PLU DE PLEUCADEUC</p> <p>Par courrier reçu le 11 juin 2019, la commune de Pleucadeuc sollicite l'avis du PETR Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne, structure porteuse du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne, dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.</p> <p>Après examen du projet, les membres du bureau notent notamment les points suivants au regard du SCoT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le projet du PLU de Pleucadeuc prévoit une croissance supérieure à 1% conformément aux orientations du SCoT. La commune de Pleucadeuc étant classée comme « Pôle Relais » - Au niveau de la consommation d'espace, un diagnostic précis permet de quantifier et de localiser le potentiel de renouvellement et de densification au sein de l'enveloppe urbaine. Le projet prévoit que 80% de l'urbanisation se fasse à l'intérieur des espaces déjà urbanisés. Seuls 4,5 ha en extension de l'enveloppe urbaine pour l'accueil d'équipements et d'habitat sont nécessaires (maximum de 12,5 ha sur 20 ans dans le SCoT). - La densité moyenne prévue sur l'ensemble des zones à aménager à vocation d'habitat est de 16,4 logement/ha, conformément aux orientations du SCoT (minimum 16 logements/ha) - Concernant l'urbanisation hors de la centralité, la commune envisage la possibilité de constructions de nouveaux logements au sein (pas d'extension de l'enveloppe) de 4 hameaux. Il est considéré que les hameaux dits « La Grassais » et « Foulivet » répondent aux critères fixés dans le SCoT pour être considéré comme « Hameau constitué », autorisant l'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation au sein de leur enveloppe. 	Vu	Pas de modifications

F2	<ul style="list-style-type: none"> - Au sujet des Espaces à Vocation Economique, la commune revoit le périmètre de son EVE majeur, tout en maintenant l'enveloppe foncière dédiée, conformément aux orientations du SCoT. Le projet de PLU propose de créer une nouvelle EVE de proximité, en continuité du tissu aggloméré pour une surface de 2,1 ha, en compatibilité avec les orientations du SCoT. La création de cet EVE de proximité est justifiée par l'existence d'un projet d'implantation d'au moins trois entreprises artisanales d'ici quelques mois. Il est à noter que l'enveloppe EVE de proximité pour l'EPCI « De l'Oust à Brocéliande Communauté » sera, une fois le PLU de Pleucadeuc approuvé, de 27,9 ha. - Le volet Environnemental (Trame Verte et Bleue, Energie, Paysage, ...) répond aux orientations du SCoT 	vu	Pas de modifications
F3	<p>Après avoir délibéré, les Membres du Bureau syndical décident, à l'unanimité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de DONNER un avis favorable au projet de révision du PLU de Pleucadeuc - d'EMETTRE les réserves suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Au regard des critères du SCoT approuvé, les hameaux « La Grand Ville » et « La Trayée » ne remplissent pas les conditions nécessaires pour être classés « Hameaux constitués ». Le PLU de Pleucadeuc ne peut pas, en conséquence, autoriser de nouvelles constructions à usage d'habitation au sein de l'enveloppe de ces deux hameaux. 	Cf. Avis de l'Etat	Cf. Avis de l'Etat

	Avis des PPA et des commissions	Analyse	Modifications du dossier
RTE - Réseau de Transport d'Electricité			
G1	<p>Nous accusons réception du dossier du projet de révision du PLU de la commune de Pleucadeuc, arrêté par délibération en date du 28 mai 2019 et transmis pour avis le 19/06/2019 par vos Services.</p> <p>Nous vous confirmons que votre territoire est traversé par les ouvrages à haute et très haute tension (>50 000 volts) du Réseau Public de Transport d'Électricité suivants : LIAISON 63kV NO 1 MALESTROIT-ST-GRAVE, LIAISON 63kV NO 1 QUESTEMBERT-ST-GRAVE.</p> <p>[...]</p> <p><u>1.1. Le plan des servitudes</u></p> <p>Le plan de servitudes doit représenter les tracés des liaisons et l'emprise des postes que les ouvrages électriques. Les appellations complètes des ouvrages RTE doivent être reportées sur le plan de servitudes pour faciliter leur identification.</p> <p>La représentation des tracés est inexacte.</p> <p style="text-align: center;"><u>Exemple au lieudit « Kernantais »</u></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="271 970 757 1187">  </div> <div data-bbox="824 975 1267 1222">  </div> </div> <p>Source : Plan des servitudes</p> <p>Source : Cartographie RTE</p> <p>Les appellations des ouvrages ne sont pas complètes (le niveau de tension n'a pas été reporté).</p>	<p>La liste et le plan des servitudes devra être actualisée</p>	<p>La position des ouvrages est repositionnée sur la base des dernières données disponibles.</p> <p>L'appellation des ouvrages est corrigée dans la liste des servitudes.</p>

Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages en exploitation déclarés d'utilité publique est disponible au format SIG sur le site de l'Open Data Energies Réseaux (<https://opendata.reseaux-energies.fr/explore/?q=inspire&sort=modified>) et en y faisant une recherche sur « INSPIRE ».

Nous vous invitons donc à corriger les tracés des ouvrages RTE sur le plan des servitudes.

1.2. La liste des servitudes

La liste des servitudes n'a pas été transmise au projet d'arrêt du PLU de Pleucadeuc.

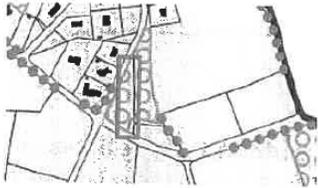
Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4 (articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie), ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

**RTE - GMR BRETAGNE
1 rue AMPERE
Zone de Kerourvois sud
29500 ERGUE GABERIC
Standard : 02 98 66 60 00
Fax : 02 98 66 60 09**

À cet effet, les ouvrages listés dans ce courrier du porter à connaissance ou accessible depuis le site de l'Open Data Energies Réseaux vous permettront d'élaborer la liste à mentionner dans l'annexe du PLU de la commune de Pleucadeuc.

Nous vous informons de notre souhait de la consulter.

G2	<p><u>1.3. La note d'information relative à la servitude I4</u></p> <p>La note d'information « actualisée » relative à la servitude I4 vous est communiquée. Elle précise notamment qu'il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis. • Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de nos ouvrages précités. <p>Nous vous demandons donc que la note d'information relative à la servitude I4 transmise soit annexée au document d'urbanisme.</p>	Sans objet	La note d'information est ajoutée aux fiches servitudes
----	--	------------	---

G3	<p>2/ Le document graphique du PLU</p> <p><u>2.1: Espace boisé classé</u></p> <p>Nous attirons votre attention sur le fait que « les servitudes I4 sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC, tel que cela a d'ailleurs été précisé par le juge dans les termes suivants : « <i>Le passage d'une ligne de transport d'énergie à très haute tension est incompatible, compte-tenu des servitudes qu'il entraîne, avec le classement des terrains surplombés comme espaces boisés classés</i> » (CE, 13 octobre 1982, commune de Roumare reprise par CE, 14 novembre 2014, commune de Neuilly-Plaisance).</p> <p>Considérant que les ouvrages à haute et très haute tension ne sont pas compatibles avec la présence de terrains classés en EBC, nous vous demandons de procéder au déclassement, tout au moins partiel, de l'espace boisé traversé par nos ouvrages et de faire apparaître sur le plan graphique une emprise, sans EBC, sur la partie des terrains où se situent les lignes.</p> <p style="text-align: center;"><u>Exemple au lieudit « Saint-Marc »</u></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="293 726 611 914">  </div> <div data-bbox="719 710 1037 927">  </div> </div> <p>Source : Plan de zonage</p> <p style="text-align: center;">Source : Cartographie RTE</p> <p>Les largeurs à déclasser sous les lignes sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de 05 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines, • de 30 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes 63 kV et 90 kV, • de 40 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes 150 kV et 225 kV, • de 50 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes 400 kV, • de 40 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 63 kV et 2 X 90 kV, • de 80 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 225 kV, • de 100 mètres de large de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 400 kV. 	Observation à intégrer	Les prescriptions surfaciques du PLU sont revues au niveau des ouvrages RTE
----	--	------------------------	---

G4	<p><u>2.2. Emplacement réservé</u></p> <p>Nous vous rappelons que si plusieurs ouvrages du réseau public de transport d'électricité se situent à proximité d'emplacements réservés sur le territoire du document d'urbanisme, alors les travaux envisagés sur ces emplacements devront tenir compte de la présence des ouvrages électriques susvisés. En effet, tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières. Nous attirons votre attention sur le fait que les travaux envisagés sur ces emplacements devront tenir compte de la présence des ouvrages électriques susvisés. En effet, tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières.</p>	Vu	Sans objet															
G5	<p>3/Le Règlement littéral</p> <p><u>3.1. Notion d'autorisation expresse</u></p> <p>Nous soulignons l'importance de l'autorisation expresse que RTE doit disposer pour effectuer ses travaux d'entretien, dans les dispositions générales des zones concernées.</p> <p><u>Tableau récapitulatif du droit du sol de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics » et de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » sur le territoire de la commune de Pleucadeuc</u></p> <table border="1" data-bbox="286 986 1303 1168"> <thead> <tr> <th></th> <th>AUTORISÉES ou AUTORISÉES SOUS CONDITION</th> <th>INTERDITS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zones Urbaines</td> <td>Ua - Ub - Uc - Ue -Ui</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zones à urbaniser</td> <td>1AUa - 1AUb - 1AUj</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zones agricoles</td> <td>A - Aa - Ab - Ai - Ah</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zones naturelles et forestières</td> <td>N - Nf - Nv - Nd - Ne</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		AUTORISÉES ou AUTORISÉES SOUS CONDITION	INTERDITS	Zones Urbaines	Ua - Ub - Uc - Ue -Ui		Zones à urbaniser	1AUa - 1AUb - 1AUj		Zones agricoles	A - Aa - Ab - Ai - Ah		Zones naturelles et forestières	N - Nf - Nv - Nd - Ne		Vu	Sans objet
	AUTORISÉES ou AUTORISÉES SOUS CONDITION	INTERDITS																
Zones Urbaines	Ua - Ub - Uc - Ue -Ui																	
Zones à urbaniser	1AUa - 1AUb - 1AUj																	
Zones agricoles	A - Aa - Ab - Ai - Ah																	
Zones naturelles et forestières	N - Nf - Nv - Nd - Ne																	

G6	<p><u>3.2. Notion de protection du patrimoine naturel et paysager</u></p> <p>Nous souhaitons que soit précisé expressément, aux dispositions relatives à la préservation, au maintien ou à la remise en état des éléments de paysages pour motifs d'ordre écologique en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, l'exception suivante, en lien avec le caractère spécifique des ouvrages du Réseau Public de Transport d'électricité :</p> <p style="text-align: center;"><i>« Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE »</i></p> <p>Plus généralement, pour les chapitres spécifiques des zones précitées, nous vous demandons d'indiquer :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. ○ Que les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques. 	<p>La première exception est justifiée, même si elle était déjà implicitement comprise dans la rédaction actuelle.</p> <p>Concernant le règlement des zones A et N, il permet ces ouvrages d'intérêt général dans les conditions prévues par le code, sans condition de hauteur ou de prospect. Préciser ce qui est demandé pour un type d'ouvrage crée une ambiguïté pour les autres, il est donc préférable de l'éviter</p>	<p>Les règles des éléments repérés au titre du L151-23 du CU sont précisées comme souhaitées.</p>
----	--	---	---

	Avis des PPA et des commissions	Analyse	Modifications du dossier
GRT GAZ			
H1	<p>Madame,</p> <p>Nous accusons réception de votre courrier en date du 20/06/2019 relatif à l'Arrêt du PLU de la commune de PLEUCADEUC.</p> <p>Ce territoire est impacté par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression appartenant à GRTgaz.</p> <p>[...]</p> <p>À la lecture des documents transmis, la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz naturel est partiellement prise en compte dans le PLU. ,</p> <p>Toutefois, nous avons quelques remarques dont vous voudrez bien tenir compte :</p> <p>✓ Rapport de Présentation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée, avec le rappel des SUP d'implantation et de passage et des distances des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation. • <u>(Page 74 du RPII et Pages 34,167 et 212 du RPIII)</u> : Il est bien indiqué dans les risques industriels/technologiques que la commune est impactée par des canalisations de transport de matières dangereuses. Toutefois, il n'est pas fait mention de la liste des ouvrages GRTgaz et de leurs Servitudes d'Utilité Publique (SUP) (SUP d'implantation et de passage et SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation). <p>Vous retrouverez la liste de ces ouvrages et leurs caractéristiques dans la fiche de présentation ainsi que les SUP associées dans la fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage et dans la fiche d'information sur les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De plus, les moyens mis en œuvre pour tenir compte de ce risque dans le choix de développement doivent également être exposés. 	<p>Des compléments peuvent être apportées dans le rapport de présentation, en privilégiant une écriture synthétique, sachant que le détail des informations est reportée dans les servitudes.</p> <p>La prise en compte de ce risque est expliquée dans le RPIII (justifications des OAP, incidences sur l'environnement).</p>	<p>Le rapport de présentation est complété au niveau des ouvrages GRT gaz et de la prise en compte du risque.</p>

H2	<p>✓ PADD : Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.</p>	Le PADD est un document synthétique. Cet enjeu est pris en compte par les autres pièces du PLU.	Pas de modification
H3	<p>✓ Orientations d'Aménagement et de Programmation : Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages. <u>L'OAP 9 est impactée par les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.</u> Des incompatibilités peuvent exister et un dispositif particulier peut être prescrit pour améliorer la sécurité. Il sera donc nécessaire de consulter GRTgaz dès l'émergence du projet. Nous vous rappelons que GRTgaz ne souhaite pas se prononcer de manière favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans les zones de dangers associées à ses ouvrages. Il conviendra d'éloigner autant que possible tout projet des ouvrages impactant le territoire de cette commune. De plus, nous tenons à vous signaler que le tracé de la canalisation dans cette zone, sur le plan de présentation, est erroné.</p>	L'OAP signale effectivement la présence de la canalisation pour que tout projet la prenne en compte à un stade précoce. Le tracé est à interpréter dans un registre de compatibilité, sa localisation très précise n'est pas nécessaire (cf. avis de l'Etat)	Le tracé de la canalisation est vérifié
H4	<p>✓ Règlement : La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée avec le rappel des SUP d'implantation et de passage et des distances des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.</p> <p>Plus particulièrement, il conviendra d'indiquer dans les dispositions générales et/ou dans chaque zone concernée par les ouvrages GRTgaz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour permettre une bonne exploitation du réseau GRTgaz, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante : <i>« Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »</i> 	<p>Première observation à intégrer.</p> <p>Pour la seconde, cf. avis RTE sur la non-différentiation de la règle générale pour les équipements d'intérêt général.</p> <p>Il n'est pas souhaitable de doubler le contenu des servitudes dans le règlement, d'autant que ces servitudes peuvent évoluer, entraînant une</p>	Les servitudes sont complétées avec les dispositions citées

	<ul style="list-style-type: none"> • Les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'implantation et de passage des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi). • Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité. • L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (<i>Art. R. 555-30-1. – Issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017</i>). • La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT). <p>Pour plus de détails concernant ces éléments, merci de vous référer aux fiches jointes.</p>	<p>modification si elles sont reportées dans le règlement alors qu'une simple mise à jour suffit sinon.</p>	
H5	<p>✓ Document graphique du règlement – Plan de zonage : Les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRTgaz (SUP1, qui englobe la SUP d'implantation et de passage) doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones, en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme. Les risques technologiques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH.</p>	<p>En tant que risque technologique, les zones d'effets peuvent apparaître au document graphique, à condition que la donnée géographique soit transmise.</p>	<p>Le document graphique du règlement est complété à partir des données disponibles et une disposition est ajoutée au règlement en lien avec cette zone d'effet.</p>

H6	<p>✓ Changement de destination des zones : Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des canalisations et installations annexes de transport de gaz et de leurs SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation. Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.</p>	<p>Les SUP s'appliquent nonobstant le règlement du PLU. Cependant, il est intéressant de ne pas suggérer par le règlement du PLU des possibilités non admises par les SUP. L'OAP du parc d'activité prend en compte la présence de la canalisation.</p>	<p>Pas de changement supplémentaire</p>
H7	<p>✓ Espaces Boisés Classés, haies, éléments végétaux particuliers : La présence de nos ouvrages et leurs bandes de <u>servitude d'implantation</u> ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés. Pour mémoire, cette bande de servitude est une bande de libre passage. Cette bande est <i>non-aedificandi</i> et <i>non-sylvandi</i>. Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites.</p>	<p>Remarque à intégrer</p>	<p>Les prescriptions surfaciques sont le cas échéant adaptées au niveau des ouvrages GRT GAZ.</p>

H8	<p>✓ Plan des Servitudes d'Utilité Publique : La représentation des Servitude d'Utilité Publiques de tous les ouvrages est bien matérialisée sur le plan (Servitude d'implantation et de passage I3 et SUP 1 pour intégrer les SUP de maîtrise de l'urbanisation).</p> <p>✓ Liste des Servitudes d'Utilité Publique : Le détail de la servitude I3 (SUP d'implantation et de passage) doit impérativement être rappelé en précisant la largeur de la zone non-aedificandi et non-sylvandi des canalisations.</p> <p>Prendre en compte l'adresse suivante pour le service responsable des servitudes et des travaux :</p> <div data-bbox="302 566 1294 730" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>GRTgaz - POLE EXPLOITATION CENTRE ATLANTIQUE Service Travaux Tiers & Urbanisme 10 Quai Emile Cormerais - CS10002 44801 Saint Herblain Cedex rbr@grtgaz.com</p> </div> <p>Aussi, nous vous prions de bien vouloir trouver sous ce pli des renseignements caractérisant nos ouvrages et précisant les dispositions qui s'y rattachent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une fiche de présentation des ouvrages impactant le territoire et les coordonnées de GRTgaz ; • Une fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage ; • Une fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation ; • Une fiche de rappel de la réglementation anti-endommagement. • Une plaquette d'information sur le gaz naturel : Le Gaz, l'énergie des possibles. 	Remarque à intégrer	La liste des servitudes est mise à jour et les fiches nécessaires annexées.
----	--	---------------------	---

PLU de Pleucadeuc

Remarques issues de l'enquête publique

Mémoire en réponse de la collectivité

Repère couleur :

- Remarque n'entraînant pas de modification
- Remarque prise en compte (ajustement technique par LBDE ou DMEAU)
- Remarque prise en compte et modification du PLU (à valider par le groupe de travail)
- Remarque n'entraînant pas d'ajustement du projet avec validation politique

Réf	Auteur	Localisation	Résumé	Analyse	Modifications du dossier
1 – Protection des boisements et des milieux naturels					
L1	Mme FABLET Nicole	La Claie Marchand	Demande que les parcelles ZT 172 et 248 ne soient pas classées en « <i>espace boisé classé</i> »	Le secteur considéré est en <i>autre boisement à conserver</i> uniquement sur le fond de la parcelle. La demande pourra être étudiée pour confirmer la position exacte des arbres. 	Ajustement le cas échéant de la prescription surfacique.
L3	M. De MONTFORT Philippe	Le Bas-Bohal	Exprime plusieurs remarques relatives aux parcelles boisées, aux itinéraires de randonnées et aux indications figurant au règlement graphique qui mériteraient d'être corrigées.	Comprise entre un étang et la forêt, cette parcelle a pleinement sa place en Nv même si elle est cultivée et qu'elle n'est pas humide. Un sous-secteur Nf n'est pas approprié pour la parcelle H28 car le zonage fonctionne par grands ensembles et qu'elle reste en interaction avec la vallée. En revanche, l'EBC peut évoluer en Autre boisement s'il est inclus dans un plan simple de gestion et après vérification des enjeux environnementaux. Les informations transmises seront confirmées et prises en compte le cas échéant.	Des étiquettes de zonage sont ajoutées et la lisibilité à l'impression des documents sera retravaillée. L'EBC de la parcelle H28 est transformé en autre boisement à conserver après confirmation. Le tracé du sentier est adapté conformément au plan. Le tracé des cours d'eau est vérifié et ajusté le cas échéant.

C2	M. de L'ESTOURBEILLON Patrick	La Grouais	S'oppose au classement EBC sur 2H50 concernant une parcelle devant faire l'objet d'un Code de Bonne Pratique Sylvicole dans le cadre d'un plan de gestion durable.	Le classement est cohérent avec l'enjeu patrimonial de ce site et avec les orientations du PLU en matière de protection des boisements. Il n'induit aucune velléité d'ouverture au public et ne s'oppose pas à une gestion forestière du boisement.	Pas de changement
2 – Constructibilité des hameaux					
	11 courriers pour la constructibilité du hameau de Saint-Marc, détaillés ci-dessous.		Pour sélectionner les hameaux constructibles, le PLU s'est appuyé sur une double démarche. Premièrement, il a été repéré tous les hameaux de la commune correspondant potentiellement aux critères du SCoT, en particulier la jauge de 10 logements. L'examen plus précis a conduit à en écarter certains qui ne présentaient pas un caractère suffisamment continu. Ensuite, partant du constat que le recours à la constructibilité en secteur rural devait restée exceptionnelle et que l'accueil de population devait se concentrer essentiellement dans le bourg, les hameaux « candidats à la constructibilité » ont été croisés avec les scénarios d'évolution de l'espace rural pour tenter de définir les priorités de la commune. La proximité du bourg a notamment été retenue dans une logique de confortement de la centralité. Le fait que le hameau présente des projets en cours et des disponibilités à l'intérieur de son enveloppe et cohérentes avec sa forme urbaine a aussi été retenu. Enfin, la sensibilité agricole, environnementale, paysagère et patrimoniale a été déterminante.	Le groupe de travail aura à se positionner définitivement sur la constructibilité des hameaux à la lumière des différents avis, notamment les conclusions motivées du commissaire enquêteur, en gardant à l'esprit les conséquences de cette décision (fragilité juridique en cas de changement important, réserves de l'Etat et du SCoT, éventuel nouveau passage en CDPENAF, etc.)	

		<p>Dans une optique où tous les hameaux ne pourraient être constructibles, Saint-Marc paraissait moins prioritaire <u>pour l'accueil de nouveaux habitants.</u></p> <p>En revanche, comme tous les habitants actuels de l'espace rural de la commune, ils sont pleinement considérés dans l'ensemble des politiques communales comme résidents de la commune, au même titre que ceux du bourg ou des hameaux constructibles. C'est notamment pour cette raison que la commune a fortement affirmé la possibilité de faire évoluer les logements existants dans l'espace rural et qu'elle a travaillé sur la protection du cadre de vie et sur les liaisons douces dans l'espace rural.</p> <p>Par ailleurs, les 25 habitations de Saint-Marc s'étendent sur près de 7ha, dans un contexte relativement arboré et avec une rupture assez nette entre les deux côtés de la route de Malestroit. La présence de la chapelle inscrite comme Monument Historique induit un enjeu patrimonial et paysager, renforcé par le relief. Enfin, la plupart des potentiels sont en situation d'extension ou contraint par la ligne électrique ou des accès compliqués. Il a donc été évalué que la constructibilité aurait un intérêt limité en termes de potentiels de nouveaux logements, et qu'ils risqueraient d'avoir un impact préjudiciable sur le cadre de vie de ce hameau aujourd'hui plutôt qualitatif.</p> <p>Dans un contexte où il est demandé à la commune de fortement limiter l'accueil de nouveaux logements en</p>	
--	--	--	--

				<p>dehors de la centralité, ces différentes raisons ont conduit à ne pas affirmer ce hameau comme prioritaire pour être un secteur constructible.</p> <p>Ce choix a fait l'objet de nombreux débats, car la constructibilité de ce hameau peut aussi être argumentée, comme le montre les courriers des habitants, qu'il faudrait peut-être aussi croiser avec l'avis des habitants qui ne se sont pas exprimés et à qui l'absence de densification convient peut-être.</p> <p>Au bout du compte, le groupe de travail a effectué l'arbitrage qui lui semblait le plus cohérent par rapport au projet de développement de la commune au moment de l'arrêt du PLU.</p>	
L2	M. Mme BEAUDRY Bernard	Saint-Marc	Demande classement du hameau en zone Ah	<p>Sur le cas du lot acheté constructible, il l'était effectivement pour un temps donné mais le CU joint a plus de dix ans et au même titre que d'autres propriétés sur la commune, son zonage peut changer en lien avec le projet communal et l'évolution des grands objectifs applicables.</p>	
L4	M. Mme MARCHAND Robert	Saint-Marc	Demande classement du hameau en zone Ah	<p>Sur la citation du PADD, il y a eu à un moment une hésitation entre considérer les hameaux de la Grassais et de la Ville Samson comme un prolongement du bourg (zone U) ou hameaux à constructibilité limitée (Ah). C'est cette solution qui a été retenue. Il n'a jamais été question qu'ils ne soient pas constructibles car ils ne sont effectivement pas comparables de fait de leur taille et leur situation aux autres hameaux de la commune, où la question de la constructibilité se pose davantage.</p>	

L5	M. PLISSON Benjamin	Saint-Marc	Demande classement du hameau en zone Ah	Même lettre	
L6	M. Mme PIRIOT Didier	Saint-Marc	Demande classement du hameau en zone Ah	Même lettre	
L7	M. Mme LE GAL Fabrice	Saint-Marc	Demande classement du hameau en zone Ah	Même lettre	
L9	M. Mme LE PERU	Saint-Marc	Demande classement du hameau en zone Ah	Le hameau de Saint-Marc est effectivement proche de Malestroit, mais la coupure d'urbanisation est nette et le secteur de Saint-Conglard mentionné est lui-même faiblement constitué.	
L10	M. Mme GUERIN	Saint-Marc	Demande classement du hameau en zone Ah	Même lettre	
L12	M. VOISIN Yann	Saint-Marc	Demande classement du hameau en zone Ah	Même lettre	
C1	M. SALMON Mme GUILLOUCHE	Saint-Marc	Demande classement du hameau en zone Ah	Courrier similaire. Le caractère constructible d'un terrain à l'achat ne garantit pas qu'il le restera ad vitam aeternam, en particulier en secteur rural au regard de l'évolution des orientations nationales.	
L18	M. Mme BARRÉ	Saint-Marc	Demande classement du hameau en zone Ah	Même lettre	
L21	M. MACÉ Frank	Saint-Marc AR 121	Demande classement du hameau en zone Ah notamment pour pouvoir démolir un hangar agricole (AR 121) et construire une habitation à la place	Le projet mentionné se fondant sur une démolition, il ne peut effectivement être possible que si le hameau était constructible (ce n'est pas un changement de destination, qui aurait pu être une alternative si la nature du bâtiment s'y prêtait).	
L8	M. TEXIER Gilles	Ville Samson	Demande un classement en zone constructible de sa propriété	Ce secteur est clairement une coupure d'urbanisation qui n'a pas vocation à être bâtie plus qu'elle ne l'est, en cohérence avec le PADD et les documents cadres, d'autant plus que le conseil municipal a affirmé lors du débat PADD le fait de considérer la Ville Samson et la Grassais comme des hameaux dont le renforcement doit être modéré.	

				 <p>L'emplacement réservé mentionné concerne une liaison douce structurante pour la commune entre la voie verte et le bourg. La commune manifeste à travers lui l'intention d'acquérir les emprises nécessaires, mais cela ne peut être mis en balance avec la définition de la constructibilité qui repose sur une logique urbanistique.</p>	
L15	M. SANTERRE Alain	La Ville Samson ZS 242	Demande que le périmètre de la zone constructible Ah soit légèrement déplacé vers le Nord pour optimiser l'implantation d'une future habitation par rapport à la voie existante au Sud.	<p>La demande sera étudiée, sachant que la marge de manœuvre est limitée pour rester dans l'enveloppe bâtie du hameau, validée en CDPENAF.</p> 	Il sera recherché un tracé légèrement élargi en cohérence avec le relief et l'alignement d'arbres situé à l'ouest.
R1	M. HUET Jean-Paul	La Ville es Chatelains	Demande le classement de ce hameau de plus de 10 habitations en zone Ah	<p>Ce petit hameau ancien atteint à peine les 10 logements grâce à la division des anciens bâtiments. Les éventuelles constructions seraient nécessairement en extension. Sa constructibilité n'est pas cohérente avec les orientations du PLU</p>	Pas de changements

3 – Changements de destination en milieu rural

L14	M. Mme FRAUD	Begasson La Ville Bily La Porte	Demandent que plusieurs bâtiments d'intérêt patrimonial soient « étoilés » au même titre que d'autres bâtiments similaires situés à proximité d'exploitations agricoles	Les trois bâtiments cités seront étudiés. Certains semblent cependant déjà être des logements et le repérage ne serait utile que pour une destination autre dans ce cas. Le bâtiment de Bégasson est dans tous les cas intéressants d'un point de vue patrimonial.	Les bâtiments seront ajoutés après vérification détaillée de leur cohérence aux principes définis par le PLU
C4	Mme POULET Coline M. MESPREUVE Maxence	La Vieille Ville	Demandent qu'un des bâtiments présentant un intérêt soit étoilé (protection et changement de destination) comme l'autre situé à proximité.	Le bâtiment est de petite taille mais bien conservé et inclus dans un ensemble bâti cohérent déjà habité.	Le bâtiment sera ajouté après vérification détaillée de sa cohérence aux principes définis par le PLU

4 – Demandes de constructibilité dans le bourg

L13.2	M. Mme LE BRETON	Le bourg ZR 237	- Demande le classement de la parcelle ZR 237 en zone constructible	Le site concerné par la demande est un secteur de développement potentiel qui a été envisagé durant le PLU, mais qui n'a pas été retenu car d'autres présentaient plus d'atouts et de cohérence avec le projet communal et que la commune se doit de limiter les secteurs agricoles et naturels dont elle permet l'urbanisation à ceux correspondant à ces objectifs de logements. En revanche, le PLU a veillé à deux dispositions qui vont dans l'intérêt du pétitionnaire : D'une part l'avant du terrain a été placé en zone urbaine, directement constructible, permettant la création d'un lot à bâtir en front de rue, alors d'avant l'ensemble de la parcelle était en zone 1AU. D'autre part, il veillait au maintien des possibilités d'accès à la partie arrière du terrain, envisageant explicitement la possibilité d'une urbanisation à plus long terme (il n'y a	Pas de changement de zonage. Position de l'emplacement réservé à confirmer.
--------------	-------------------------	--------------------	---	--	--

				<p>donc pas de volonté de duperie puisque les choses sont clairement dites, à la fois dans le PADD et à travers ces emplacements réservés). Concernant la liaison douce, elle doit a priori passer à l'est de la haie dans la partie sud, il paraissait donc plus logique d'avoir une bande continue. Cet aspect pourra être confirmé avec le groupe de travail.</p>	
L17	M. Mme ROUILLE	4 Chemin des Clos	<p>Demande qu'une partie de sa propriété soit classée en zone Uc comme la parcelle voisine</p>	<p>La parcelle est dans la même situation que celles du courrier L8 (M. TEXIER), dans la rupture d'urbanisation existant entre le prolongement linéaire de l'agglomération rue de la sente des croix et les hameaux de la Ville Samson et de la Grassais. Le PADD a affirmé cette rupture d'urbanisation, y compris en ne classant pas en UC les deux dernières maisons non raccordées à l'assainissement collectif, qui en cas de division parcellaire fragiliserait cette coupure d'urbanisation.</p>	
C3	M. Mme BOURIEN	Le Bourg - ZS 166 48 Ave De GAULLE	<ul style="list-style-type: none"> - Indiquent que la position du ruisseau existant en partie busé est erronée sur le plan - Demandent un agrandissement de la zone constructible pour plusieurs raisons. 	<p>Le positionnement du ruisseau soumis sera confirmé et corrigé sur le plan le cas échéant</p> <p>Le tracé en fond de parcelle s'appuie sur une limite parcellaire et reprend la limite du PLU actuel. Elle est de plus cohérente avec les parcelles voisines et plus généreuse qu'avant sur la partie UC.</p> <p>Il est difficile de la repousser, en revanche un regroupement de l'unité foncière dans la zone UB faciliterait son évolution.</p>	<p>Le tracé du cours d'eau est corrigé le cas échéant</p> <p>La zone UB est prolongée jusqu'au cours d'eau et reprend la direction des fonds de parcelles en UC légèrement à l'est.</p>

					
5 – Emplacements réservés					
L11	M. Mme RIO	Le Bourg ZR 269	Demande de suppression de l'ER 7	Cet emplacement réservé nécessite d'être revu pour ne pas engendrer d'incompréhension (légitime en l'état) et mieux répondre à son objectif initial.	L'emplacement réservé est remplacé par une solution permettant de mieux traduire l'intention initiale : maintien obligatoire d'un accès de 8m depuis la rue des Sapinières, charge au propriétaire de la parcelle ZR237 de trouver la solution, éventuellement en s'arrangeant avec ses voisins.
L16	M. Mme LAVIGNE	Le Bourg ZR 268	Demande la suppression de l'ER7, considérant que la parcelle ZR 237 n'est pas enclavée.	<p>Son objet est d'imposer le maintien d'un accès à la parcelle 237 dans le cas où sa façade sur rue serait bâtie, logiquement sur ladite parcelle. Cet accès serait agricole en premier lieu et pourrait évoluer en une voie d'accès dans le cas où la parcelle 237 deviendrait urbanisable dans un futur PLU.</p> <p>Cependant, en observant la configuration des lieux et notamment l'existence de l'accès à la parcelle 269, il apparaît que les deux propriétaires pourraient avoir intérêt à s'entendre pour mutualiser leurs accès, dans un esprit d'optimisation des espaces urbanisés. L'idée était bien sûr que cela reste une option conditionnée à un accord des deux parties. Une formalisation plus adaptée est à trouver dans le PLU.</p>	

6 – OAP résidentielles

L22	M. OLIVIER Thierry	Le Bourg OAP n°1	Remet en cause l'OAP, suite à un sursis à statuer en réponse à une demande de lotissement	La demande de division consistait à créer un lot à bâtir sur ce secteur stratégique pour le développement de la commune, compromettant toute réflexion d'ensemble et sous exploitant manifestement le potentiel d'un site central, en contradiction avec les objectifs nationaux de limitation de la consommation d'espace et d'optimisation des espaces urbanisés. Le sursis à statuer est donc pleinement justifié et n'est pas comparable à la situation de permis acceptés autour des hameaux, qui ne compromettent pas le projet de développement de la commune. Le PLU n'impose pas de collectifs sur ce secteur, mais privilégie effectivement des formes urbaines plus denses (type R+1+c, ponctuellement jusqu'à R+2+c).	L'OAP 1 sera réétudiée à la lumière des mouvements fonciers ayant eu lieu depuis la finalisation du projet de PLU, en concertation avec les personnes concernées, mais sans remettre en cause l'objectif d'un projet d'ensemble avec une relative densité et un travail en parallèle sur la circulation et les espaces publics. L'enjeu de positionner la crèche inter-entreprise proposée par BCF life sciences pourrait également amener à revoir la programmation de certaines OAP.
C6	M. OLIVIER Alain par Maître DIETSCH	Le bourg OAP n°1	Relève des incohérences concernant l'OAP n°1 : - Quid de l'insuffisance des réseaux internes à la zone ?	Par rapport au précédent PLU, la commune a l'obligation de faire un travail fin sur la densification des espaces urbanisés et doit le justifier dans le rapport de présentation. (L151-4 du CU). Ce secteur de plus d'un hectare jouxtant le bourg et l'école est éminemment stratégique et ne saurait être laissé à une urbanisation au coup par coup sous forme de grands terrains à bâtir. La définition d'une OAP, d'un secteur en attente de projet sur la partie du site où se pose également des enjeux de circulation et d'interaction avec l'école, et d'une zone 1AUA permettant une urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble	Idem

				<p>coordonnées, est donc pleinement justifiée.</p> <p>Concernant les réseaux, ils sont suffisants au droit de la zone 1AUa, permettant une ouverture à l'urbanisation sans modification future du PLU. En revanche, il n'est pas possible d'urbaniser ce secteur de façon satisfaisante sans recréer de nouveaux réseaux avec une opération d'ensemble, ce qui justifie de privilégier la zone 1AU à la zone U.</p>	
			<ul style="list-style-type: none"> - Quel est le pourcentage de logements sociaux imposé ? - Pourquoi vouloir privilégier les promoteurs et autres constructeurs professionnels au détriment des intérêts des propriétaires ? 	<p>Il n'y a pas de pourcentage de logements sociaux imposé, car la commune sait d'expérience qu'il n'est pas évident d'attirer des bailleurs sociaux sur des communes rurales, et qu'il était souhaité de garder plusieurs solutions de montage possible pour ce projet (avec plus ou moins de logement sociaux). Cela reste cependant l'hypothèse d'opérateur la plus probable, sachant que par ailleurs la collectivité dispose de parcelles communales dans ce secteur.</p> <p>Un projet d'ensemble et des formes urbaines denses sont nécessaires pour tenir les objectifs de densité et de structuration de bourg inhérents à ce site. Cela appelle la définition d'un projet plus précis, a priori sous maîtrise publique, d'où le secteur en attente de projet. Le ou les opérateurs finaux devront être capables de porter à la fois un programme de logements et des espaces publics associés, d'où des opérateurs professionnels.</p> <p>Concernant les intérêts des propriétaires, les terrains restent constructibles et l'OAP a cherché à laisser ouverts différents scénarios</p>	<p>La question d'une territorialisation plus précise des objectifs de logements sociaux sera étudiée, en lien avec les avis des PPA.</p>

				permettant aux personnes concernées de réaliser indépendamment une partie du secteur de projet. Des échanges fonciers avaient d'ailleurs un temps été envisagés avec le pétitionnaire également à cette fin.	
L19	Indivision NERRIEC	Le Bourg AI 69	Demande une modification du périmètre de l'OAP n°2 et le changement de zonage de la parcelle AI 69 (Ua au lieu de 1AUa)	L'OAP 2 prend bien en compte que cette parcelle habitée a une nature différente du cœur d'îlot non bâti, c'est pour cela que la desserte n'est mentionnée que comme une hypothèse et que la parcelle n'est pas intégralement incluse dans la zone 1AU.	L'OAP 2, le zonage et le règlement seront réétudiés à la lumière des différentes observations et ajustés si nécessaire en en conservant les grands principes.
L20	M. NERRIEC Jean-François	Le Bourg OAP n°2	Mêmes demandes que l'indivision, avec une demande expresse concernant son jardin	En revanche, si au moment où le cœur d'îlot s'urbanise, les propriétaires souhaitent associer tout ou partie de leur bien au projet, il est intéressant que l'OAP envisage ce cas. D'où l'inclusion de la parcelle dans l'OAP, qui laisse cette possibilité sans rien imposer. L'hypothèse évoquée dans le courrier de n'intervenir qu'au moment d'une éventuelle vente est aussi complètement dans l'esprit d'une OAP : elle permet de donner à tous une lisibilité sur les éventuels projets possibles et peuvent aussi permettre de motiver une acquisition par la commune à l'occasion d'une mutation. En revanche, il n'est absolument pas dans l'idée de la commune d'obliger à faire (d'autres outils auraient été utilisés dans cette hypothèse). Les OAP sont avant tout un outil d'accompagnement, pas de coercition.	

L23	M. Mme CHEVALIER	Le Bourg OAP n°2	Demandent la modification du périmètre en excluant leur fond de jardin.	Ces deux observations rejoignent la précédente, sachant que dans ces deux cas les jardins sont plus autonomes du reste de l'OAP. Là-encore, le fait de les inclure dans l'OAP impose en quelque sorte à l'opérateur du projet principal d'informer les riverains et de leur demander s'ils sont éventuellement intéressés pour y participer. S'ils ne le sont pas, cette disposition est sans incidence pour eux (elle n'empêche par exemple pas la réalisation d'une annexe dans cette partie).	Idem.
C5	Mme PASCO Annick	Le Bourg OAP n°2	Demande la modification du périmètre de l'OAP et d'en exclure le jardin et le garage existants.		
7 – OAP Activités					
L13.2	M. Mme LE BRETON	Le bourg ZR 237	- S'interroge sur l'opportunité de créer une zone 1AUI (OAP 10) alors qu'une réserve foncière de 20Ha « dort » au Brétin depuis de nombreuses années.	Ces deux secteurs de projet d'activités ont des vocations très différentes, et peu compatibles. Le secteur du Brétin est dédié aux grandes industries et la réserve mentionnée est aujourd'hui intégrée dans le projet de reprise de la friche Doux. Le projet des Hautes Landes est quant à lui dédié à des activités artisanales de petite échelle, répondant à des besoins de proximité, qui ne sont pas forcément compatibles avec les contraintes de desserte et de sécurité des grandes industries.	Pas de modifications.
L24	Sté BCF LS M. PIDOUX Jacques	Boisel	- Le Président indique que l'entreprise poursuit son développement : 160 emplois directs en 2019 (x2 en dix ans), avec des perspectives favorables. - Il précise en outre qu'un projet social de création d'une crèche interentreprises est en cours dans le secteur du Bourg - Il indique enfin le souci de l'entreprise d'assurer son insertion actuelle et future dans son site.	L'entreprise BCF fait état d'une évolution de ses besoins qu'il est nécessaire d'anticiper à travers le PLU. Les nombreuses contraintes techniques et sécuritaires inhérentes à ce type d'entreprise appellent une prise en compte fine, intégrant les enjeux agricoles et environnementaux, permettant de répondre aux perspectives en développement de	L'OAP et la zone 1AUI sont ajustées sur la base des informations communiquées par l'entreprise et en concertation avec elle pour leur traduction fine. Ces modifications intègrent également les enjeux agricoles pointés par les PPA (cf. ci-avant)

				<p>l'entreprise, en cohérence avec le PADD.</p> <p>Sur l'aspect crèche d'entreprise, il s'agit évidemment d'un équipement stratégique pour la commune qui appelle une réflexion sur son positionnement. Elle pourra amener à des évolutions de zonage ou de programmation des OAP et les conséquences en termes de fréquentation devront être analysées, le tout en restant dans l'économie générale du projet arrêté.</p>	<p>intégration du projet de crèche au projet de PLU (traduction à définir).</p>
C7	Mme LANOË Brigitte	Boisel - ZB 29	<ul style="list-style-type: none"> - La haie en bordure <i>Est</i> est constituée de jeunes feuillus ayant remplacé les sapins : faut-il maintenir l'indication de <i>haie à protéger</i> ? - Une extension de la société BCF est prévue : il convient de créer les écrans végétaux nécessaires à une bonne insertion des futurs ouvrages dans le paysage - Il conviendrait que les nouvelles installations n'aient pas pour effet d'accroître les nuisances olfactives vis-à-vis des habitations environnantes. 	<p>La haie sera vérifiée et ajustée le cas échéant.</p> <p>Concernant le secteur 1AUi, la limitation de l'impact sur les habitations riveraines sera prise en compte dans l'évolution de l'OAP, comme elle l'est déjà dans la version actuelle</p>	<p>La haie à protéger est réduite après vérification.</p> <p>La modification de l'OAP garde le souci de l'intégration des installations vis-à-vis des riverains du site.</p>