



VILLE DE PLOEMEUR
MORBIHAN

COMMUNE DE PLOEMEUR



DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Centre technique municipal à Kerdroual

*Dossier d'approbation pour être annexé à la délibération du
conseil municipal du 2 octobre 2018*

Septembre 2018



SOMMAIRE

1 INTRODUCTION	page 3
2 LA COMMUNE	page 3
3 LA DECLARATION DE PROJET	page 5
4 LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	
A La procédure	page 11
B Incidences sur l'environnement	page 12
C La compatibilité	page 18
D Les documents modifiés	page 22
5 LE DOSSIER D'APPROBATION	
Les modifications éventuelles apportées	page 28

ANNEXES page 29

Annexe n°1 : Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Annexe n°2 : Information de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne

Annexe n°3 : Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Annexe n°4 : Compte rendu de la réunion d'examen conjoint

1 INTRODUCTION

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Ploemeur a été approuvé par délibération du conseil municipal du 14 mars 2013 ;

Il a été mis à jour les 21 janvier 2014, 30 novembre 2015 et 27 juillet 2017, a fait l'objet de 4 modifications en date du 5 octobre 2016 et d'une dernière modification (n°5) le 4 octobre 2017.

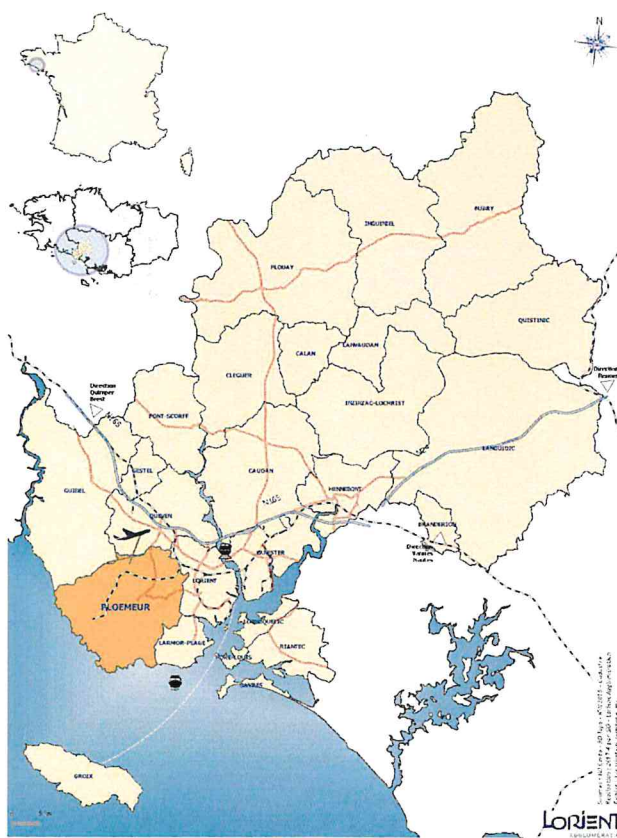
Le PLU, actuellement en révision générale, a été arrêté le 28 juin 2018.

2 LA COMMUNE

Ploemeur est une commune littorale de 18 808 habitants de population totale (INSEE 2014) et d'une superficie de 4007 hectares.

La commune de Ploemeur est située dans le SCoT du Pays de Lorient et fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient.

Situation de PLOEMEUR dans l'agglomération de Lorient



Envoyé en préfecture le 08/10/2018

Reçu en préfecture le 08/10/2018

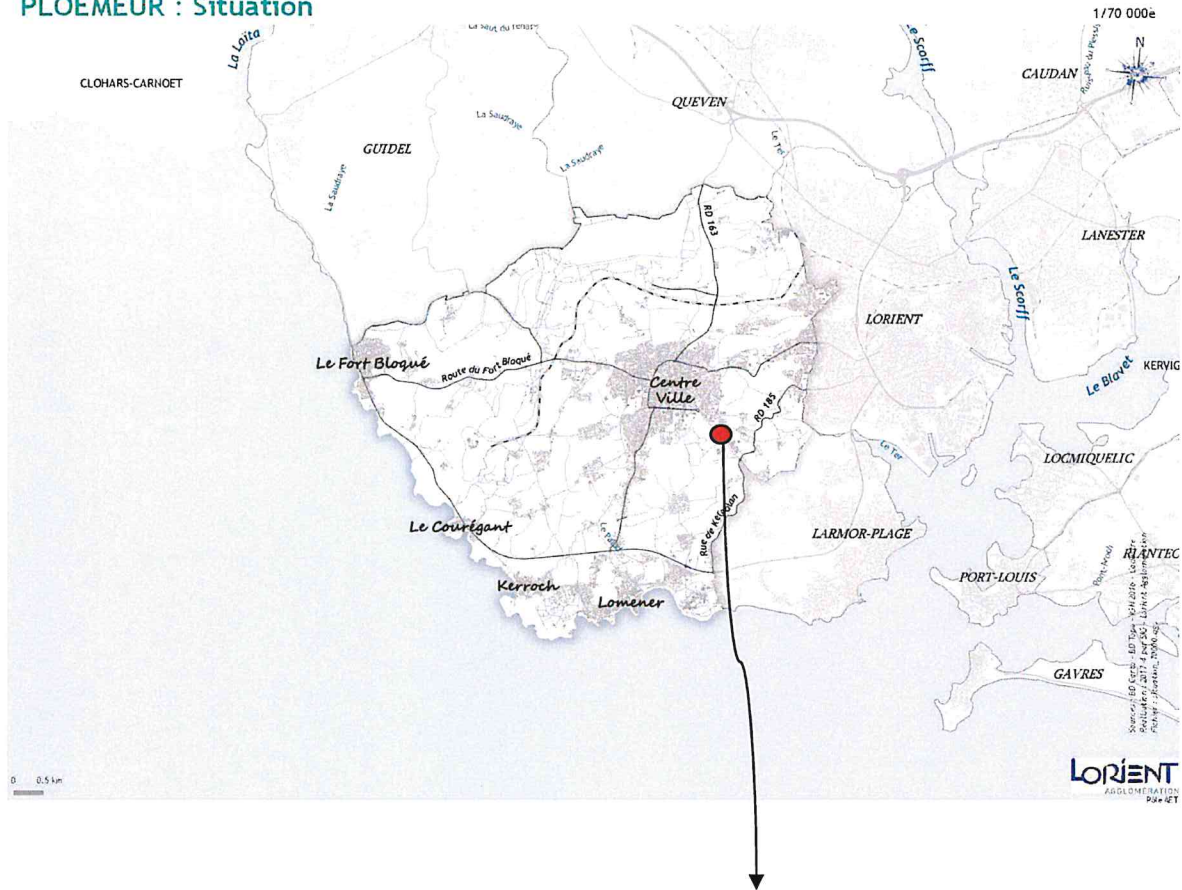
Affiché le

- 8 OCT. 2018

ID : 056-215601626-20181002-DB20181010-DE

Située en bordure de l'océan entre les communes littorales de Larmor Plage à l'Est et de Guidel à l'Ouest, elle est limitrophe des communes de Quéven et Lorient.

PLOEMEUR : Situation



Le projet à Kerdroual

3 LA DECLARATION DE PROJET DU CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL

Le projet est situé dans le Parc d'activités de Kerdroual et dans l'emprise de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Kerdroual

Un permis de construire a été délivré le 13 février 2017 pour la création, sur le site de Kerdroual, du centre technique municipal sur une superficie de 8391 m2 (lots 15 et 16).

Les deux entrées du site seront positionnées rue Gustave Eiffel (une entrée au Sud pour les ateliers et une entrée au Nord pour le personnel).

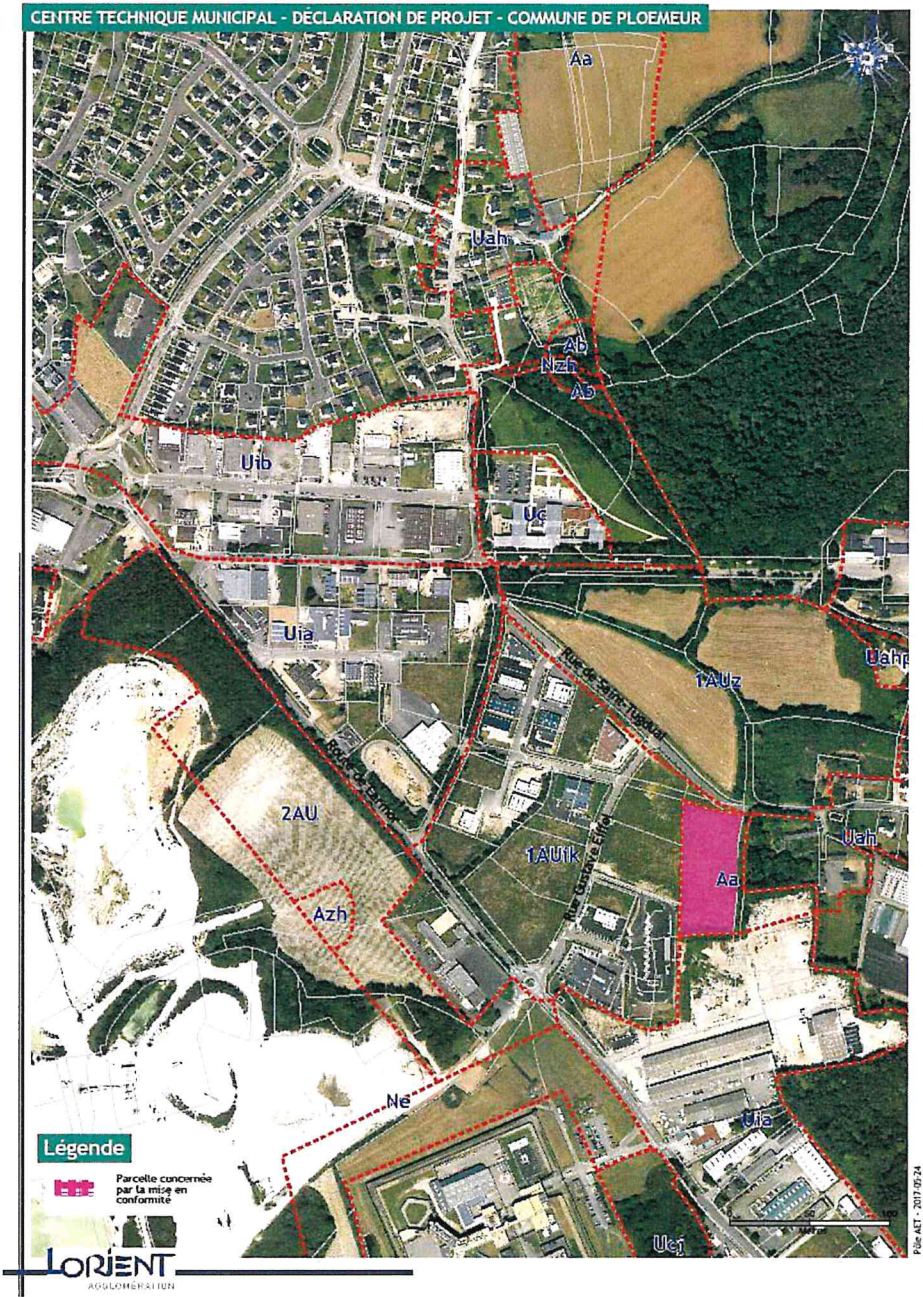
Le bâtiment érigé sur 3 niveaux va accueillir l'ensemble des métiers des agents de la collectivité (menuiserie, métallerie, signalétique, espaces verts, administration,...) et le stockage de certains matériaux.

Les aires extérieures sont destinées également au stockage de matériaux et aux aires de stationnements.

La déclaration de projet est d'intérêt général pour la collectivité. En effet, le centre technique municipal est actuellement situé en cœur de ville et est un outil de travail obsolète. Plutôt que de procéder à une mise aux normes des bâtiments qui ne sont plus adaptés aux conditions de travail actuelles et en vue de valoriser un foncier pour une opération en densification dans un secteur desservi par tous les réseaux et services, la commune souhaite construire un nouveau centre technique abritant l'ensemble des activités du service sur le terrain de Kerdroual situé en 1 AUik.

Mais pour le bon fonctionnement de ce nouvel équipement, il est nécessaire de prévoir des zones de stockage extérieures et aires de manœuvre sur la parcelle limitrophe. Cette parcelle cadastrée section DC n°67 d'une superficie de 6657 m2 est actuellement classée en zone Aa au PLU, elle permettra un bon fonctionnement de stockage extérieur et de manœuvre des engins.

La parcelle dans le site de Kerdroual

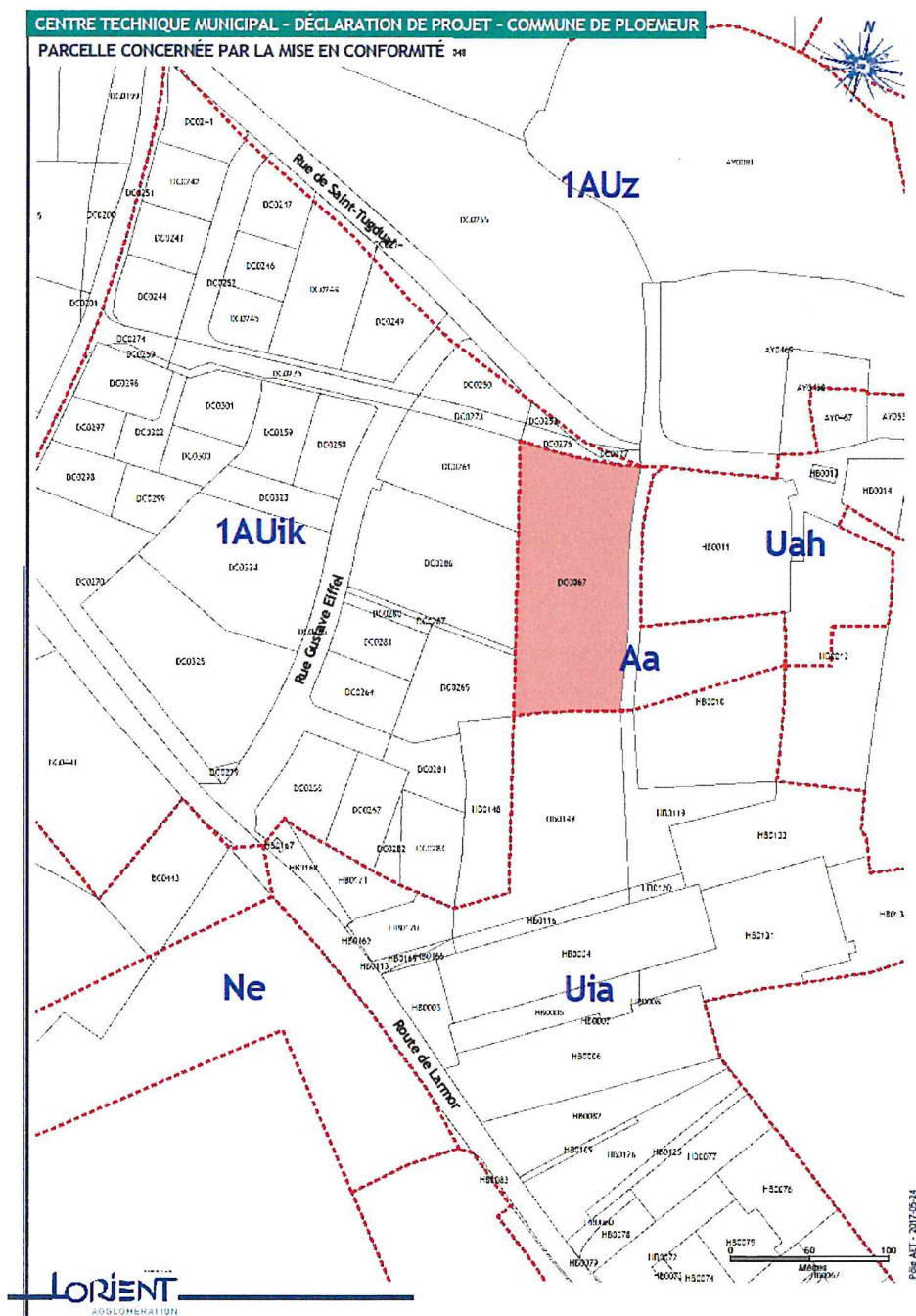


Cette emprise foncière supplémentaire permettrait également à la collectivité de se donner plus de latitude dans les volumes du bâtiment projeté (possibilité d'un permis modificatif pour une extension) et ainsi appréhender de façon plus sereine les besoins futurs.

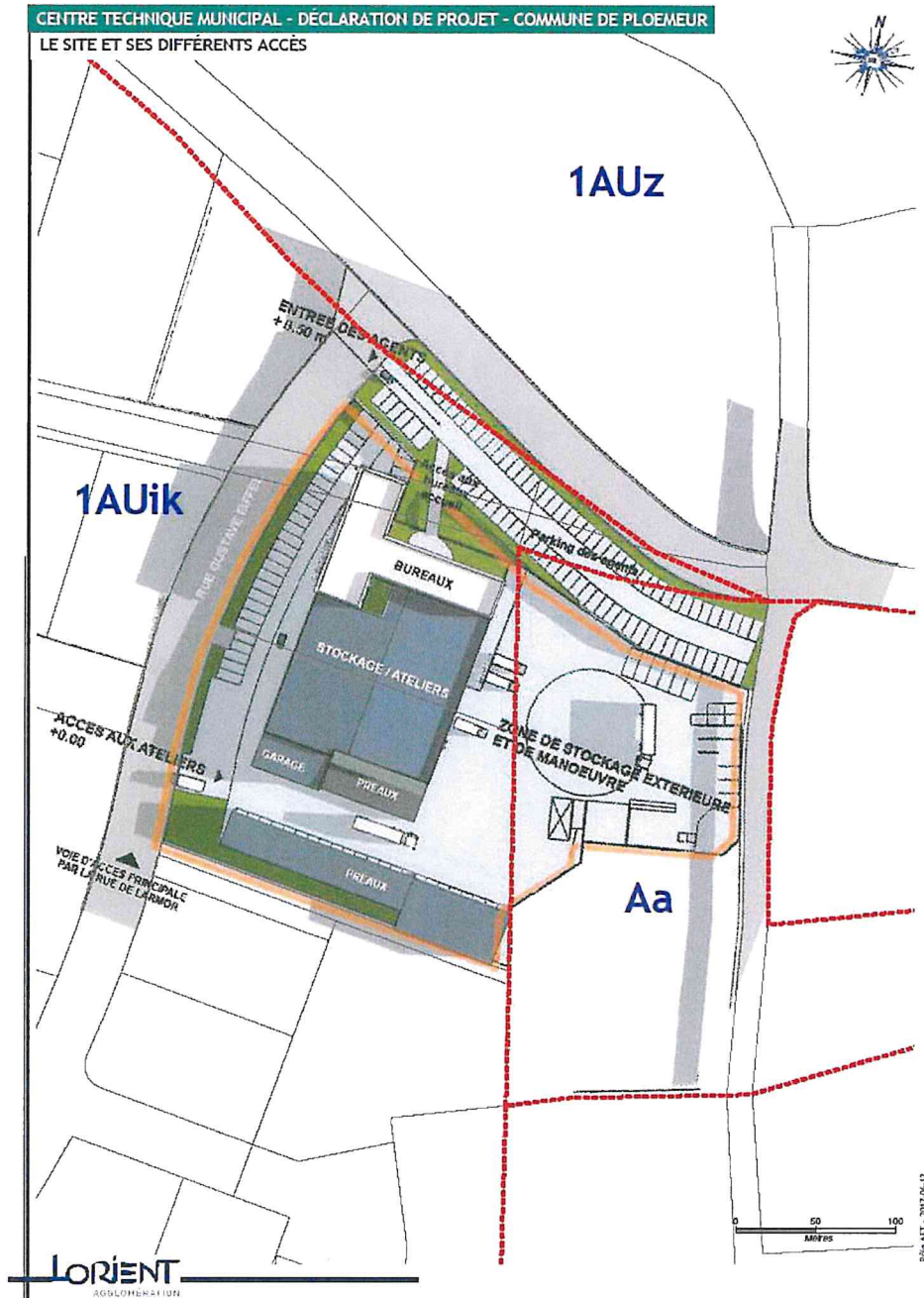
L'autre partie de cette parcelle permettrait de recevoir, éventuellement, la future cuisine centrale.

Le projet nécessite donc pour sa réalisation, une modification du règlement graphique du PLU actuel (zone Aa) en 1AUik1.

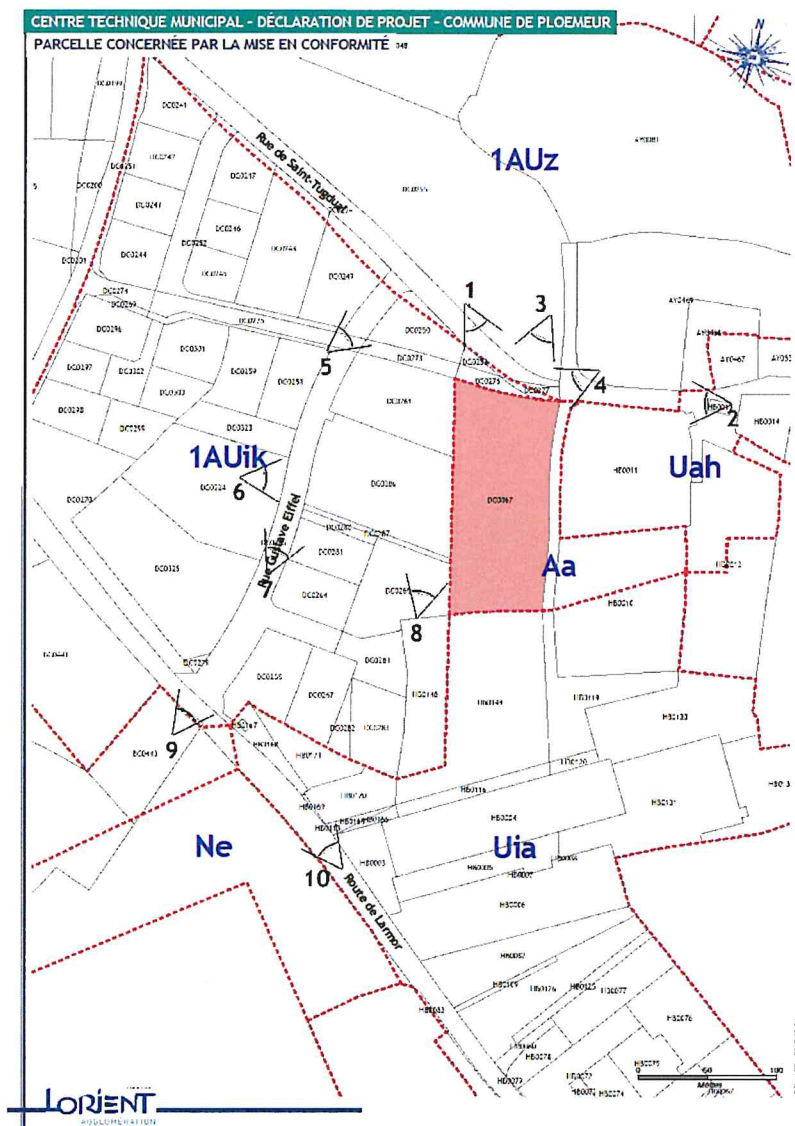
L'emprise cadastrale du projet.



Hypothèse de plan de masse du projet.



Le site et son environnement



2





4 LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

A La procédure

Conformément à l'article R153-15 du code de l'urbanisme c'est le maire qui mène la procédure de mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet.

Le projet de mise en compatibilité fait l'objet d'un examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées (article L153-54-2° du code de l'urbanisme) puis est soumis à une enquête publique.

Conformément à l'article R104-10 du code de l'urbanisme le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Conformément à l'article L153-54-1 du code de l'urbanisme, l'enquête publique (d'une durée supérieure à 30 jours) d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU.

Ceux sont les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27 du code de l'environnement qui régissent l'enquête publique de la déclaration de projet.

A l'issue de l'enquête publique, la proposition de mise en compatibilité, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumise à l'approbation du conseil municipal pour reconnaître l'intérêt général et délibérer sur la mise en compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme.

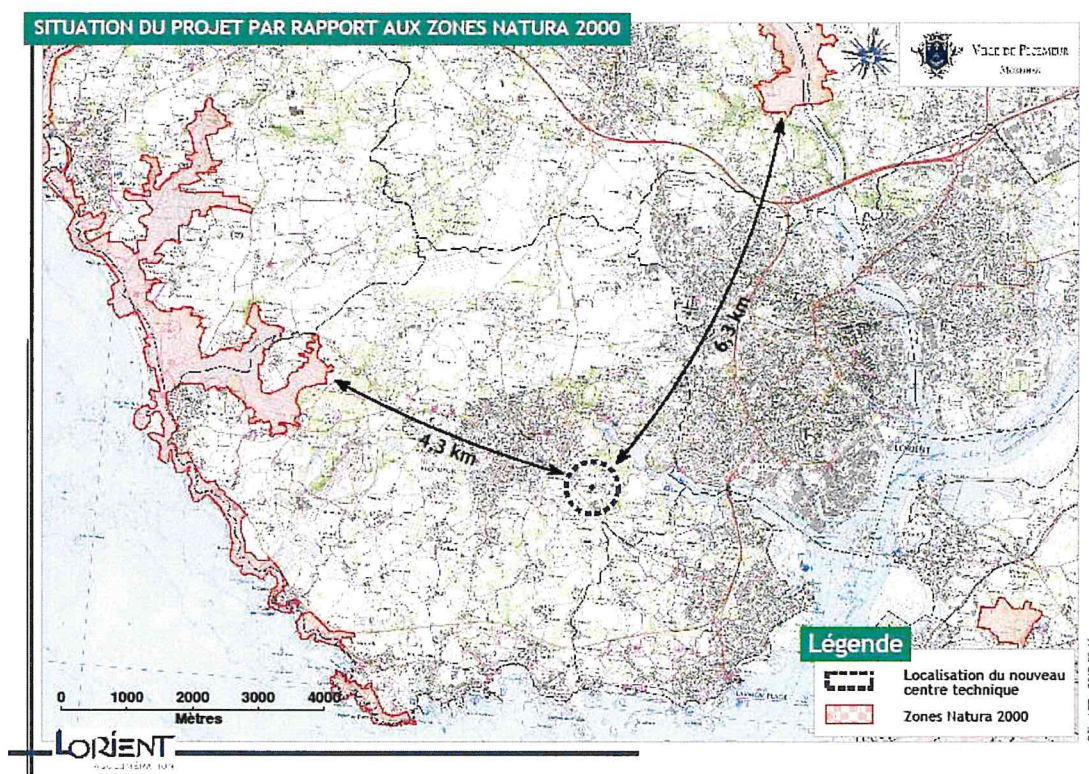
B Incidences sur l'environnement

Il est rappelé que le PLU en vigueur a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

1 Les sites Natura 2000

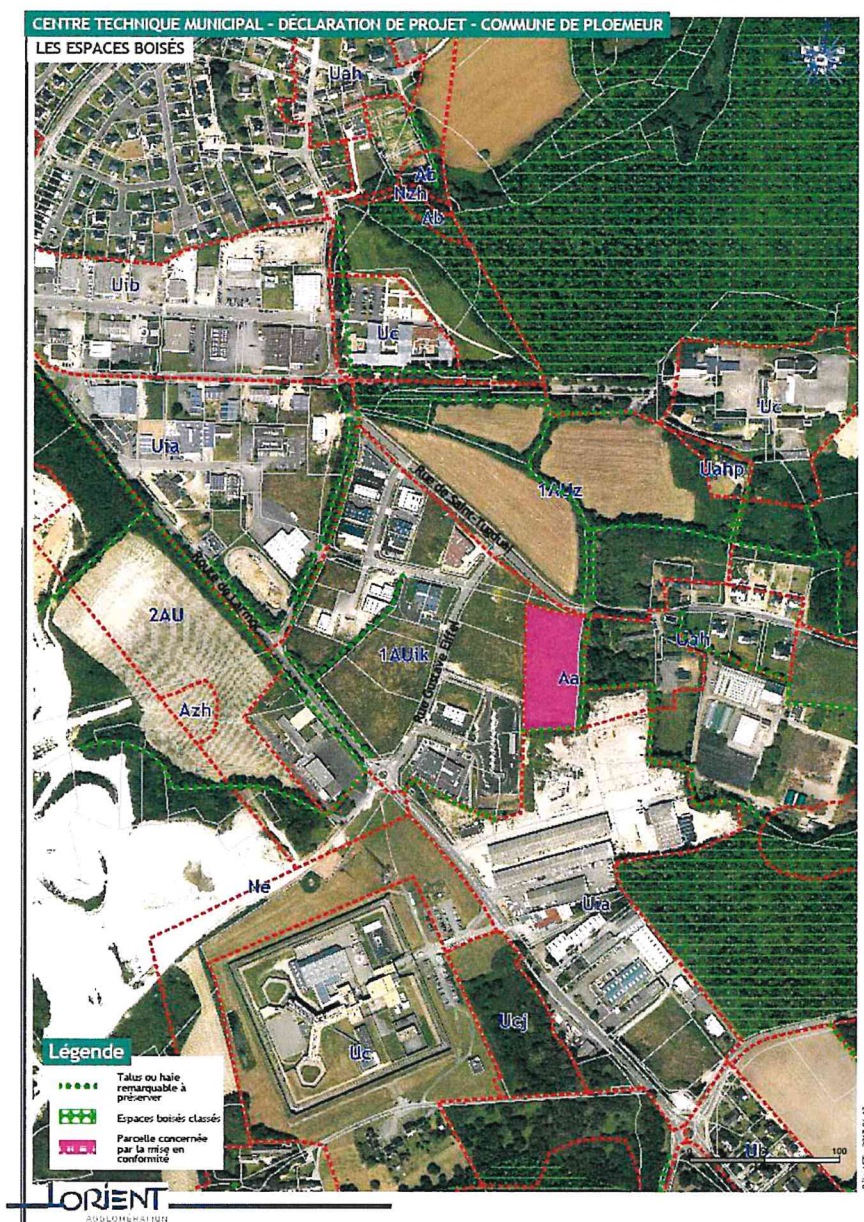
Le projet se situe à plus de 4 kilomètres (4km300) du site Natura 2000 « Rivière Laita, Pointe du Talud, Etangs du Loch et de Lannénec » situé sur la commune et à plus de 6 Kilomètres (6 KM300) du site Natura 2000 « Rivières Scorff, forêt de Pont-Calleck, rivière sarre » situé sur la commune limitrophe de Quéven au Nord de Ploemeur.

L'éloignement géographique de ces deux sites avec le projet ne vient pas créer de nouvelles contraintes.



2 Les zones humides

La commune fait partie du Sage Scorff et le site de Kerdroual est situé sur les bassins versants côtiers à la limite avec le bassin versant du Ter. Le projet est positionné au milieu d'espaces bâtis existants à l'Ouest, à l'Est et au Sud (Uah, 1AUik et Uia) et à bâtir au Nord (1AUz).



Les impacts de la zone de Kerdroual sur l'environnement et plus particulièrement concernant les eaux pluviales ont été appréhendés dans la cadre de la révision du PLU et du Schéma directeur des eaux pluviales.

Le schéma directeur d'assainissement a matérialisé le parc d'activités de Kerdroual dans une zone où le bassin versant est saturé.

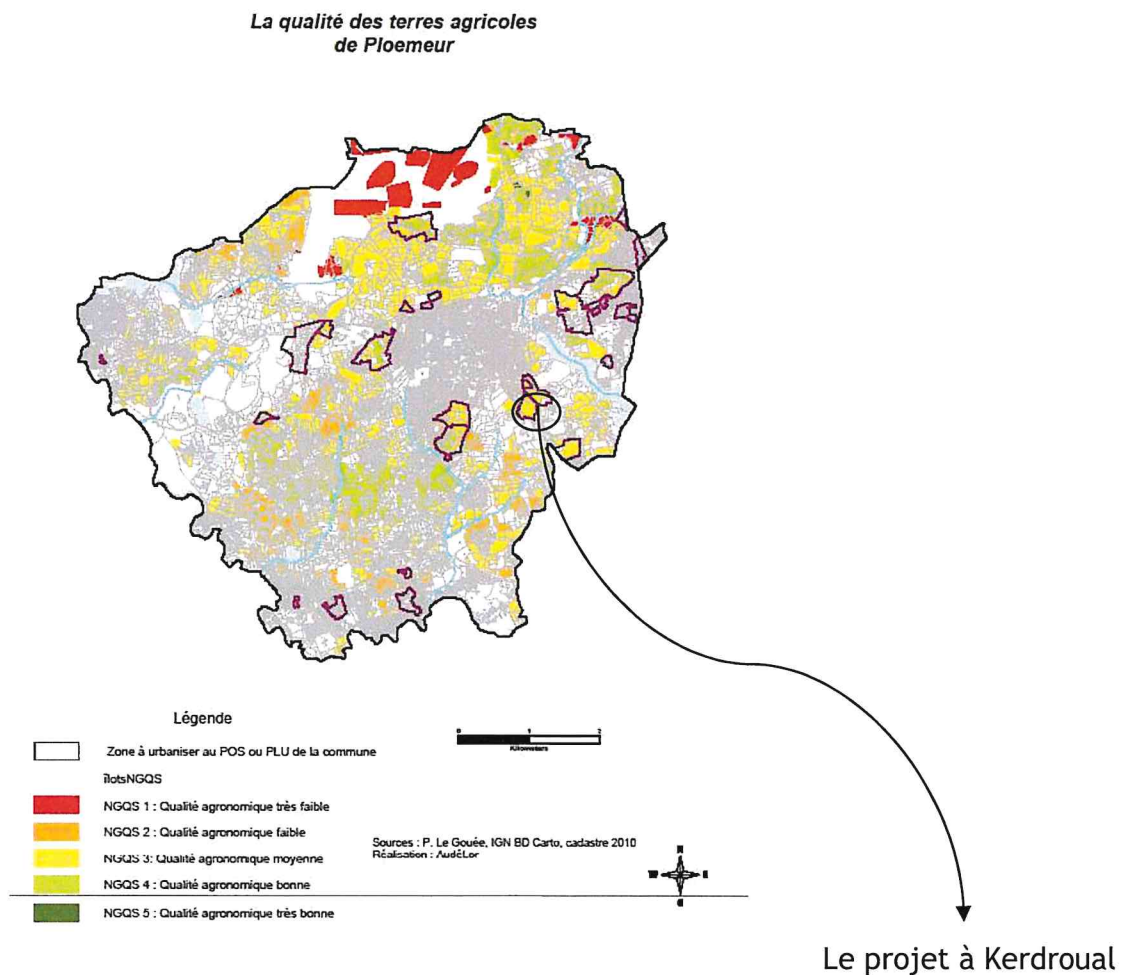
Si le parc d'activités de Kerdroual bénéficie d'un bassin de rétention, les projets d'implantation et notamment sur ce site, doivent malgré tout gérer la rétention des eaux de pluie à la parcelle et innover en ce qui concerne les espaces affectés au stationnement.

La collectivité, maître d'ouvrage du projet, projette, pour répondre aux contraintes, de récupérer les eaux pluviales, de les stocker et au moyen d'une éolienne de faire remonter l'eau afin de la libérer sous pression pour les usages.

3 Les espaces agricoles

La parcelle du projet est classée en Aa au PLU en vigueur et est insérée au milieu d'un espace soit bâti (U), soit destiné à être bâti (1AU).

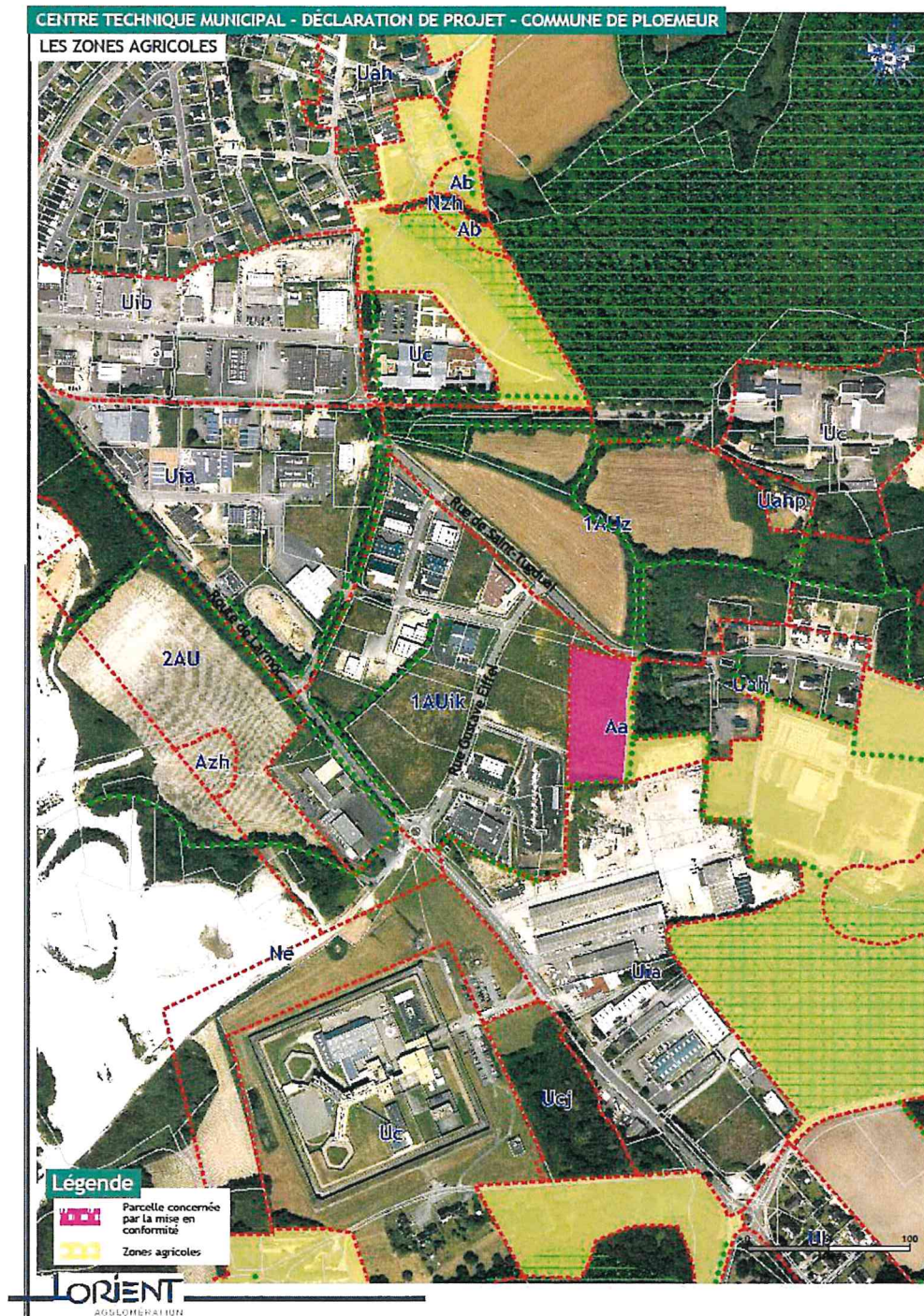
La qualité agronomique des terres du site du projet est qualifiée de moyenne.



Si la parcelle a été ensemencée par l'agriculteur, un accord pour la vente de la parcelle a été acté en conseil municipal le 5 avril 2017.

Une indemnité a été allouée à l'agriculteur et il bénéficiera de sa récolte. Le bail sera résilié à l'amiable et présenté au conseil municipal du 28 juin 2017 avec effet au 30 septembre 2017.

La terre végétale de l'ensemble de la parcelle sera enlevée et redistribuée, après appel à candidat, aux agriculteurs qui en feront la demande.



4 Les espaces naturels

Le projet est situé dans l'aire des espaces bâtis du centre aggloméré et n'impacte pas les espaces naturels, ni les espaces boisés de la commune et les talus protégés à l'Est et au Sud de la parcelle sont maintenus.

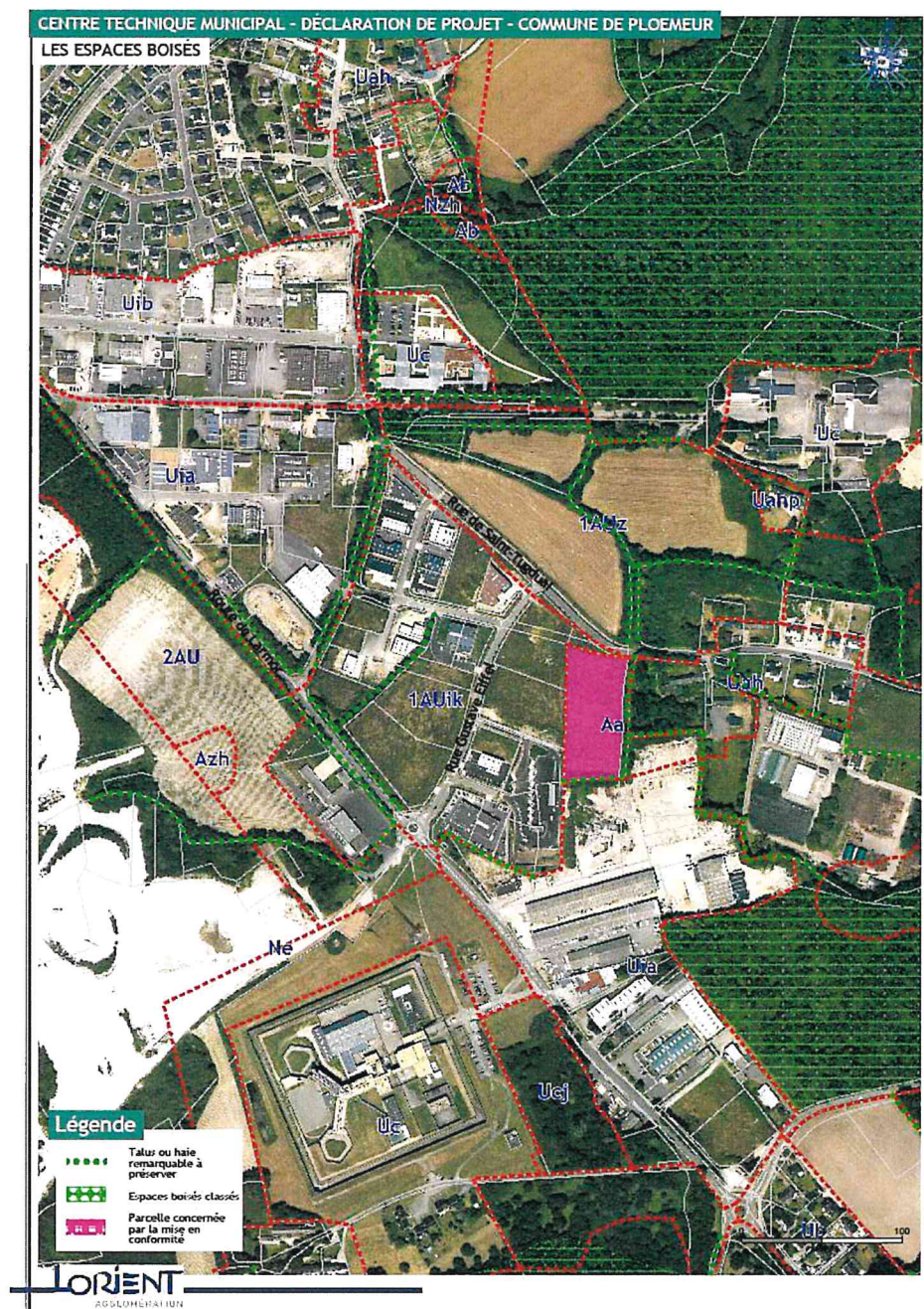
Qui plus est, il est situé en dehors des grands espaces inventoriés dans le Scot (carte ci-jointe), et en retrait de la route de Larmor, entrée Est de la commune.



Le projet à Kerdroual

Les contraintes paysagères

La parcelle est bordée à l'Est et au Sud de talus à préserver qui ont été identifiés dans le cadre du PLU. Ces talus sont également arborés et participent à l'identité du site.



C La compatibilité

1 Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient (SCoT).

Le SCoT est actuellement en cours de révision et a été arrêté le 23 mai 2017.

Le projet vise à renforcer le secteur urbanisé à vocation économique de Kerdroual. Il répond donc aux grandes orientations du SCoT approuvé le 18 décembre 2006 qui sont :

- Economiser l'espace pour assurer l'aménagement foncier, urbain et économique du territoire.
- Maitriser les déplacements à la source par une urbanisation rationnelle.
- Favoriser le renouvellement et le renforcement des secteurs déjà urbanisés.
- Conforter l'armature urbaine à proximité d'un secteur stratégique de développement urbain.

Mais aussi aux orientations du SCoT arrêté, notamment :

- Organiser le développement urbain à partir des centralités.
- Localiser de façon préférentielle les activités dans les centralités.

2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le PADD débattu le 28 juin 2017 par le conseil municipal a mis en exergue trois axes :

- Conforter la dynamique économique et l'attractivité du territoire.
- Favoriser un développement solidaire et intergénérationnel.
- Poursuivre la mise en valeur et la conservation du paysage et du patrimoine pour améliorer le cadre de vie.

Le projet s'inscrit bien dans l'axe 1 du PADD « Conforter la dynamique économique et l'attractivité du territoire » puisqu'il densifie le pôle d'activités existant de Kerdroual.

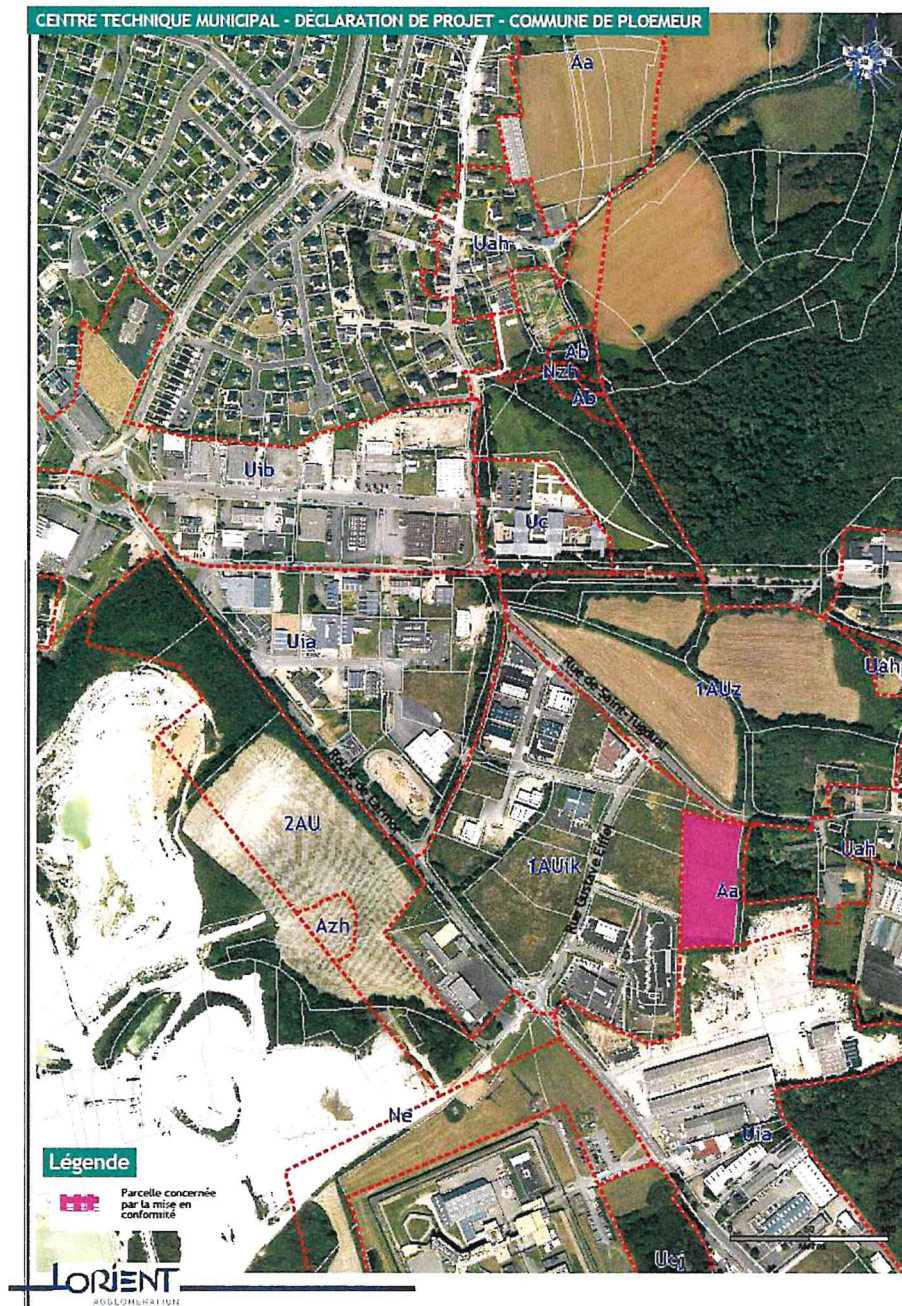
Qui plus est, le projet de transfert du centre technique municipal va permettre de libérer des espaces existants en centre-ville et privilégier la construction de logements.

3 La loi littoral

La commune de Ploemeur est une commune littorale ainsi les dispositions de la loi Littoral s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

Le projet n'est pas situé dans la bande des 100 m du Littoral, ni dans les espaces proches ou dans une coupure d'urbanisation, mais en continuité de l'urbanisation avec le secteur urbain de Kerdroual.

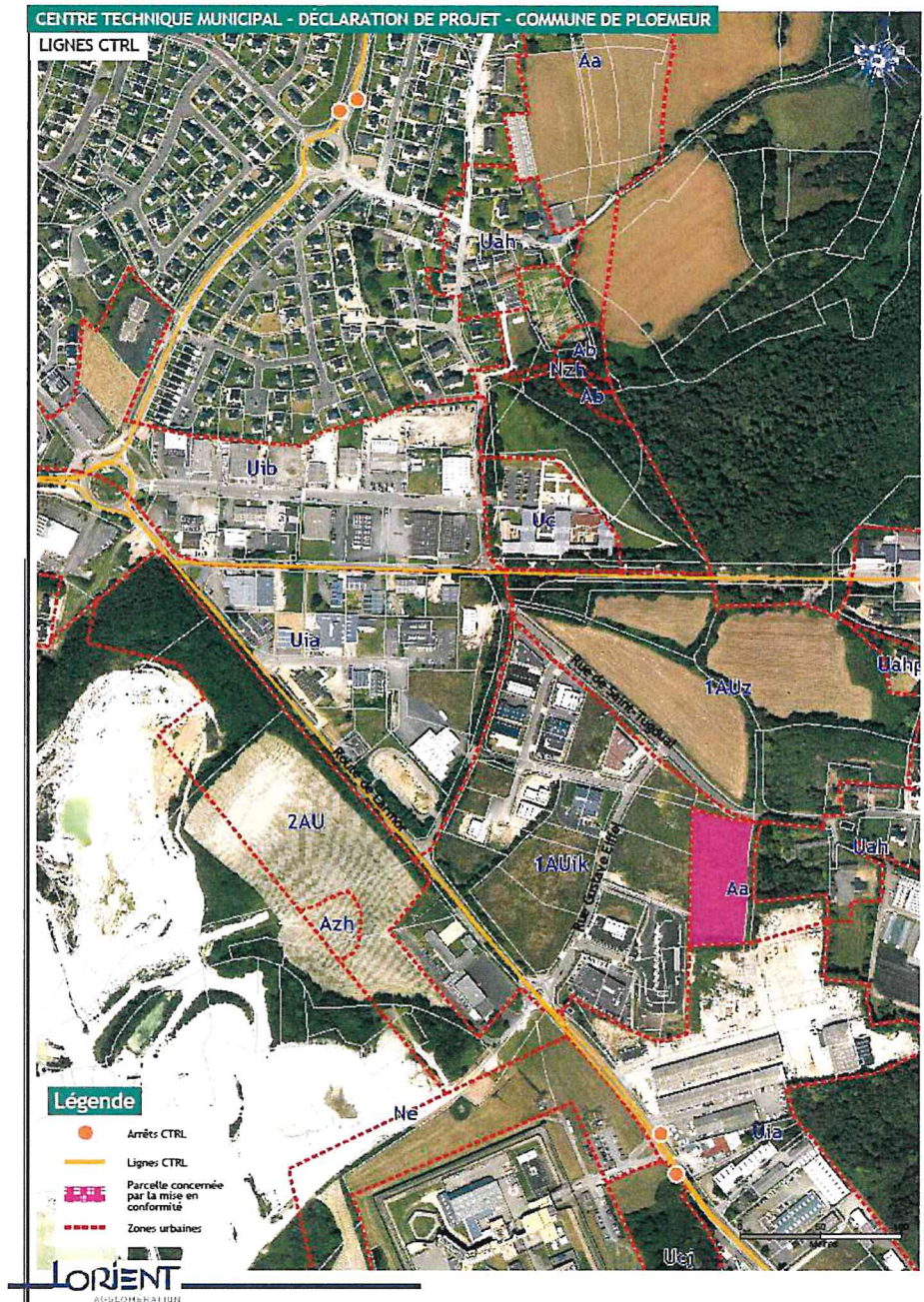
Le projet est donc compatible avec la loi Littoral.



4 Le Plan de Déplacement Urbains (PDU) de Lorient Agglomération

Le projet est situé à proximité des infrastructures de transports collectifs (ligne 31) situé Route de Larmor et à moins de 300 m des arrêts de transport collectifs.

Le projet est compatible avec le PDU approuvé le 18 mai 2001 et en cours de révision.



5 Le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aérodrome de Lann-bihoué.

Le projet n'est pas situé dans le PEB

6 Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).

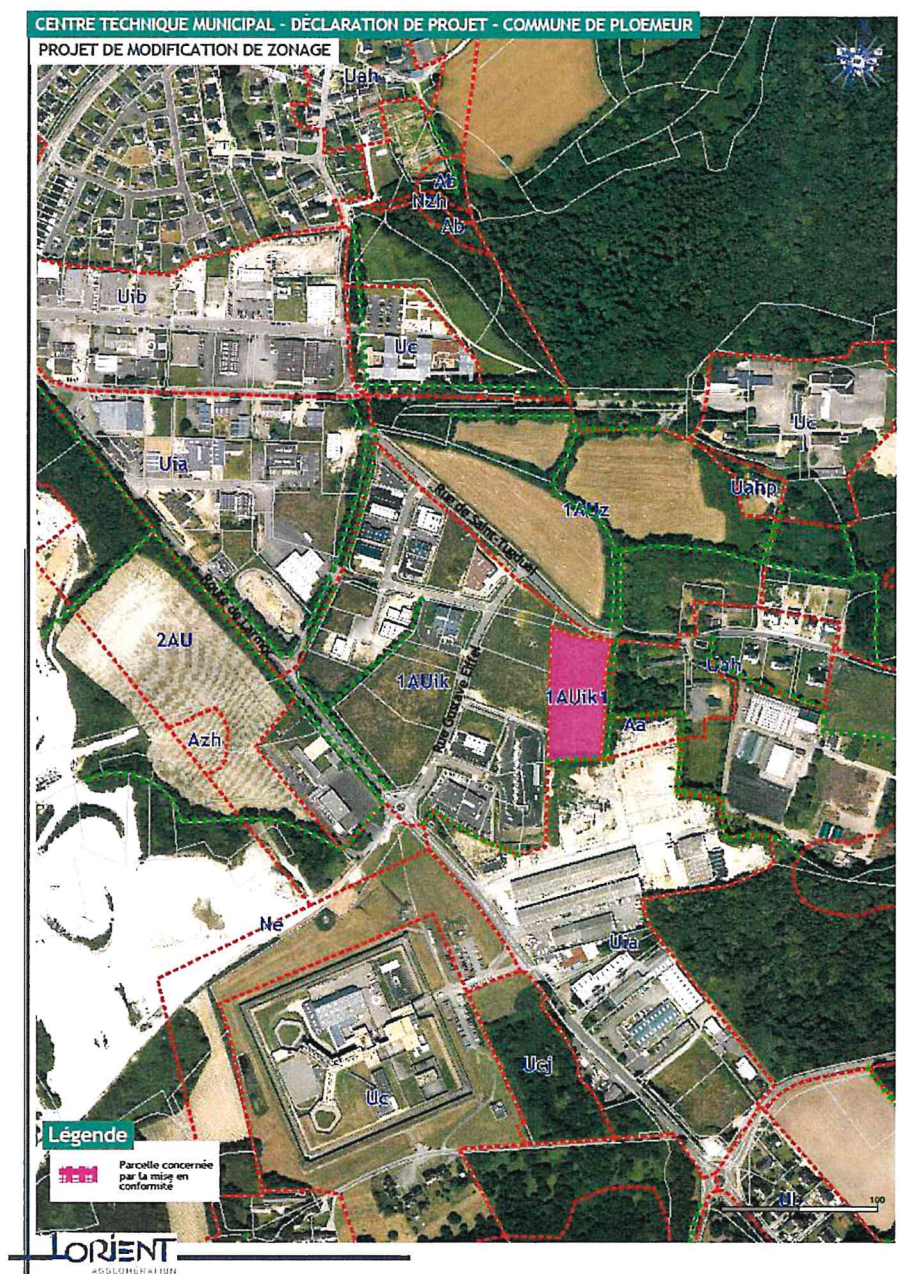
Le projet n'est pas situé dans le PPRL

D Les documents modifiés

Les parcelles du projet, sont destinées à créer une entité foncière avec les parcelles communales du centre technique municipal et sont desservies par l'ensemble des réseaux rue Gustave Eiffel. En outre ces parcelles ont un accès potentiel sur la rue de Saint Tugdual, accès qu'il n'est pas envisagé à court terme de viabiliser.

La mise en compatibilité du PLU nécessite :

➤ Le changement au règlement graphique du zonage actuel Aa en 1AUik1 sous l'emprise du projet.



Le rajout, page 55 et 57, au règlement écrit des zones AU de la création d'un sous-secteur 1AUik1 afin de limiter dans ce secteur la destination aux seules constructions, installations ou utilisations à usage d'équipements collectifs publics.

Page 55 du règlement écrit (rajout en rouge).

1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones 1 AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle correspond à des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants ou présentant un parcellaire inadapté.

Les zones 1AU comportent différents secteurs :

- les secteurs 1 AUB affectés à de l'habitat et à des activités compatibles avec l'habitat ;
- les secteurs 1 AUH affectés à de l'habitat et à des activités compatibles avec l'habitat dans des secteurs où la typologie des hameaux anciens sera recherchée ;
- les secteurs 1 AUZ destinés à accueillir à court terme de l'habitat et activités compatibles avec de l'habitat. Cette urbanisation devra s'effectuer en compatibilité avec les orientations d'aménagement annexées au PLU lorsqu'elles existent, dans les secteurs de Keradehuen et du Grand Pré ;
- les secteurs 1 AUI affectés aux activités professionnelles, industrielles, artisanales de toute nature :
 - avec le sous-secteur 1AUIa affecté aux activités en lien avec les activités aéroportuaires ;
 - avec le sous-secteur 1AUIk qui correspond au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de Kerdroual subdivisé en deux secteurs (1AUIk et 1AUIk1).

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les équipements nécessaires à la viabilité des terrains seront à la charge des aménageurs concernés.

Une Zone d'Aménagement Concertée est en création à l'intérieur du secteur 1AUz, le cahier des prescriptions architecturales et paysagères sera intégré au présent règlement par une modification du PLU.

Dans les secteurs concernés par des risques de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R. 111-2 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute opération d'aménagement non compatible avec les conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation ;

L'édification de constructions destinées aux activités agricoles incompatibles ;

la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes ;

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;

Page 57 du règlement écrit (rajout en rouge).

- exploitation et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager,

Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserve incendie ou en rapport direct avec des travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

En outre, en secteur 1 AUi :

-les constructions et installations admises dans chaque secteur ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur ;

-la construction du logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

D'être intégré au bâtiment principal d'activités ;

D'être conforme aux règlements en vigueur relatifs à l'isolement acoustique ;

Et que la surface de plancher affectée au logement soit inférieure à 35 m².

Et secteur 1 AUik1 les constructions, installations ou utilisations à usage d'équipements collectifs publics.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent être d'une largeur minimum de 3 mètres et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et éventuellement de la desserte en transports en commun. Leur conception doit intégrer la possibilité de réaliser des cheminements doux piétons/vélos en accompagnement de la voie.

Toute voie à créer doit quant à ses caractéristiques recevoir l'accord des services techniques de la commune pour permettre son éventuel classement dans la voirie communale.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères. La continuité du cheminement piéton/vélo sera exigée, dès que la configuration des lieux le permet.

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble, les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement – sauf impossibilité – être intégrées aux projets en privilégiant les pistes cyclables ou allées piétonnières plantées.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée praticable par un véhicule : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 modifié du code civil.

✎ Le tableau récapitulatif des surfaces (page 153 du rapport de présentation) sera également modifié 5 (en rouge dans le tableau) et un additif au rapport de présentation sera rajouté pour tenir compte de cette mise en compatibilité.

EVOLUTION DU ZONAGE PAR RAPPORT AU DOCUMENT PRECEDENT (ZONES U, A, N ET AU)

Zonage PLU	Approuvé le 14 03 2013 et 5 10 2016-		2006(après la modification du 29 mars 2012)		Différentiel (ha)
	Secteur	Surface (ha)	Secteur	Surface (ha)	
Ua	Uaa	10,2	Uaa	10	+19,7
	Uah	38,8	Uab	17	
	Uam	12,3	Uam	13	
	Uamr	3,4			
	Uaf	3	Uamf	8	
Ub	Ub	291,4	Ub	533	-19,8
	Ubm	169,3			
	Ubr	10,5			
	Ubr	7,2			
	Ubf	34,8			
Uc	Uc	84,8	Uc	102	-4,4
	Ucl	33,3	Ucl	35	
	Ucl1	2,8			
	Ucj	1,2			
	Uch	15,5	Ucc	5	
Ui	Uia	41,7	Uia	44	+4,1
	Uib	6			
	Uip	37,4	Uip	37	
1AU	1AUb	12,6	1AUb	43,2	-13
	1AUh	0,8			
	1AUz	15,7			
	1AUi	49,1	1AUi	48	
	1AUik1	0,66			
2AU	2AU	27,6	2 AU	50,7	-34,5
	2AUi	29,6	2 AUi	41	
N	Na	291,6	Na	425,1	-15,5
	Nds	363,9	Nds	363	
	Nzh	117,1			
NI	NI1	53,5	NI1	58	-54,6
	NI2	24,2	NI2	48	
	NI3	19,3	NI3	64	
	Ng	61,4	NI	43	
	Nv	0,7	Nlv	0,7	
Ne	Ne	12,4	Ne	14	-1,6
Nm	Nm	360,0	Nm	360	0,0
Nh / Nr	Nh	2,2	Nh	27	-24,8
	Nr	3,7	Nr	8	-4,3
A	Aa	1195,94	Ab	1351	+106,2
	Ab	77,2			
	Abo	0,1			
	Ab1	61,7			
	Azh	121,7			
	Ao	0,9	Ao	1	
	Ac	261,0	Ac	275	
Ah / Ar	Ah1	16,6			+36,8
	Ah2	20,2			
	Ar	5,1			
Total		4010,1		4024,7	-14,6

E LE DOSSIER D'APPROBATION

Les modifications éventuelles apportées au dossier d'approbation

Conformément à l'article R153-16 du code de l'urbanisme, le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme peut être modifié pour tenir compte :

-Des avis joints au dossier d'enquête publique et à ce titre le dossier de déclaration de projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale et une information a été notifiée à la commune (annexe n°1 jointe : Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers réunie en date du 21 septembre 2017 et annexe n°2 jointe : Information de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne en date du 2 mars 2018)

-Des observations du public, des résultats de l'enquête, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur (annexe n°3 jointe : Rapport et conclusions du commissaire enquêteur en date du 28 mai 2018)

-Du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées (annexe n°4 jointe : Compte rendu de la réunion d'examen conjoint en date du 3 octobre 2017)

Conclusion :

Le dossier de mise en compatibilité soumis à l'approbation du conseil municipal du 2 octobre 2018 n'a fait l'objet d'aucune modification par rapport au dossier initial.

ANNEXES

Annexe n° 1



PREFET DU MORBIHAN

Direction départementale
des territoires et de la mer
du Morbihan

Service Économie Agricole

Affaire suivie par : Laurence CHAUVET
ou Hélène LANDA

Tél. : 02.56.63.74.25. ou 02.56.63.74.14
courriel : laurence.chauvet@morbihan.gouv.fr
ou helene.landa@morbihan.gouv.fr

Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et
Forestiers (CDPENAF).

Vannes, le 28 SEP. 2017

Le préfet du Morbihan
à

Monsieur le maire
1 rue des Écoles
CS 10067
56 274 PLOEMEUR cedex

La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014 a inscrit la mise en œuvre dans chaque département d'une Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) à compter du 1er août 2015.

La commune de PLOEMEUR a consulté la CDPENAF, au titre de l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, pour une déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune afin de permettre la réalisation du nouveau centre technique municipal, reçu dans mes services le 10 août 2017.

Celle-ci s'est réunie le 21 septembre 2017.

La commission a émis un avis favorable.

Cet avis est à joindre au dossier d'enquête publique.

MAIRIE de PLOEMEUR	
Secrétariat général	
Courrier arrivé N°	
05 OCT. 2017	
Trait	D. F. U.
Copie	R. L. A. F.

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général

M. Cyrille LE VELY

Annexe n° 2



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Information de la Mission régionale
d'autorité environnementale de BRETAGNE
sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de Ploemeur (56)
pour la réalisation du nouveau centre technique municipal**

n° MRAe 2017-005568

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 30/11/2017. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

La présente information sera :

- notifiée à la personne publique responsable ;
- jointe au dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public ;
- mise en ligne sur le site Internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Rennes, le 02 mars 2018
La Présidente de la MRAe de la région Bretagne

Françoise GADBIN

Information en date du 02 mars 2018
Mission régionale d'autorité environnementale de BRETAGNE

Annexe n° 3

Enquête publique

Déclaration de projet
(création d'un centre technique municipal) emportant
mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Ploemeur (56)

Enquête publique N° 18000034/35

.....

Conclusions motivées et avis personnel
du commissaire - enquêteur

.....

Joanna LECLERCQ
Commissaire – enquêteur



01 JUIN 2018

Mai 2018

Sommaire

2^{ème} partie :

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS PERSONNEL

Sommaire

1. Rappel du projet, objet de l'enquête publique (p.1)
2. Bilan de l'enquête publique (p.2)
3. Avis du commissaire-enquêteur (p.3)

2^{ème} partie :

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS PERSONNEL

1. Rappel du projet, objet de l'enquête publique :

Par arrêté municipal en date du 27 mars 2018, le Maire de PLOEMEUR a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la déclaration de projet de centre technique municipal de Kerdroual. En effet, ce projet nécessite pour sa réalisation, une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Pour précision, le PLU de la commune a été approuvé par délibération du conseil municipal le 14 mars 2013. Depuis, 4 modifications ont été approuvées, toutes le 5 octobre 2016.

Le projet de la commune de PLOEMEUR consiste en la construction d'un nouveau centre technique municipal sur le parc d'activités de Kerdroual, qui regroupera les locaux techniques et administratifs : pôle Aménagement et Patrimoine, actuellement situés boulevard François Mitterrand, au cœur de la ville.

Les locaux sont exigus et nécessiteraient des mises aux normes coûteuses, sans résoudre la problématique du manque de place. Les bureaux, sont eux situés dans des préfabriqués, depuis 2011.

Ce projet de construction, considéré d'intérêt général, doit permettre la continuité du bon fonctionnement des services publics. Ce nouveau bâtiment sera réalisé au sein du parc d'activités de Kerdroual et dans l'emprise de la ZAC (Zone d'aménagement concertée) de Kerdroual.

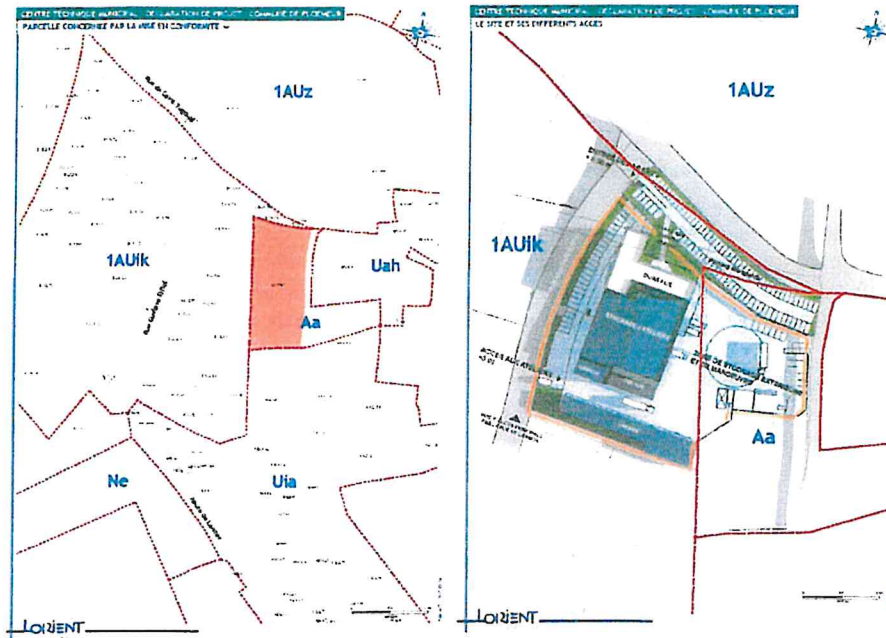
L'emprise foncière nécessaire au projet et notamment pour la constitution des zones de stockage extérieures et aires de manœuvre, ne peuvent être contenues dans l'emprise actuelle. La parcelle voisine, cadastrée section DC n°67, d'une superficie de 6657m² est nécessaire au projet mais elle est classée au PLU en zone Aa, zonage agricole. Cette parcelle a été acquise par la commune et le contrat de fermage a depuis été dénoncé.

Par conséquent, pour permettre la réalisation de la totalité du nouveau centre technique municipal, il est nécessaire de modifier le règlement graphique du PLU actuel et passer d'un zonage Aa à un zonage 1AUik1 qui correspond au même zonage que le reste du parc d'activités.

Le projet a été soumis :

- à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, qui a émis un avis favorable le 28 septembre 2017,
- à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, qui a répondu n'avoir aucune observation, le 2 mars 2018.

Ci-dessous, extrait du zonage actuel du PLU et implantation du projet :



L'enquête publique sur le projet de centre technique municipal de Kerdroual, portant sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, est régie par les dispositions du code de l'urbanisme (articles L.153-54 à L. 153-59, et R.153-15) relatifs à la mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet et par celles du code de l'environnement (articles L.123-1 à 19et, R. 123-1 à 27) relatifs aux enquêtes publiques.

2. Bilan de l'enquête publique :

Au cours de l'enquête publique, qui a débutée le lundi 23 avril 2018 (8h30) et s'est clôturée le vendredi 25 mai 2018 (12h), soit 33 jours consécutifs, 3 permanences ont été programmées, deux personnes ont été reçues par le commissaire-enquêteur.

Le dossier d'enquête était consultable en Mairie de PLOEMEUR, au pôle aménagement et Patrimoine, situé Boulevard François Mitterrand – PLOEMEUR, aux heures habituelles d'ouverture au public, à savoir : du lundi au vendredi : de 8h à 12h. Le dossier était également téléchargeable dans sa globalité sur le site de la Ville de PLOEMEUR.

Le commissaire enquêteur a reçu personnellement le public au sein des locaux du Pôle Aménagement et Patrimoine, boulevard François Mitterrand, dans une salle de réunion, les:

- Lundi 23 avril 2018 de 8h30 à 12h
- Samedi 19 mai 2018 de 9h à 12h
- Vendredi 25 mai 2018 de 8h à 12h

Les conditions d'accueil du public ont été très favorables. L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

A la clôture de l'enquête, aucune remarque ne figure dans le registre d'enquête, seules 2 annotations du commissaire-enquêteur indiquant la visite de deux personnes qui souhaitaient des renseignements sur d'autres sujets que celui présenté à l'enquête.

Concernant l'analyse des remarques du public, il n'y a pas lieu de faire une analyse en l'absence de remarques.

3. Avis du commissaire enquêteur :

Avis du Commissaire- enquêteur:

Concernant l'affichage, le public avait la possibilité d'être informé de plusieurs manières : par voie de presse, à deux reprises dans deux journaux locaux : Ouest France et le Télégramme, par affichage sur site, en mairie et au pôle aménagement et patrimoine, et ceci pendant 1 mois et demi. L'enquête a également été annoncée sur le site internet de la ville, l'ensemble des documents étaient téléchargeables et une adresse mail avait été ouverte pour recueillir les remarques du public.

Seules deux personnes se sont déplacées.

J'estime qu'il y avait suffisamment de possibilités pour être informé de cette enquête.

Les locaux des actuels services techniques sont situés dans la ville, boulevard François Mitterrand, ils sont devenus trop étroits pour héberger l'ensemble des activités et du matériel. La partie administrative est, elle, située dans des locaux préfabriqués juste à côté.

La commune a souhaité édifier un nouveau centre technique municipal car le bâtiment existant est trop vétuste, et les coûts de mise aux normes sont importants. Par ailleurs, une extension ne peut être envisagée par manque de foncier disponible autour du bâtiment existant.

Sur la nécessité d'offrir des locaux plus adéquats aux besoins, il ne fait pas de doute. Faire le choix de construire de nouveaux locaux s'entend tout à fait, et sur l'aspect intérêt général, dans la mesure où ces futurs locaux hébergeront des services publics, je n'ai pas de remarques.

Le choix du site d'implantation du futur Centre technique municipal me semble logique dans la mesure où le bâtiment projeté s'insère dans un environnement de type parc d'activités. En outre, ce type d'activités, qui génère des circulations d'engins et de camions, peuvent être source de nuisances et peu compatible avec une zone d'habitat dense.

Cependant, le transfert de services au public : notamment urbanisme peut susciter réflexion. Aujourd'hui, les services administratifs du pôle aménagement, accueillent du public, et donc son positionnement au cœur de ville répond à une concentration des services proche de la population. Demain, avec la construction du futur bâtiment à un emplacement un peu éloigné du centre-ville, peut interroger.

Toutefois, le déménagement des services techniques du boulevard François Mitterrand vers le parc d'activités de Kerdroual, libérera du foncier en centre-ville, cet emplacement, pourra éventuellement accueillir de futurs projets d'habitat ou d'équipements.

Pour continuer, c'est le calendrier de conception du projet qui interroge puisque un permis de construire a été délivré le 13 février 2017 sur les lots 15 et 16 du parc d'activités, le chantier de construction du centre technique municipal a déjà démarré. Un permis de construire modificatif sera donc nécessaire pour intégrer la parcelle cadastrée DC n°67, au projet.

Concernant l'aspect environnemental, PLOEMEUR est une commune littorale, soumise à la Loi Littoral. Le projet n'est pas situé dans la bande des 100m, mais en continuité de l'urbanisation, il n'y a pas d'incidences environnementales, et la parcelle n'est aujourd'hui plus exploitée par un agriculteur.

- ✓ Considérant que la publicité de l'enquête a été suffisante pour permettre à la population d'être informée du déroulement de celle-ci,
- ✓ Considérant, avoir pris en compte les éléments du dossier, être en accord avec l'intérêt général du projet,
- ✓ Considérant mes motivations susvisées,
- ✓ Considérant avoir mené mon enquête en toute impartialité,

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Je décide d'émettre UN AVIS FAVORABLE, à la déclaration de projet (création d'un centre technique municipal) emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de la commune de PLOEMEUR.

Le 28 mai 2018

Le Commissaire Enquêteur



Joanna LECLERCQ

Annexe ° 4



VILLE DE PLOEMEUR
MORBIHAN

DIRECTION AMENAGEMENT
URBANISME FONCIER

DECLARATION DE PROJET – CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL
COMPTE RENDU DE L'EXAMEN CONJOINT DU 3 OCTOBRE 2017

Présents : Ronan LOAS (Maire), Serge LECUYER (adjoint au Maire), Pascaline ALNO (adjointe au Maire), Philippe DONIES (Conseiller municipal), Daniel LE LORREC (Conseiller municipal).

Loïc MORVANT (Cci du Morbihan), Gilbert LEMONNIER (DDTM), Didier FARINA (DDTM).

Azaïs TOUATI (Lorient Agglomération), Roland RICAUD (DAUF Ploemeur), Antoine DUCHESNE (DAUF Ploemeur), Joseph LANDAIS (DST Ploemeur).

Excusés : Arnaud LE MONTAGNER (Syndicat Mixte pour le SCoT du Pays de Lorient), Arnaud DEGOUYS (Conseil Régional de Bretagne), Pierre TOULLEC (Chambre d'Agriculture), Emilie LEVEAU (INAO), Sandrine DELEMAZURE (DEA Lorient Agglomération),

CONTEXTE

Monsieur le maire rappelle la décision de transférer le centre technique municipal dans le Parc d'activités de Kerdroual.

Un permis de construire a été délivré le 13 février 2017 pour la construction du centre technique (3 niveaux) sur les parcelles DC 250, 261, 273 et 286 pour une superficie de 8391 m².

Aujourd'hui, la collectivité a décidé :

- de se donner plus de latitude dans les volumes du bâtiment projeté (possibilité d'un permis modificatif)

- de prévoir des zones de stockage avec aires de manœuvre plus conséquentes

- d'appréhender plus sereinement les besoins futurs du centre technique ainsi qu'éventuellement accueillir la future cuisine centrale.

Il est donc envisagé l'acquisition de la parcelle limitrophe et la modification du règlement graphique et écrit du Plan Local d'Urbanisme.

Il est précisé également que le déplacement du centre technique, actuellement en centre-ville, permettra de libérer du foncier pour des opérations de densification dans un secteur desservi par l'ensemble des réseaux, de répondre à la mise aux normes des bâtiments et aux besoins des conditions de travail des agents mais aussi d'abriter l'ensemble des activités du service.

LA DECLARATION DU PROJET

Monsieur TOUATI de Lorient Agglomération présente le site du projet et son environnement existant ainsi que les incidences sur l'environnement avec, notamment, les sites Natura 2000, les zones humides, les espaces agricoles, les espaces naturels et les contraintes paysagères mais également la compatibilité du projet avec, notamment, le SCot, le PADD, la loi littoral, le PDU, le PEB et le PPRL.

Il rappelle l'intérêt général du projet tel que présenté par le maire en déplaçant le centre technique municipal pour l'implanter à Kerdroual et la nécessité de la mise en compatibilité du PLU en modifiant le règlement graphique du zonage actuel Aa en 1AUik1 sous l'emprise du projet et le rajout au règlement écrit 1AU de deux secteurs (1AUiK et 1AUiK1) page 55, page 57 le rajout de n'autoriser en secteur 1AUik1 que les constructions, installations ou utilisations à usage d'équipements collectifs publics. Un additif au rapport de présentation tiendra compte de cette mise en compatibilité et le tableau des surfaces sera mis à jour.

Il précise que la CDPENAF a émis le 21 septembre 2017 un avis favorable au projet et que l'Autorité environnementale a été saisie au titre de la procédure au « cas par cas » le 19 juillet 2017 et que par une réponse du 12 septembre 2017 le préfet de la région Bretagne souligne que la mise en compatibilité nécessitera une évaluation environnementale.

Il souligne que les dispositions proposées pour assurer la mise compatibilité du plan doivent faire l'objet d'un examen conjoint de la commune et des personnes publiques associées (PPA), c'est l'ordre du jour de cette réunion. Le compte rendu sera joint au dossier d'enquête publique ainsi que l'avis de la CDPENAF et de l'Autorité environnementale.

OBSERVATIONS

DDTM

Monsieur LEMONNIER indique que la présentation confirme bien l'intérêt général de l'opération et que, s'agissant de la loi littoral, le site du projet à Kerdroual est bien en continuité de l'urbanisation.

Il précise que le dossier de déclaration de projet ne pourra être mis à l'enquête qu'après la réception de l'avis de l'Autorité environnementale sur l'évaluation environnementale.

CCI

Monsieur MORVANT souligne l'intérêt du transfert du centre technique municipal afin de libérer du foncier pour des opérations de renouvellement urbain en centre-ville et l'importance de la négociation avec l'agriculteur exploitant.

CONCLUSION DE LA COMMUNE ET DES PPA

La déclaration de projet du centre technique municipal à Kerdroual présente bien un intérêt général et les dispositions proposées, notamment de modification du règlement du PLU, permettent d'assurer la mise en compatibilité.