

Enquête Publique
08/01/2024 - 09/02/2024

Révision allégée P.L.U.
Modification n°1 P.L.U.
Arrêté municipal du 18 décembre 2023

Dossier n° E23000114/35
du Tribunal Administratif de Rennes

**Conclusions et Avis sur le projet de révision allégée du PLU de
la commune de PLOMELIN**

Table des matières

1. Généralités.....	5
2. Le Projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme.....	6
2.1 Cadre juridique.....	6
2.2 Objet de la révision allégée du PLU.....	6
2.3 Évolutions envisagées.....	6
2.3.1 Modifications du Règlement	7
2.3.2 Modification de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	7
2.4 Le projet urbain.....	9
2.5 Évaluation environnementale.....	10
2.6 Bilan de la concertation.....	11
2.7 Analyse des avis réglementaires.....	11
2.7.1 Avis de l'Autorité environnementale.....	11
2.7.2 Réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA).....	11
3. Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.....	12
3.1 Cadre juridique.....	12
3.2 Ouverture à l'urbanisation des 2 zones 2AUh du secteur de Trojoa.....	12
3.2.1 Justifications de la modification proposée.....	13
3.2.2 Description des évolutions apportées au PLU.....	18
3.3 Reclassement de la zone 1AUh de « Stang ar Beuz » en zonage 2AUh.....	19
3.4 Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	19
3.4.1 Modification de l'OAP « Pennanguer ».....	20
3.4.2 Modification de l'OAP « Ropars Omnes ».....	22
3.4.3 Modification de l'OAP « Penhoad Braz ».....	25
3.5 Suppression des emplacements réservés ER 12 et ER 17.....	27
3.6 Correction de points mineurs du règlement graphique.....	27
3.7 Évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU.....	27
3.8 Bilan de la concertation.....	30
3.9 Les avis réglementaires sur le projet de modification n°1 du PLU.....	30
3.9.1 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Bretagne.....	30
3.9.2 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA).....	30
4. L'enquête publique unique	33
4.1 Objets de l'enquête publique unique.....	33
4.2 Composition des dossiers d'enquête	33
5. Organisation de l'enquête publique.....	34
5.1 Nomination.....	34
5.2 Organisation de la participation du public.....	34
5.3 Publicité - Communication.....	35
6. Déroulement de l'enquête.....	35
6.1 Travaux préparatoires.....	35

6.1.1 Déroulement des permanences.....	35
6.1.2 Travaux post-enquête.....	36
7. Les Observations du public.....	36
7.1 Préambule.....	36
7.2 Observations sur la révision allégée du PLU.....	36
7.3 Observations sur la modification n°1 du PLU.....	37
7.4 Bilan.....	45
8. Analyse des observations du public portant sur la révision allégée du PLU.....	45
9. Analyse des observations du public portant sur la modification n°1 du PLU.....	45
9.1 Ouverture à l'urbanisation des 2 zones 2AUh du secteur de Trojoa.....	46
9.2 Reclassement de la zone 1AUh de Stang ar Beuz.....	49
9.3 Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	50

Conclusions et Avis sur le projet de révision allégée du PLU de la commune de PLOMELIN.....51

10. L'enquête publique.....	55
10.1 Rappel du projet de révision allégée du PLU.....	55
10.2 Déroulement de l'enquête publique unique.....	55
10.3 Bilan de l'enquête publique.....	56
11. Analyse thématique des observations du public	56
11.1 Modification de la marge de recul.....	56
11.2 Biodiversité.....	57
11.3 Hors cadre de l'enquête.....	57
12. Autres thèmes non abordés par le public	58
13. Avis du commissaire enquêteur.....	59

Conclusions et Avis sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de PLOMELIN.....61

14. L'enquête publique.....	65
14.1 Rappel du projet de modification n°1 du PLU.....	65
14.2 Déroulement de l'enquête publique unique.....	65
14.3 Bilan de l'enquête publique.....	66
15. Analyse des observations du public par objets	66
15.1 Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	67
16. Analyse des autres objets de la modification.....	69
16.1 Suppression des Emplacements Réservés ER 12 et ER 17.....	69
16.2 Correction de plusieurs points mineurs du règlement graphique.....	70
17. Avis du commissaire enquêteur	72

Annexes.....	74
Pièce jointe.....	76

L'enquête publique

10.1 Rappel du projet de révision allégée du PLU

Les objectifs poursuivis par la commune sont les suivants :

- permettre l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur 2AU à vocation économique sur la zone de Penhoat Braz afin de permettre l'installation d'une nouvelle entreprise ;
- assurer la traduction réglementaire d'un projet urbain qui permettra de déroger à la marge de recul inconstructible fixée par la loi Barnier en permettant une insertion qualitative des nouveaux bâtiments d'activité.

La zone d'activité de Penhoat Braz est située au nord de la commune. Cet espace riverain de la RD 7845, voie classée à grande circulation, est concerné par une marge de recul minimum des constructions de 75 m depuis l'axe de la voie sur un linéaire de près de 200 m.

L'objectif de la démarche de « projet urbain » est de développer de nouvelles activités (artisanales, de services ou de ventes) via l'aménagement du site en continuité de la ZA au sud-ouest.

Le site est classé au PLU en zone 1AUip, c'est à dire une zone à urbaniser destinée aux activités industrielles, artisanales et de bureaux, située dans un périmètre de protection de captage et de forage d'eau potable.

La révision allégée vise à faire évoluer le règlement graphique ainsi que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) existante sur le secteur de la ZA de Penhoat Braz.

10.2 Déroulement de l'enquête publique unique

Monsieur le maire de Plomelin dans son courrier du 3 juillet 2023, a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique ayant pour objet la révision allégée et la modification n°1 du PLU.

J'ai été désignée, en qualité de commissaire enquêteur, par Madame la conseillère déléguée du tribunal administratif de Rennes, par décision du 31 juillet 2023.

L'enquête publique, ouverte le lundi 8 janvier à 9 heures s'est terminée le vendredi 9 février 2024 à 17 heures, dans les conditions définies par l'arrêté municipal du 18 décembre 2023.

Le dossier a été mis à la disposition du public, sous format papier et dans sa version dématérialisée à la mairie de Plomelin aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Il était également accessible (consultable et téléchargeable) sur le site internet de la commune.

La commune a mis à disposition en mairie, un ordinateur portable pour que le public puisse consulter la version dématérialisée du dossier d'enquête.

Publicité, communication. Les mesures de publicité réglementaires ont été réalisées :

- un avis au public a été publié dans les quotidiens Ouest France et le Télégramme le vendredi 22 décembre 2024 et rappelé le 15 janvier 2024.
- l'affichage de l'avis d'enquête sur fond jaune, à l'entrée de la mairie de Plomelin a été constaté par mes soins lors de la première permanence. L'arrêté préfectoral du 25 avril 2023 était affiché sur le panneau d'annonces légales dans l'entrée de la mairie.
- la collectivité a procédé à l'affichage, visible depuis la voie publique, du même avis, sur 9 endroits stratégiques de la commune. Cet affichage a été constaté par Monsieur le maire de Plomelin.
- le public pouvait consulter sur le site internet communal, l'avis d'enquête publique et le dossier d'enquête.

Une communication complémentaire a été mise en place par les services de la commune de Plomelin : l'avis d'enquête publique est paru sur le Bulletin d'Informations « Le Kannadig » janvier 2024, sur le réseau social Facebook et l'application Citykomi.

Participation du public. Les personnes intéressées pouvaient consigner leurs observations sur le registre ouvert à cet effet en mairie, les exprimer oralement à la commissaire enquêtrice au cours de ses permanences, les adresser à l'attention du commissaire enquêteur par courrier à la mairie de Plomelin : Place Betziesdorf 29700 Plomelin, ou par voie électronique : urba@plomelin.bzh.

Permanence du commissaire enquêteur. J'ai tenu, pendant la période d'enquête publique, les trois permanences fixées. La salle mise à ma disposition était adaptée à la présentation du projet et à la réception du public.

J'ai reçu pendant ces permanences 47 personnes.

Appréciation du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête publique

Outre les mesures de publicité réglementaire réalisées, j'estime que la communication mise en place par la commune de Plomelin a contribué à une bonne diffusion de l'information (contenu des projets de révision allégée et de modification n°1 du PLU) et a permis aux riverains et au public d'être bien informés sur l'existence et le déroulement de l'enquête publique.

J'estime que l'ensemble du dossier permet au public d'avoir une bonne connaissance des projets. Les évaluations environnementales sont claires et détaillées, les plans projets sont bien lisibles. Le dossier papier était accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête et la version dématérialisée consultable sur le site internet.

Ainsi le public a eu tous les moyens d'accéder à l'information et de s'exprimer au cours de l'enquête.

10.3 Bilan de l'enquête publique

La consultation publique portant sur le projet de révision allégée du PLU n'a reçu que 3 contributions du public, dont une hors objet.

Le gérant de la société « Couleur Paysage » et sa collaboratrice se sont exprimés. Leur avis, clairement exprimé, sur le registre d'enquête ou par oral, est favorable à cette révision.

Le 13 février 2024, j'ai présenté ces observations consignées dans un Procès-verbal de synthèse, ainsi que mes questions complémentaires. Le document figure en annexe I.

En application de l'article L.123-18 du code de l'Environnement, j'ai invité le porteur du projet à produire ses observations à la lecture du Procès Verbal de synthèse dans un délai de 15 jours.

Monsieur le maire de Plomelin, dans son courriel du 27 février 2024, a sollicité la possibilité un délai de réponse (Annexe II). Je n'ai pas émis d'objection à cette demande.

J'analyse dans le chapitre suivant les observations émises et la réponse apportée par la collectivité dans son courriel du 16 février 2024 (Annexe III).

Analyse thématique des observations du public

Pour chacun des thèmes abordés, j'ai pris en compte mes constatations pendant la visite des lieux, les avis des services consultés ou associés ainsi que ses questionnements et analysé les éléments de réponse apportés par la collectivité afin d'en donner une appréciation motivée.

11.1 Modification de la marge de recul

Mme Marion FILATRE relève que les grandes orientations d'aménagement de l'OAP sont cohérentes avec l'esprit de la loi Barnier visant à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je rappelle que l'ensemble du secteur de l'OAP fait l'objet de cette demande de modification. L'entreprise « Couleurs Paysage » est la seule entreprise à s'être positionnée sur ce secteur d'urbanisation. Son choix s'est porté en continuité de la zone artisanale déjà implantée. A défaut d'une dérogation à la loi Barnier, c'est près de la moitié de la parcelle à urbaniser qui serait inconstructible, nécessitant donc l'acquisition d'une surface plus importante contraire à l'optimisation du foncier sur ce secteur à vocation économique.

Je considère que le projet d'adaptation de la marge de recul « loi Barnier » pour l'ensemble du secteur 2 de « Penhoat Braz » est justifié par une nécessaire optimisation du foncier au sein de cette zone de développement économique majeur pour l'agglomération Quimpéroise.

11.2 Biodiversité

Mme Marion FILATRE insiste sur la bonne prise en compte de l'environnement et de la biodiversité, notamment dans la conservation des haies et le maintien du chemin creux.

Observation du commissaire enquêteur : j'ai interrogé le service urbanisme sur la mise en cohérence de la marge de recul avec la pérennisation de la haie bocagère. Quelle garantie est apportée quant à l'insertion du projet dans son environnement ?

Le service urbanisme m'a présenté le projet de révision simplifié, modifié par le bureau d'étude OUEST'AM, document qui a été remis à la DDTM. Celui-ci comporte la référence du projet d'implantation d'un paysagiste sur la partie est de la zone pour le compte de l'entreprise « Couleur paysage », une nouvelle version de l'OAP et du règlement littéral associé. Voir Annexe III

Appréciation du commissaire enquêteur

Je relève que suite à la réunion d'examen conjoint avec les services, la collectivité propose de faire évoluer les orientations graphique et littérale.

Le principe d'accès à l'ouest du secteur de « Penhoat Braz », a notamment été supprimé. Je considère cette évolution satisfaisante. Des travaux de nivelage pour assurer la desserte modifieraient la configuration du secteur. Conserver la continuité de la haie existante est favorable à la continuité du réseau écologique.

Je constate que le maintien du boisement au nord et des haies bocagères, le maintien d'espace enherbé sur la zone non constructible ainsi que le maintien du chemin creux permettent de préserver la biodiversité ordinaire.

Concernant la création d'une haie multi-strate en bordure de la RD 785, l'ajout d'une liste d'essences locales à privilégier, est favorable à son développement et pourrait permettre de renforcer les habitats des espèces présentes sur le secteur.

Les mesures prévues doivent faire l'objet d'un suivi afin de garantir le bon développement de la haie multi-strate et de l'alignement des arbres tige préconisés. Concernant la pérennisation de la haie bocagère existante, un suivi complémentaire devrait aussi être envisagé. La participation d'un écologue à ce suivi permettrait de confirmer la pertinence des choix retenus. Cette observation fera l'objet d'une recommandation.

11.3 Hors cadre de l'enquête

Je reproduis ci-dessous l'observation mais n'en donne pas d'analyse.

Mme Annie CARIOU demande à modifier la servitude liée à la marge de recul de 35 m sur la RD 20. Cette servitude imposant des contraintes relatives au droit de construire des propriétaires de terrains bâtis en dehors des lotissements de Verouri Nevez et de Penn Menez. Elle argumente sur le faible niveau de circulation, notamment des poids lourds.

Autres thèmes non abordés par le public

Programme et organisation du bâti

J'ai interrogé le service urbanisme sur les réponses apportées aux remarques de la DDTM concernant le manque de vision globale d'extension de la ZA ainsi que le manque de précision de l'OAP pour garantir la qualité des formes urbaines.

Le document projet de révision simplifié modifié par le bureau d'étude OUEST'AM m'a été transmis par la collectivité. Voir Annexe III

S'ajoutent à l'article 1AU.6 du règlement écrit, des règles particulières pour le sous-secteur 1AUip1. Ces règles contiennent vis-à-vis de la marge de recul des constructions par rapport à la RD 785 inscrite au document graphique, une « ligne d'implantation » inscrite sur l'OAP afin d'assurer l'alignement des pignons des bâtiments. Une implantation différente pourra exceptionnellement être autorisée si la nature de l'activité nécessite une implantation incompatible avec cette ligne d'implantation, sous réserve d'un traitement architectural et paysager permettant une cohérence avec les constructions et les aménagements environnants.

L'article 1AU.10 fixe une hauteur maximale des constructions pour ce même secteur 1AUip1.

Sols et sous sols

Les parcelles, enclavées dans une zone d'activité et de faible valeur agricole, ne sont pas exploitées, elles correspondent à une friche en passe de devenir un boisement constitué sur la partie nord.

Paysage et patrimoine

L'analyse paysagère présentée en annexe 1 du dossier d'enquête permet d'étudier les perceptions du paysage de façon objective.

Le manoir inscrit de Kerascoet n'est pas en co-visibilité avec le site du projet.

Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations nécessaires aux entreprises (protection visuelle de dépôts, aires de stockage,...) sans toutefois contraindre leurs activités. La haie multi-strate proche des habitations permet notamment de garantir l'insertion paysagère des bâtiments vis-à-vis des riverains.

Le règlement écrit fixe des règles précises en terme d'emprise au sol, de hauteur de bâti, de façades. Les aires de stationnement des véhicules motorisés prévues pour l'accueil de la clientèle et le stationnement des employés feront l'objet notamment d'un traitement paysager d'ensemble.

Urbanisme

L'intégration de la continuité de la liaison douce au cœur de la zone d'activités est préservée.

Nuisance et Sécurité

Les conditions d'accès au secteur sont cohérentes et permettent sa sécurisation. Elles permettent de poursuivre l'urbanisation du secteur en fonction des besoins des entreprises qui viendront s'installer.

Je constate néanmoins que la collectivité a évolué sur les principes de desserte : les deux seules ouvertures possibles le long de la rue de Penhoat Braz sont complétées par un accès sur la rue de Pont l'Abbé.

Ce nouvel accès n'a pas été justifié et n'a pas fait l'objet d'une étude d'impact. Cela génère une contradiction avec l'analyse des enjeux de l'évaluation environnementale qui souligne que la protection des riverains vis à vis des risques et nuisances et la qualité de l'air est assurée dans la mesure où la rue de Pont l'Abbé n'est pas un axe de desserte.

Je considère que cette évolution n'est pas justifiée par la collectivité. Cette observation fera l'objet d'une réserve.

Avis du commissaire enquêteur

Mon avis est fondé sur l'analyse des observations du public, l'avis des services consultés, mes entretiens, la visite de la commune et enfin mes propres constats suite à l'analyse du dossier.

Je retiens que la commune de Plomelin souhaite faire évoluer son document d'urbanisme pour permettre l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur 2AU à vocation économique sur la zone de Penhoat Braz afin de permettre notamment l'installation d'une nouvelle entreprise.

Elle engage une révision de son PLU en vue réaliser son projet urbain qui nécessite de déroger à la marge de recul inconstructible fixée par la loi Barnier, permettant ainsi l'implantation de bâtiments d'activités plus proches de l'axe de la RD 785.

Je considère que le projet de révision allégée du PLU présenté couvre bien ces objectifs.

Je considère que la réduction de la marge d'inconstructibilité est raisonnable et permet l'implantation des entreprises sur des parcelles moins consommatrice d'espace tout en respectant le caractère naturel du site, ses haies bocagères et son chemin creux.

L'évolution de la marge de recul au niveau de la zone d'activité de Penhoat Braz s'inscrit bien dans le développement économique de la commune et permet l'implantation de l'entreprise « Couleur Paysage ».

La protection d'une partie importante du boisement au nord et des haies bocagères permet de préserver les habitats d'une biodiversité ordinaire.

Des écrans paysagés préserveront les paysages environnants et atténueront l'impact de certaines constructions ou installations nécessaires aux entreprises sans toutefois contraindre leurs activités. La création d'une haie paysagère proche des habitations permet notamment de garantir l'insertion paysagère des bâtiments vis-à-vis des riverains.

Je constate que la collectivité a fait évoluer son projet en fonction des remarques des services afin d'améliorer la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Toutefois, je constate que la collectivité a inséré une évolution des principes de desserte. La création d'un accès sur la rue de Pont l'Abbé est en contradiction avec l'analyse de l'évaluation environnementale qui souligne que la protection des riverains vis à vis des risques et nuisances est assurée dans la mesure où la rue de Pont l'Abbé n'est pas un axe de desserte.

Ce nouvel aménagement pourra occasionner des nuisances supplémentaires aux riverains.

En conséquence,

j'émet un avis favorable au projet de révision allégée du PLU de la commune de Plomelin soumis à enquête publique, assorti d'une réserve et d'une recommandation .

Réserve : Maintenir dans le projet d'aménagement, les principes d'accès par la rue de Penhoat Braz au sud à l'exclusion de tout autre.

Recommandation : Effectuer un suivi de la bonne implantation et du bon développement de la haie multi-strate et de l'alignement des arbres tige préconisés dans l'OAP « Penhoat Braz ». Le suivi de la qualité des haies bocagères existantes pourrait aussi être envisagé.

Fait à Plougastel-Daoulas, le 19 mars 2024



Catherine DESBORDES