

DEPARTEMENT du MORBIHAN

COMMUNE de PLUNERET

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

Enquête publique

Du 29 avril 2024 au 29 mai 2024

I – CONCLUSIONS ET AVIS

SOMMAIRE

1 - OBJET DE L'ENQUETE

2 - DEROULEMENT ET CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE

3 - BILAN DE L'ENQUETE

4 - APPRECIATIONS SUR LES OBSERVATIONS ET LE MEMOIRE EN REPONSE

4.1 LA PROCEDURE

4.2 LE VOLET COMMERCIAL

4.3 LES CORRECTIONS APPORTEES AUX OAP

4.4 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

4.5 CLOTURES ET TOITURES (règlement écrit)

4.6 DIVERS

5 - CONCLUSIONS ET AVIS

1 - OBJET DE L'ENQUETE

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

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

2 - DEROULEMENT ET CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE

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

L'information du public a été assurée par un avis d'enquête publique :

- Affiché dans différents points de la commune (12 points) ;
- Inséré dans les journaux Ouest-France et Le Télégramme du Morbihan (éditions du 13 avril 2024 et du 4 mai 2024) ;
- Publié sur le site internet de la commune de Pluneret.

De plus cet avis d'enquête a fait l'objet :

- De la mise en place de deux banderoles, l'une place du Champ de Foire à Mériadec et la seconde en périphérie du rond-point de Kerfontaine ;
- De la parution sur le compte Facebook de la commune ;
- De la parution sur l'application « mon village ».

Le dossier soumis à l'enquête publique comprenait :

- L'arrêté prescrivant l'enquête publique (2 pages) ;
- Une présentation détaillée du projet (186 pages) avec notamment les parties précisant :
 - o La compatibilité de la procédure ;
 - o L'intégration du volet commercial du SCoT ;
 - o La suppression d'emplacements réservés ;
 - o L'évolution des OAP ;
 - o Les changements de destination ;
 - o Les autres évolutions réglementaires diverses ;
 - o Les modifications des pièces composant le Plan Local d'Urbanisme ;
- La demande d'examen au cas par cas à l'autorité environnementale (MRAe) (12 pages) ;
- L'avis de la MRAe de Bretagne du 5 mars 2024 (1 page) ;
- Les avis des PPA (la Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan (CCI), la commune de Plumergat, L'Etat-Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), la Chambre d'Agriculture, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays d'Auray (PETR) ;
- Les attestations de parution dans les journaux Ouest-France et Le Télégramme ;
- Le registre d'enquête.

Un certificat d’affichage en date du 3 juin 2024 a été délivré par M. le Maire. Celui-ci atteste que les avis d’enquête ont été affichés du 12 avril 2024 au 29 mai 2024 à l’exception de celui situé au niveau de la gare absent et non remplacé depuis le 29 avril 2024.

Le public pouvait déposer ses observations sur le registre de l’enquête publique. Il pouvait adresser également ces dernières par courrier au nom du commissaire enquêteur à la mairie de Pluneret et par messagerie électronique dédiée pour cette enquête.

Au cours de cette enquête, j’ai tenu 4 permanences à la mairie de Pluneret.

L’avis d’enquête affiché au niveau de la Gare a disparu au cours de cette enquête et cela avant le 29 avril 2024.

Le dossier présenté à l’enquête était bien documenté. Il permettait de bien appréhender les modifications apportées au PLU et les objectifs visés.

Toutefois, la pagination présente au sommaire du dossier aurait pu perturber le lecteur, celle-ci a fait l’objet, au début de l’enquête, d’une nouvelle pagination manuscrite de ma part sur le dossier consultable en mairie.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Malgré la disparition de l’avis d’enquête implanté au niveau de la gare, je considère que l’information du public pour cette enquête publique a bien été diffusée. La population a bien été informée sur le déroulement de celle-ci.

Les documents d’enquête étaient mis à disposition du public à l’accueil de la mairie de Pluneret ou accessibles sur le site internet de la mairie. Le contenu du dossier permettait de bien apprécier les modifications proposées.

3 - BILAN DE L’ENQUETE

Au cours de mes permanences, j’ai rencontré 8 personnes.

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

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

Le registre d’enquête a été clos par mes soins le 29 mai 2024 à 17h40.

Les observations du public et les questions du commissaire enquêteur ont fait l’objet d’un procès-verbal de synthèse. Ce dernier a été remis et commenté le 4 juin 2024, à M. Gouraud, Adjoint au Maire de Pluneret en charge de l’urbanisme. Était également présente à cet échange, Madame Banquart, DGS des services de la commune de Pluneret.

J’ai réceptionné le mémoire en réponse du maître d’ouvrage par messagerie électronique le 19 juin 2024.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La participation du public a été très faible. Cela peut s’expliquer par le fait que ces modifications ne portaient principalement que sur des points et lieux bien précis (aménagement du centre-ville,

emplacements réservés, changement de destination, OAP). De plus, le projet d'aménagement du centre-ville avait fait l'objet au cours des mois précédents de travaux en ateliers et d'échanges avec la population.

Les personnes venues à ma rencontre étaient directement concernées par ces ajustements ou sont venues me solliciter pour souhaiter des modifications sur des OAP non prévues au dossier.

4 - APPRECIATIONS SUR LES OBSERVATIONS ET LE MEMOIRE EN REPONSE

Cette partie reprend les observations des PPA, du public et les questions du commissaire enquêteur, les réponses apportées par la commune au procès-verbal de synthèse sont reportées en italiques. Les appréciations du commissaire enquêteur sont apportées à la fin des différents thèmes.

4.1 LA PROCEDURE

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

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

La commune donnera une suite favorable à la demande exprimée.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune. Ce changement d'intitulé n'apporte aucune conséquence sur la procédure mise en place pour cette enquête publique.

4.2 LE VOLET COMMERCIAL

Observations de la CCI

La CCI indique pour le règlement graphique que le périmètre de diversité commerciale sur le secteur de Mériadec pourrait être davantage resserré.

La commune ne souhaite pas donner de suite favorable à cette demande, car elle considère que le périmètre de centralité commerciale de Mériadec côté Pluneret a été établi en cohérence avec celui identifié sur la commune de Plumergat. Ainsi un périmètre plus resserré ne permettrait plus de receler de possibilité d'accueil de nouveaux commerces.

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

Non, ces commerces situés à 500 m de la Mairie renforcent l'attractivité du bourg ; tous les locaux sont occupés et le souhait de la commune est de conserver la destination commerciale de ces cellules. D'ailleurs, ces locaux sont situés à l'entrée de la rue Cadoudal, qui constitue l'axe principal du bourg. Face à la difficulté de créer de nouvelles cellules commerciales, la priorité réside avant tout dans la protection durable de la vocation commerciale des locaux existants.

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

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

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

Le PETR indique :

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

conforter la vocation multifonctionnelle des centralités. Au regard de cet objectif, il semblerait préférable de limiter les linéaires commerciaux aux commerces situés dans les centralités, d'autant plus qu'en dehors de ces périmètres les capacités d'extension sont désormais limitées. Le linéaire situé au niveau du giratoire serait ainsi à retirer.

La commune renvoie à la réponse précédemment apportée à la même remarque par la CCI.

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

Comme indiqué en réponse à la CCI, la commune s'est engagée à faire droit à cette demande.

La ZACom de Kerfontaine est identifiée zone Uia. Afin d'assurer la compatibilité avec le SCoT, le règlement de cette zone est à compléter des dispositions liées aux galeries commerciales (surface globale de 400 m² minimum et cellules d'au moins 100 m²) (DOO p 45).

La commune réalisera cet ajout, même si elle rappelle que les plans intérieurs ne font pas parties des pièces exigibles au stade d'un permis de construire, et qu'ainsi elle ne peut s'assurer du respect de cette règle par le pétitionnaire. En outre, rien n'interdit d'édifier un volume unique dans un premier temps et de diviser ultérieurement en cellules. En ce sens, la portée de cette règle pourrait s'avérer limitée.

Le SCoT prévoit que l'aménagement des espaces commerciaux intègre les principes architecturaux et urbanistiques basés sur la mutualisation des équipements et sur une intégration architecturale et paysagère forte. Un certain nombre d'orientations contenu dans le DOO du SCoT (p 42) pourrait être intégré. La mise en place de règles ou d'orientations qualitatives pour la ZACom de Kerfontaine est ainsi à prévoir.

La zone de Kerfontaine est une zone vieillissante, au sein de laquelle ni la commune ni l'intercommunalité ne sont propriétaires du foncier. Les marges de manœuvre pour la mise en œuvre d'une Orientation d'Aménagement y sont ainsi extrêmement limitées. En conséquence, la commune considère que ce point est non opportun dans une modification de PLU, et qu'il mériterait plutôt d'être étudié à l'occasion d'une future révision, car impliquant le cas échéant de préciser le PADD sur l'enjeu de requalification de la zone d'activité.

Observations AQTA (Communauté de communes AURAY-QUIBERON TERRE ATLANTIQUE)

AQTA (observation L1) conseille de supprimer la possibilité de réaliser des logements de fonction au sein des parcs d'activités économiques car cela conduira à terme à une inflation du prix du foncier économique. Les activités développées ne nécessitent pas pour le bon fonctionnement la présence d'une personne en permanence.

La commune fera droit à cette proposition et supprimera cette possibilité au sein des zones Ui.

AQTA, au règlement écrit pour l'Article 7, zone Ua et Ui, préconise au sein de la ZACom, de maintenir un nombre minimal de stationnement auquel pourrait être ajouté une possibilité de dérogation en cas de recours à de la mutualisation.

La commune considère cette remarque non opportune, dans le contexte de la loi Climat et Résilience et de l'objectif de réduction de la consommation foncière. En effet, tant le centre-ville que la zone d'activités disposent déjà d'une offre importante de stationnements, et l'objectif est ainsi de mutualiser l'offre au lieu de produire de nouvelles places qui resteraient vacantes pour partie. C'est bien projet par projet que le nombre de places doit être adapté.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées par la commune aux différentes observations des PPA. La commune répond favorablement à différentes demandes et dans le cas contraire justifie son choix.

La CCI et le PETR souhaitent que le linéaire commercial situé à la hauteur du giratoire de Kerfontaine soit retiré. La réponse apportée par la commune me semble satisfaisante. Je pense que ce linéaire commercial est à conserver pour le protéger. En effet, il faut éviter le risque que ces commerces disparaissent au profit de la création de logements et que cela se traduise sans transfert de ceux-ci vers le centre-ville de Pluneret compte tenu des aménagements actuels existants .

4.3 LES CORRECTIONS APPORTEES AUX OAP**OAP n°6 - Sud du terrain de sport**

Le PETR indique que le projet prévoit la suppression du maintien de la haie entre l'opération d'aménagement et le stade car celle-ci est jugée peu qualitative. La commune pourrait faire le choix de demander au sein de l'OAP de reconstituer une haie avec des essences variées permettant de créer un espace entre ces deux espaces.

La commune considère cette proposition non opportune, puisque le projet Urvatys se réalisant dans l'OAP en partie Sud prévoit l'implantation de garages en limite séparative Nord, afin d'optimiser le foncier contraint par la géométrie triangulaire de la parcelle.

D'une manière générale, les OAP mériteraient d'être retravaillées sous le prisme de la biodiversité et de la qualité paysagère. Des orientations en faveur de la végétalisation des espaces, de la préservation ou de la création de haies ou d'arbres isolés seraient ainsi à mettre en œuvre dans le PLU. Ces orientations participent à la qualité du cadre de vie et des paysages des habitants et participent à l'adaptation nécessaire des tissus urbains au changement climatique.

La commune considère que cet objectif est louable, mais que la procédure de modification n'est pas adaptée pour cela. C'est davantage le rôle d'une future révision générale du PLU, qui permettrait d'intégrer des OAP thématiques en faveur de la biodiversité, de l'architecture bioclimatique, ...

OPA n°5 « Centre-ville »

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

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

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

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

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

OAP n°4 « camping »

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

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

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

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

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

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

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

OAP D « Guernahuel/Mériadec »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des différentes réponses de la commune.

Aucune modification n'était proposée dans le dossier présenté pour l'OAP n°4 « camping » et l'OAP D « Guernahuel/Mériadec ». En conséquence ces demandes ne peuvent pas être examinées dans le cadre de cette enquête. Toutefois, celles-ci pourraient être examinées dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification du PLU.

En ce qui concerne l'OAP n°5 « Centre-ville », les modifications souhaitées résultent d'un projet de redynamisation du centre-ville étudié depuis quelques années. Celui-ci a fait l'objet de travaux en ateliers avec différents acteurs locaux et a été présenté à la population. Le commissaire enquêteur pense que ces modifications améliorent l'environnement urbain par la création d'un espace vert plus important tout en maintenant les objectifs de densité de population. De plus, dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique, la commune propose de compléter la définition pour la placette en limite de cet espace vert par : « *cette placette pourra supporter de multiples usages, du lieu de rencontre à la terrasse de commerce* ». Cette proposition vient renforcer la convivialité pour les lieux projetés.

4.4 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

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

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

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

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

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

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

Le PETR indique que le SCoT prévoit que la reconversion de bâtiments agricoles ne peut être prévue qu'en l'absence de gêne à l'activité agricole, or il n'en est pas fait la démonstration dans la notice de présentation.

Aucun bâtiment faisant l'objet d'une étoile ne se trouve en périmètre sanitaire, sauf Kerzuhen (pour autant, au vu du nombre de tiers déjà présents sur le secteur, le changement de destination n'a pas d'impact sur l'exploitation agricole).

En outre, certains bâtiments ne semblent pas répondre aux critères initialement identifiés lors de la révision du PLU (par exemple critère de surface minimale...). Il convient donc soit de modifier ces critères, soit d'ajuster les possibilités de changement de destination en cohérence avec le rapport de présentation.

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

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

Si en espaces remarquables du littoral (zone NDs), un changement de destination en logement n'est pas autorisé, en revanche un changement de destination pour une activité exigeant la proximité immédiate

de la mer est possible dans la bande des 100m. C'est à cet effet que l'identification à Talihuerne avait été réalisée à l'occasion de la révision générale du PLU approuvée en 2019. Cette condition est expressément mentionnée à la page 83 du règlement écrit modifié (correspondant à la page 155 de la notice complète de la modification annexant le projet de règlement écrit). En conséquence, la Commune ne souhaite pas donner de suite favorable à cette suggestion d'évolution.

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

La commune considère cette observation tout à fait pertinente et souhaite lui donner une suite favorable, afin d'autoriser dès l'origine le changement de destination et l'extension mesurée de cette construction.

Questions du commissaire enquêteur :

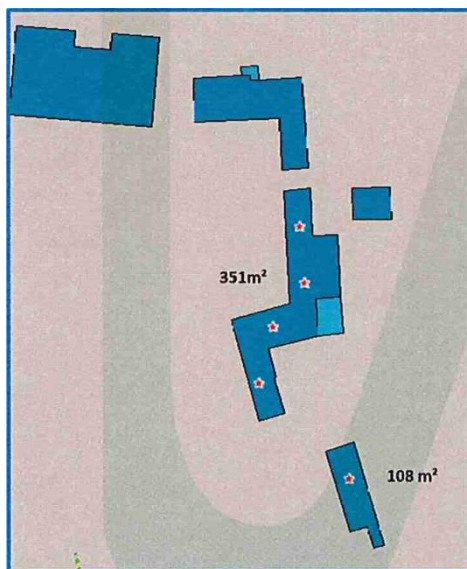
Pour Kervamentad, pouvez-vous confirmer la demande du changement de destination pour les deux bâtiments ?

Il s'agit d'un seul bâtiment, mais comprenant deux parties (puisque bâti en « L »), d'où deux étoiles.

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

Kerzuhen : 67m²

Kermadio : voir illustration ci-après



Avis du commissaire enquêteur

Les réponses apportées par la commune me semblent satisfaisantes. Les propositions de changement de destination proposées au projet d'enquête entrent dans l'objectif de sauvegarder et rénover le patrimoine local. Le commissaire enquêteur est également favorable à la demande de changement de destination, non prévue au dossier soumis à l'enquête publique, des deux bâtiments à Kerloury. Cette demande entre bien dans l'objectif précité.

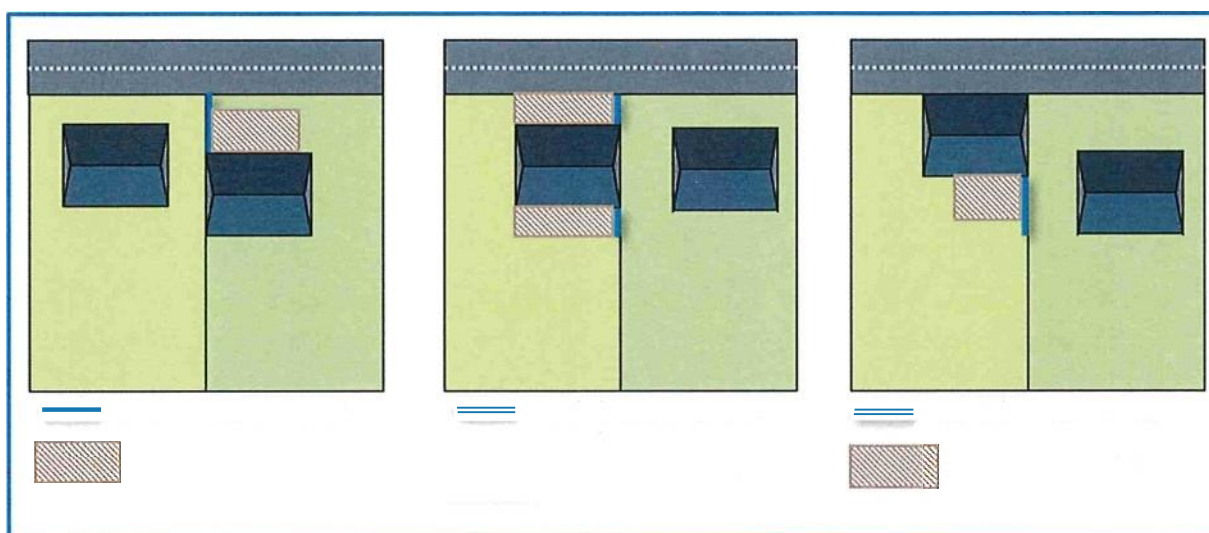
4.5 CLOTURES ET TOITURES (règlement écrit)

AQTA pour l'Article 5, zone Ub, Us et 1AU, s'interroge sur l'aspect des toitures car la rédaction proposée ne permet pas la réalisation de toit mono-pente. Cela est-il réellement le choix de la commune ou une erreur d'écriture ?

Il n'y a pas d'erreur d'écriture, c'est l'objectif poursuivi. Cela vise notamment à éviter l'implantation d'annexes préfabriquées du commerce, au bénéfice d'annexe édifiées assurant une meilleure insertion paysagère.

Pour l'Article 5, zone Ua, Ub et 1AU, AQTA pense utile de rajouter un schéma illustrant la règle liée aux clôtures situées en limites séparatives autorisant une hauteur de 2 m sur une bande de 5 m cumulé.

La Commune est favorable à cette demande. A titre d'illustration, voici quels schémas pourraient être ajoutés pour préciser la règle :



De plus, afin de garantir la qualité des clôtures, il est prévu que les matériaux présentent un caractère qualitatif garantissant leur pérennité. Cette règle ne pourra pas être appliquée lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme car trop vague. La formulation serait à revoir au regard de l'objectif poursuivi.

La Commune ne souhaite pas revoir la formulation. Elle a ajouté cette mention face à la dégradation rapide des dispositifs de clôture mis en place par souci d'économie n'intégrant pas l'enjeu de qualité paysagère de la transition entre espace public et espace privé.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées par la commune.

4.6 DIVERS

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

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

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

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

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

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

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par la commune.

5 - CONCLUSIONS ET AVIS

Après avoir étudié le dossier, les diverses observations et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, je considère que :

- Le public a été bien informé de la tenue de cette enquête et par le contenu du dossier ;
- La commune a apporté des réponses favorables à différentes observations émises par les PPA. Celles-ci peuvent être prises en compte pour compléter le projet ;
- Les modifications proposées pour l'OAP Centre-ville résultent d'un travail avec les acteurs locaux et d'une présentation à la population. Cet aménagement du centre-ville améliore l'environnement urbain par un agrandissement de l'espace vert tout en maintenant les objectifs de densité de population. L'ajout proposé par la commune dans le mémoire au procès-verbal de synthèse pour la placette ne fera que renforcer le rôle de convivialité ;
- La demande pour le changement de destination de deux bâtiments à Kerloury me semble acceptable.

En conséquence, **j'émet un avis favorable** au projet de modification n°2 du PLU.

A Concarneau, le 25 juin 2024

Le Commissaire enquêteur



Jean-Luc BOULVERT