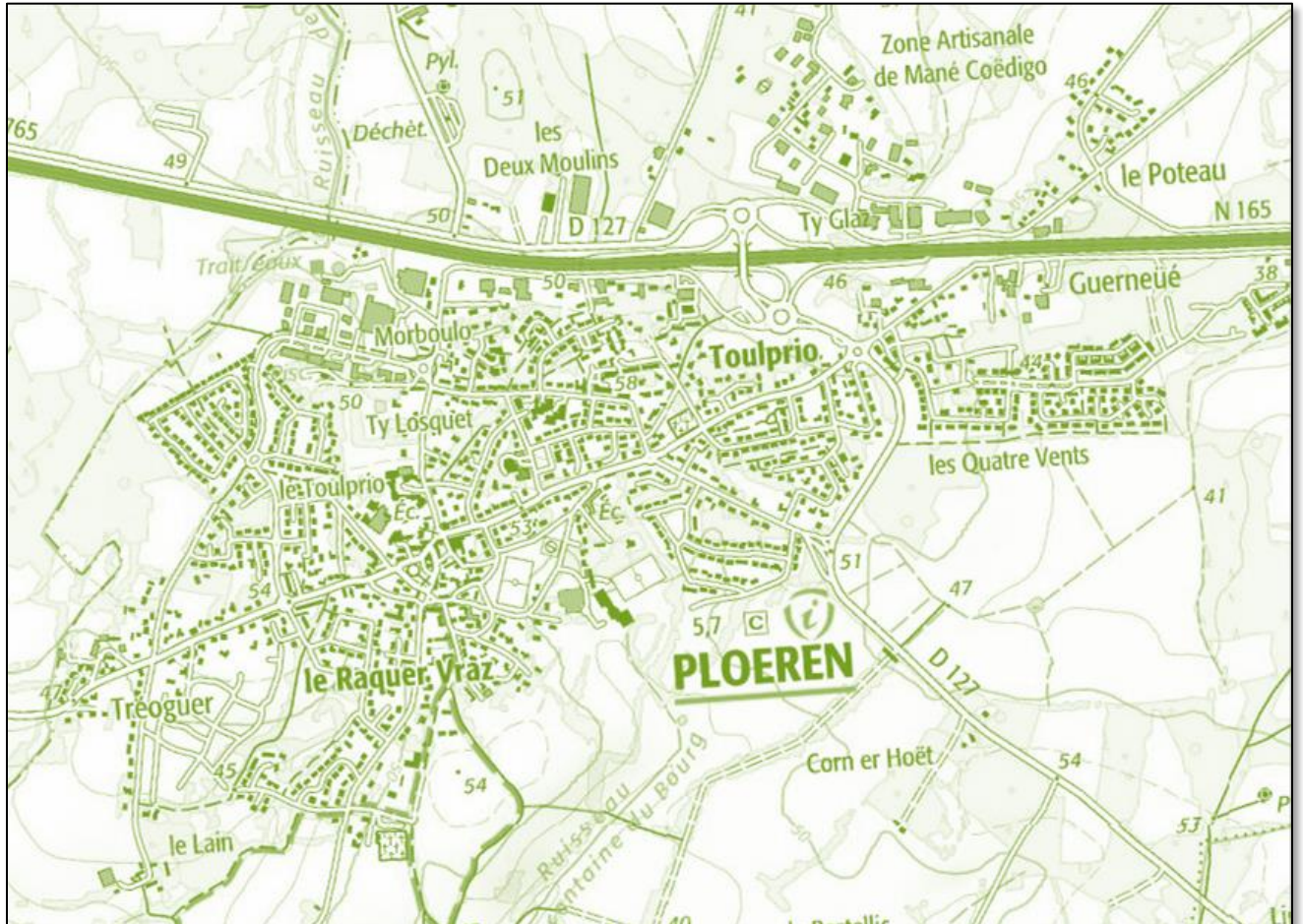


PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLOEREN



6.4. Compte-rendu des réunions en présence des P.P.A. – Personnes Publiques Associées

Projet arrêté en date du : 3 juin 2019	
Enquête publique du 30 septembre 2019 au 31 octobre 2019	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du : 27 janvier 2020	

COMMUNE DE PLOEREN

Révision du Plan Local d'Urbanisme

COMPTE RENDU

Réunion PPA n°1 phase Diagnostic

Jeudi 12 janvier 2017- 9h30

ORDRE DU JOUR :

Présentation du Porter à Connaissance et du diagnostic communal

Sous la présidence de M. Le Maire, Gilbert LORHO, ont participé à la réunion :

Cf feuille de présence jointe en annexe du présent compte-rendu

1 -Présentation du Porter à Connaissance par Mme Béatrix Audran de la DDTM 56

Cf support de présentation joint au présent compte-rendu

2 -Présentation du diagnostic réalisé dans le cadre de la révision du PLU par Mme Julie Kerhoas du bureau d'études Geolitt

Cf support de présentation joint au présent compte-rendu

Observations diverses :

- Le parc de logement étant globalement récent à PLOEREN, la hausse du taux de logement vacant est à mettre en relation avec le montage d'opérations de défiscalisation non adaptées à la demande en logement et qui génère un turn over important dans les logements sociaux.
- Accueil des gens du voyage, la localisation d'une aire est prévue à PLOUGOUMELLEN : Concernant le Schéma Départemental des gens du voyage, le dernier courait de 2009 à 2015. Un nouveau schéma est en cours de préparation et devrait être approuvé mi 2017 pour 6 ans.
- En ce qui concerne les actions à mener en matière d'énergie, Simon Belouard, chargé de mission énergie de Golfe du Morbihan Vannes agglomération mène une étude énergétique sur les bâtiments de la commune dont les données pour alimenter l'évaluation environnementale du PLU.
- Il serait intéressant de compléter le diagnostic des déplacements en mentionnant les actions communales menées pour favoriser les déplacements doux et notamment la mise en place et la signalisation des voies "mollets" (itinéraires piétons).
- L'atlas des paysages du PNR sera terminé en juillet 2017. Le travail des orientations d'aménagement et de programmation pourra s'appuyer sur ce document.
- Les espaces boisés de qualité de moins de 2,5 ha sont à protéger en priorité par un zonage adapté de type Nf, au-delà de 2,5ha, les espaces boisés sont soumis au régime forestier.
- Dans le cadre de l'élaboration de la trame verte et bleue, Il s'agira de prendre en compte le travail du PNR sur les ruptures de continuité écologique et les corridors fragilisés.
- Une réflexion sur la station d'épuration est en cours à Plescop

- M. Yannick Chouin du SIAEP Vannes Ouest précise que la notion d'installation d'assainissement autonome non conforme est complexe.
- La sécurisation de la ressource en eau est une thématique à aborder à l'échelle départementale.
- L'inventaire zones humides est complet et conforme à la méthodologie actuelle.
- Mme Audran signale qu'il serait intéressant de mettre en parallèle l'inventaire des ZH et le risque remontée de nappe dont l'articulation pourrait faire l'objet d'une trame ou d'un zonage spécifique identifiant les risques potentiels sur certains secteurs.
- La capacité de la station d'épuration est à vérifier en fonction des hypothèses de développement. Le volet réactualisation de l'étude de zonage assainissement eaux usées et la révision du PLU sont à conduire en parallèle.
- Dans ce cadre, il serait intéressant d'organiser des réunions thématiques eaux usées/eaux pluviales avec les responsables de réseaux.
- Les sites de dépôts de déchets inertes (stockage de matériaux divers) devront être recensés afin de les identifier en tant que sites présentant des risques.
- Le PLU doit prendre en compte des sites archéologiques de plus en plus précis. Dans ce cadre, nous avons récupéré avec Vannes aggro les données récentes de la DDTM.
- Si la commune décide de délimiter des STECAL, il s'agira de justifier leur caractère exceptionnel et d'argumenter leur création sur la base d'une politique communale d'intérêt général. Mme Audran précise que l'objectif initial de la création de ces secteurs était l'accueil de l'habitat non conventionnel (résidence démontable)
- Le diagnostic devra être complété par une analyse du réseau viaire plus approfondie.

Prochaines réunions avec GEOLITT :**DATE : Jeudi 2 mars 2017 -9H30 (demi-journée)****Ordre du jour :** Restitution du travail sur les potentialités d'accueil et typologie des espaces urbanisés (travail préparatoire au zonage)**DATE : Jeudi 30 mars 2017 -9H30 (journée)****Ordre du jour :** Présentation de la Trame Verte et Bleue par ENAMO et démarrage du travail sur les orientations du PADD (thématiques : population, habitat, organisation urbaine, équipements, activités, déplacements)**Documents à transmettre par Géolitt :**

- Compte-rendu de la réunion
- Documents de présentation

Signé M. Le Maire

COMMUNE DE PLOEREN

Révision du Plan Local d'Urbanisme

COMPTE RENDU

Réunion de présentation - Jeudi 30 novembre 2017 -9h30

ORDRE DU JOUR:

REUNION DE PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLES AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Sous la présidence de M. Le Maire, Gilbert LORHO, ont participé à la réunion :

Cf feuille de présence jointe en annexe du présent compte-rendu

1^{ère} partie de la réunion:

Présentation par Julie KERHOAS de GEOLITT du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Cf support de présentation ci-joint

2^{ème} partie de la réunion: échanges avec les PPA

- Mme Lydia PFEIFFER et M. Patrick LALY des services de la DDTM alertent la commune sur la compatibilité du PADD avec le SCoT, en effet l'objectif de population à l'horizon 2030 dans le PADD (8000 habitants) ne correspond pas à celui inscrit dans le SCoT (7300 habitants). Il y a en effet un décalage qui s'explique par le fait que la population de PLOEREN progresse vite et que le SCoT, pour établir ses projections démographiques à l'horizon 2030, s'est basé sur les données INSEE 2010 à savoir une population de 5800 habitants alors que la commune s'est basée sur des données actualisées (6600 habitants en 2017).
- Mme Lydia PFEIFFER et M. Patrick LALY ne sont pas d'accord avec la qualification de **secteurs urbains de densité significative** pour les "hameaux" identifiés comme "densifiables". En effet, la plupart de ces secteurs regroupent moins d'une cinquantaine d'habitations et ne correspondent pas au qualificatif retenu dans le PADD. Par ailleurs, le secteur de Pliant est situé à proximité d'une exploitation et sa densification paraît très compromise ne serait-ce que par l'application de la règle de réciprocité.
Mme PFEIFFER déconseille fortement à la commune de maintenir l'ensemble de ces secteurs en zonage constructible (U) permettant une densification des espaces non-bâtis et de les afficher dans le PADD en tant que secteur urbain de densité significative (localisation sur la carte de synthèse) afin de ne pas fragiliser l'ensemble du projet de révision du PLU de PLOEREN.

- Mme Annaëlle MEZAC du PNR fait une remarque sur la méthodologie appliquée pour délimiter les enveloppes bâties des "hameaux" et sur le fait qu'il est nécessaire d'être vigilant dans la délimitation des fonds parcelles qui auraient vocation à rester en espace naturel.
- Mme Annaëlle MEZAC du PNR fait remarquer que la représentation de la TVB à l'échelle communale est globalement à retravailler. Les flèches noires Nord/Sud sont à nuancer au minimum pour la trame verte (trame bleue: passage sous-terrain des cours d'eau) en raison de la barrière infranchissable constitué par la RN 165. En résumé pour le PNR, la carte exposée est trompeuse sur les réelles continuités écologiques et devrait faire apparaître une transversalité Est/ouest effective plutôt qu'une transversalité Nord/Sud contestable puisqu'entravé par la RN 165.
- M. Yannick CHOUIN du SIAEP de Vannes Ouest fait remarquer qu'il y a une erreur dans le constat présenté en matière d'approvisionnement en eau, PLOEREN ne dispose pas de ressource en eau potable propre à la commune donc les importations sont nécessaires tout au long de l'année et pas seulement en période d'étiage. Mme Julie KERHOAS répond que l'erreur sera rectifiée dans le diagnostic. Concernant la capacité de la station d'épuration, M. CHOUIN précise qu'une étude est en cours qui apportera des données actualisées.
- Etant donné que la commune ne prévoit pas d'extension des espaces à vocation d'accueil des activités économiques, qui relèvent de la compétence de l'agglomération, il ne paraît pas pertinent de mentionner la volonté de développement économique dans le PADD.
- Mme Elodie HENOUX de GMVA remarque que la carte de synthèse ne fait pas apparaître la trame bocagère, ce qui est regrettable. Mme Julie KERHOAS le justifie en précisant que ce choix a été fait par souci de lisibilité de la carte.
- La carte de synthèse du PADD sera adaptée en fonction des évolutions à apporter au projet, il y a une disproportion entre la représentation graphique de la voie ferrée et celle de la RN 165 qui sera corrigée.

Signé M. Le Maire

COMMUNE DE PLOEREN

RÉVISION DU P.L.U.

COMPTE – RENDU DE REUNION

Ville de PLOEREN :

Gilbert LORHO, Maire
Laurence RESNAIS, Adjointe
Pierre-Marie ARRECKX, Adjoint
Marie-Andrée QUINIOU, Conseillère Municipale
Pierre BRONNEC, Conseiller Municipal

Eva GUESQUIN, Responsable urbanisme
Marine HAMELIN, Service urbanisme
Belinda KERARON, DGS

Personnes Publiques Associées :

Lydia PFEIFFER, DDTM/SUH représentant le Préfet
Patrick LALY, DDTM/SUH
Pierre TOULLEC, Chambre d'Agriculture
Loïc MORVANT, Chambre de Commerce et d'Industrie
Annaëlle MEZAC, PNR Golfe du Morbihan
Elodie HENOUX, Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, Golfe du Morbihan Vannes Agglomération
Claire HERISSET, Morbihan Energie
Gérard THEPAUT, Ville de Vannes
Dominique ROGALA, Ville de Plescop
Yannick CHOUIN, SIAEP de Vannes Ouest

Bureau d'études :

Joris LE DIREACH, urbaniste – URBACTION

Objet :

**Réunion de présentation du projet de
PLU avant arrêt aux PPA**

Date : **7 mars 2019**

Rédacteur :



Objet de la réunion :

- 1/ Rappel de la programmation
- 2/ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 3/ Le plan de zonage
- 4/ Le règlement écrit

1/ Rappel de la programmation

Dans le respect du PLH et du SCOT en vigueur, la Commune a défini son objectif de production de logements. Il s'agira de produire 58 logements par an en moyenne sur la période de validité du PLU, du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2029, soit 12 ans pour une production totale de 696 logements.

Ces 696 logements devraient se répartir en 646 résidences principales, 15 résidences secondaires et 35 logements vacants. A horizon du PLU, la Commune devrait accueillir environ 1 000 habitants supplémentaires.

La Commune a analysé son potentiel foncier en densification en centre-ville, à Luscanen et dans les secteurs déjà urbanisés qu'elle avait identifiés. Le potentiel de logements s'élève à

- En cours : 200 logements
- A court terme : 127
- A moyen terme : 146
- A long terme : 30

A horizon de son PLU, la commune retient en potentiel réel les logements en cours, le potentiel de court terme et la moitié du potentiel de moyen terme, soit un total de 400 logements en densification.

Il reste donc à produire un total de 296 logements. 15 pourront être obtenus par changement de destination, ce qui implique donc la production de 281 logements en extension, ce qui représente un besoin de 8ha avec une densité moyenne de 35 logements/ha.

2/ Les OAP

La Commune intègre deux OAP thématiques.

La première est l'OAP thématique Qualité urbaine réalisée par GMVA et qui s'applique à toute autorisation d'urbanisme dès le 1^{er} logement.

La seconde est l'OAP thématique « Production de logements sociaux ». Celle-ci fixe la règle de production de 20% de logements locatifs sociaux dans les opérations de 10 logements et plus ou d'au moins 800m² de surface de plancher. Les objectifs s'expriment soit en termes de nombre de lots (cas des permis d'aménager) soit en termes de surface de plancher (cas des permis de construire d'immeubles collectifs ou intermédiaires et des permis groupés). En complément, cette OAP prévoit la production de 15% de logements en accession aidée à la propriété dans les opérations d'au moins 20 logements ou 1600m² de surface de plancher. Dans le cas où ceux-ci ne seraient pas réalisés, ils seront reversés au bénéfice du logement locatif social.

Il s'agit là d'une règle générale, mais les OAP sectorielles prévoient parfois des obligations plus contraignantes (30% de logement locatif social + 10% d'accession aidée à la propriété), ou inversement plus faibles (par exemple pas d'obligation à Plesterven car il s'agit d'un secteur plus isolé).

Ensuite, la Commune a également défini des OAP sectorielles, portant sur un total de 14 secteurs, dont 8 en centre-ville, 4 à Luscanen et 2 à Plesterven. Ces OAP sont toutes conçues de la même manière et comprennent 4 rubriques : aménagement, programme de construction, déplacements doux, et eaux pluviales.

Sur ce dernier Sujet, Elodie HENOUX et Lydia PFEIFFER précisent l'attente en matière de reprise des dispositions du zonage d'eaux pluviales directement dans le règlement écrit ou dans les OAP.

Concernant le secteur 1, Elodie HENOUX indique que le périmètre tel qu'il est ne permet pas l'accès à l'Ouest. Il est nécessaire de l'élargir légèrement afin de border la voie.

En revanche, le secteur du Raquer a été zoné en 2AU, et ne fait par conséquent pas l'objet d'une OAP sectorielle. En effet, ce secteur est destiné à accueillir du logement sur 8 ha et des équipements publics sur 7 ha, et une voie structurante. La Commune lance une consultation de bureaux d'études en vue de réaliser des études pré-opérationnelles (programmation, montage juridique, impact environnemental, ...). Dès lors il est prématuré de définir une OAP. M. le Maire rappelle qu'il s'agit d'un projet ancien n'ayant pu aboutir jusqu'alors. Lydia PFEIFFER indique la nécessité de bien travailler le projet en amont, et d'expliquer au maximum dans le rapport de présentation les objectifs poursuivis dans l'aménagement de cette zone et les grandes lignes de l'aménagement.

3/ Le plan de zonage

Cette partie appelle plusieurs observations :

- Elodie HENOUX indique que le SCOT identifie un site d'implantation périphérique (SIP) au niveau de l'Intermarché. Dès lors, le secteur situé à l'Ouest de celui-ci devrait être rebasculé en Uia au lieu de Uib, pour ne pas y permettre les nouvelles implantations commerciales en dehors du SIP. Idéalement, GMVA souhaiterait la même évolution au Sud de la RN 165.
- Loïc MORVANT indique que la CCI serait favorable à l'instauration d'un seuil minimal de 300m² de surface de plancher, en dessous duquel les commerces ne pourraient pas s'installer dans la zone d'activités Uia, ceci afin de flécher les petits commerces vers le Centre-ville.
- S'agissant de la possibilité de réaliser des loges de gardien en zones Uia et Uib, GMVA et la CCI demandent tous deux qu'une surface maximale de 35m² soit imposée, et sous condition que le logement soit intégré au bâtiment d'activité.
- Dans un souci de cohérence, il est souhaitable que les 2 zones Uia identifiées au Nord de la RN165 soient considérées comme des STECAL et basculées en zones Ai, dès lors qu'elles s'apparentent à des secteurs isolés plus qu'à de l'urbanisation continue.
- Loïc MORVANT précise qu'il n'est pas nécessaire, en zone Uib, de prévoir une hauteur supérieure à 9m en cas de nécessité technique impérative, dès lors que la zone est prévue pour du commerce.
- Elodie HENOUX indique que l'étude d'agrandissement de l'aire de covoiturage est en cours, et que GMVA devrait être en mesure de transmettre les éléments relatifs à la réduction de la marge de recul à hauteur de la zone Ust Entrée de ville pour le 15 mars.
- Yannick CHOUIN interroge la Commune sur le classement en Na de la station d'épuration, et la possibilité de faire évoluer cet équipement au sein de ce zonage. Elodie HENOUX indique que dès lors que cette zone est au contact de l'agglomération, rien ne semble s'opposer à ce qu'elle soit classée en zone déjà urbanisée (zone U). Cela permettrait de faire évoluer la marge de recul de la RN165 sans avoir besoin de procéder à une étude spécifique. Joris LE DIREACH interroge Mme. PFEIFFER sur la position de l'Etat sur ce point. Lydia PFEIFFER répond que la

station se trouve en espace physiquement non urbanisé, avec en principe nécessité d'une étude de dérogation à intégrer dans le PLU. Cependant, sont exonérés de la réalisation de cette étude les réseaux d'intérêt public. La station pourrait être considérée comme en faisant partie.

- Sur la qualification des hameaux en campagne Lydia PFEIFFER rappelle que la loi ELAN a fait bouger les lignes en introduisant la notion de Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) en Communes littorales. Par ricochet, cette loi a donc également des répercussions sur les communes non littorales. Ainsi il est possible de définir des secteurs déjà urbanisés, dont la qualification repose sur un faisceau d'indices : la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. Elodie HENOUX indique que le projet de SCOT a repris et précisé ces critères, avec la présence d'au moins 30 logements, en prévoyant que le seuil puisse être abaissé à 20 logements en cas de présence d'un noyau historique constitué autour d'un équipement. Sur cette base, le Maire se dit favorable à l'intégration de cette évolution dans son projet de PLU, ce qui impliquerait de retenir Pliant, Kermoing et Assenac comme secteurs déjà urbanisés, en complément des 4 secteurs qui avaient déjà été retenus. La délimitation des secteurs doit se faire sans extension (limite de bâti à bâti).

4/ Le règlement écrit

Cette partie appelle plusieurs observations :

- Elodie HENOUX indique que les services instructeurs seraient plus favorables à la mise en œuvre d'un coefficient d'imperméabilisation qu'à un coefficient de pleine terre. Joris LE DIRECH répond que le coefficient de pleine terre, outre qu'il est simple à expliquer aux habitants, joue non seulement un rôle en matière de gestion des eaux pluviales, mais aussi un rôle en matière de biodiversité à l'échelle de chaque parcelle. Annaëlle MEZAC indique qu'il pourrait être préférable d'harmoniser entre coefficient de biotope et coefficient de pleine terre.
- Concernant la présentation de la zone 2AU dans le règlement écrit et la légende du règlement graphique, et eu égard à la programmation à venir de cette zone, Elodie HENOUX précise qu'il serait préférable que la zone soit décrite comme zone à vocation résidentielle et d'équipements.
- En zone A, la Chambre d'Agriculture souhaite une interdiction des champs photovoltaïques au sol. Morbihan Energie est contre son interdiction. GMVA précise que le SCOT prévoit la possibilité de réaliser ces champs photovoltaïques au sol en zone A uniquement sur des sols ne présentant pas de potentiel agronomique. Sont ainsi concernées les anciennes carrières par exemple. Cette précision devrait dès lors être apportée à la rubrique « Activités, usages et affectations du sol interdits » de l'article 1 du règlement de la zone A.
- Patrick LALY précise que le projet de charte agriculture et urbanisme prévoit, en zone A et N, la possibilité d'annexes limitées à 40m² d'emprise au sol, et non 50m².

En conclusion de réunion, M. le Maire remercie les participants. Il rappelle qu'une réunion publique de présentation du projet à la population est prévue le mardi 12 mars à 19h00 au Triskell.

Annexe – Glossaire

A.L.U.R., loi :	Accès au Logement et Urbanisme Rénové
C.E.S. :	Coefficient d’Emprise au Sol
C.O.S. :	Coefficient d’Occupation des Sols
D.A.L.O., loi :	Droit Au Logement Opposable
D.C.E. :	Directive Cadre sur l’Eau
E.B.C. :	Espace Boisé Classé
E.N.E., loi :	Engagement National pour l’Environnement
E.N.L., loi :	Engagement National pour le Logement
E.N.S. :	Espace Naturel Sensible
E.P.C.I. :	Établissement Public de Coopération Intercommunale
LV :	Logements vacants
M.O.L.L.E., loi :	MObilisation pour le Logement et la Lutte contre l’Exclusion
O.A.P. :	Orientations d’Aménagement et de Programmation
P.A.C. :	Porter À Connaissance
P.A.D.D. :	Projet d’Aménagement et de Développement Durables
P.C.E.T. :	Plan Climat Energie Territorial
P.D.U. :	Plan des Déplacements Urbains
P.E.B. :	Plan d’Exposition aux Bruits
P.L.A.I. :	Prêt Locatif Aidé d’Insertion
P.L.H. :	Programme Local de l’Habitat
P.L.U. :	Plan Local d’Urbanisme
P.N.R. :	Parc Naturel Régional
P.P.A. :	Personnes Publiques Associées
P.S.L.A. :	Prêt Social à la Location-Accession
RP :	Résidences Principales
RS :	Résidences secondaires
S.A.G.E. :	Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux
S.A.U. :	Surface Agricole Utile
S.CO.T. :	Schéma de COhérence Territoriale
S.D.A.G.E :	Schéma Directeur d’Assainissement et de Gestion des Eaux
S.D.A.P. :	Schéma Directeur d’Assainissement des Eaux Pluviales
S.D.U. :	Secteurs Déjà Urbanisés
S.I.G. :	Système d’Information Géographique
S.R.C.E. :	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
S.R.U., loi :	Solidarité et Renouvellement Urbain
STECAL :	Secteur de Taille Et de Capacité d’Accueil Limitées
STEP :	Station d’épuration
T.A. :	Tribunal Administratif
T.C.A.M. :	Taux de Croissance Annuelle Moyen
T.V.B. :	Trame Verte et Bleue
U.H., loi :	Urbanisme et Habitat
Z.I.C.O. :	Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
Z.N.I.E.F.F. :	Zone Naturelle d’Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
Z.P.S. :	Zone de Protection Spéciale (Natura 2000)
Z.S.C. :	Zone Spéciale de Conservation (Natura 2000)