



Envoyé en préfecture le 02/04/2024
Reçu en préfecture le 02/04/2024
Publié le
ID : 056-200050219-20240328-2024DP04-AU

PETR du Pays d'Auray

N° 2024DP/04 – Feuille 1

DECISION DU PRESIDENT
dans le cadre de la délégation prévue par délibération
du Comité syndical en date du 13 septembre 2023

Avis sur la modification n°2
du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Pluneret

Je, soussigné Philippe LE RAY, Président du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays d'Auray,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération n°2023DC27 du Comité syndical du 13 septembre 2023, donnant délégation au Président pour l'expression des avis et remarques sur les différentes procédures d'élaboration ou d'évolution des documents d'urbanisme, plans, schémas et programmes auxquels le Pays d'Auray est associé en tant qu'établissement public porteur d'un SCoT, en particulier dans le cadre des procédures propres aux SCoT limitrophes et aux autres documents d'urbanisme (PLU, PLUI, carte communale), ainsi que les procédures et documents liés (sites patrimoniaux remarquables, plan de prévention des risques), de même que s'agissant du SRADDET, des SAGES et des PLH ;

Considérant que le Pays d'Auray est compétent en matière d'élaboration, de suivi et de mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), il est consulté lors de la modification des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) de son territoire en application des articles L. 132-9 et L. 153-40 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que le Pays d'Auray a été sollicité pour avis le 4 janvier 2024 sur le projet de modification n°2 du PLU de la Commune de Pluneret ;

Considérant l'organisation d'une enquête publique portant sur la modification simplifiée du PLU, et la possibilité pour le Pays d'Auray de faire part de ses observations dans ce cadre ;

N° 2024DP/04 – Feuille 2

DÉCIDE

de soumettre à la Commune de Pluneret les remarques et suggestions annexées à la présente décision visant à permettre l'amélioration de la rédaction du PLU en vue d'en faciliter l'application, d'en renforcer la sécurité juridique et de veiller à la compatibilité avec le volet commercial du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays d'Auray.

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire
de cet acte publié électroniquement le : **- 2 AVR. 2024**

Fait à Auray, le 28 mars 2024

Le Président,

Philippe LE RAY



Observations et recommandations sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pluneret

Analyse du projet de PLU au regard de sa compatibilité avec le SCOT

En matière commerciale

La procédure de modification a entre autres pour objet de mettre en compatibilité le PLU de Pluneret avec le volet commercial du SCOT. En effet, ce dernier précise les modalités d'implantation des commerces, en définissant notamment les localisations préférentielles des commerces. Pour la commune de Pluneret, le SCOT prévoit la possibilité d'implantation de commerces au sein d'une ou de plusieurs centralités à définir au sein du PLU et au sein de la ZACom (zone d'aménagement commercial) de Kerfontaine.

Le PLU modifié reprend ainsi ces possibilités et organise les implantations commerciales au sein de deux centralités commerciales identifiées au niveau du cœur de bourg et de Mériadec en se basant sur les principes et objectifs de redynamisation des centralités portés par le SCOT et identifie la ZACom sur le règlement graphique.

La présente procédure conforte également les outils déjà en place et rajoute un linéaire d'interdiction de changement de destination sur les cellules commerciales situées au niveau du giratoire de Kerfontaine, c'est-à-dire en dehors de la centralité commerciale. Le SCOT incite effectivement à la mise en place d'outils afin d'éviter la transformation de commerces en habitat afin de conforter la vocation multifonctionnelle des centralités. Au regard de cet objectif, il semblerait néanmoins préférable de limiter les linéaires commerciaux aux commerces situés dans les centralités, d'autant plus qu'en dehors de ces périmètres les capacités d'extension sont désormais limitées. Le linéaire situé au niveau du giratoire serait ainsi à retirer.

Les dispositions générales du règlement écrit reprennent les possibilités d'extension pour les commerces existants en dehors des périmètres de centralité. Il conviendrait de compléter ces dispositions en autorisant les show-rooms ou magasins d'usine s'appuyant sur une activité artisanale ou industrielle à la condition que ce local représente moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production ou moins de 100m² de surface de vente. (DOO p39).

Concernant la ZACom de Kerfontaine, elle est désormais identifiée sur le règlement graphique via le zonage Uia. Afin d'assurer la compatibilité avec le SCOT, le règlement de cette zone est à compléter des dispositions liées aux galeries commerciales (surface globale de 400m² minimum et cellules d'au moins 100 m², cf DOO p45).

Enfin, le SCOT prévoit que l'aménagement des espaces commerciaux intègre des principes architecturaux et urbanistiques basés sur la mutualisation des équipements et sur une intégration architecturale et paysagère forte. A titre d'exemple, le DOO du SCOT (p42) liste un certain nombre d'orientations qui

pourraient être intégrées soit au règlement écrit, soit au sein d'une OAP à créer. La mise en place de règles ou d'orientations qualitatives pour la ZACom de Kerfontaine est ainsi à prévoir.

En matière agricole

Le projet de modification identifie 9 nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole ou naturelle. Le SCOT (DOO p15) prévoit que la reconversion de bâtiments agricoles ne peut être prévue qu'en l'absence de gêne à l'activité agricole, or il n'en est pas fait la démonstration dans la notice de présentation. En outre, certains bâtiments ne semblent pas répondre aux critères initialement identifiés lors de la révision du PLU (par exemple critère de superficie minimale ...). Il convient donc soit de modifier ces critères, soit d'ajuster les possibilités de changement de destination en cohérence avec le rapport de présentation.

Par ailleurs, afin d'assurer la cohérence du PLU avec les dispositions de la Loi Littoral, il convient de supprimer le changement de destination situé au lieu-dit Talihuerne. En effet, il est situé en zone NDs (espaces remarquables au titre de la loi Littoral) où les changements de destination ne sont pas autorisés.

En matière de biodiversité en ville

Le projet de modification prévoit notamment au sein de l'OAP n°6 la suppression du maintien de la haie entre l'opération d'aménagement et le stade. La haie est en effet jugée peu qualitative. La commune pourrait faire le choix de demander au sein de cette OAP de reconstituer une haie avec des essences variées permettant la création d'une haie bocagère permettant de créer un espace de transition entre les deux espaces. De manière générale, les OAP mériteraient d'être retravaillées sous le prisme de la biodiversité et de la qualité paysagère. Des orientations en faveur de la végétalisation des espaces, de la préservation ou de la création de haies ou d'arbres isolés seraient ainsi à mettre en œuvre dans le PLU conformément aux orientations du SCOT sur le sujet (DOO, p89, 112 et 134). Il est rappelé par ailleurs que ces orientations participent à la qualité du cadre de vie et des paysages des habitants et participent à l'adaptation nécessaire des tissus urbains au changement climatique.
