

Enquête publique et urbanisme

Exemple : la modification n°6 du PLU de Ploemeur (enquête du 10 février au 12 mars 2025)

1 - Quelques notions

1-1 Qu'est ce qu'une enquête publique, son déroulement

L'enquête publique est une procédure réglementaire pour l'information, la participation du public ainsi que la prise en compte de l'intérêt des tiers au sujet de projets susceptibles d'affecter l'environnement. Elle est appelée aussi enquête environnementale (articles L123 et R123 du code de l'environnement).

Nous avons des enquêtes publiques sur des sujets diversifiés : carrières, PLU urbanisme, SCoT, zones industrielles, activités touristiques (zoo, thalassothérapie), élevages agricoles (porcheries, volailles, vaches), méthanisation, incinérateur, autoroute, aéroport...

La durée est fixée par l'autorité organisatrice dans son arrêté d'ouverture, souvent 1 mois (prolongation de 15 jours demandée par le commissaire enquêteur, si des éléments manquent ou si l'enquête ne se déroule pas d'une manière satisfaisante (panneaux affichage manquants).

L'information du public est assurée par le dossier d'enquête mis à disposition sur le ou les lieu(x) d'enquête et sur internet (sites des mairies, registre demat pour dématérialisé).

Des panneaux d'affichage jaune sont posés sur les axes routiers (centre bourg, entrées des villages concernés par le projet).

Toute personne qui le souhaite peut participer à l'enquête en déposant une contribution sur les registres ouverts en mairie ou par voie numérique.

Le commissaire enquêteur (ou la commissaire enquêtrice) tient des permanences d'une demi journée généralement en mairie, les dates sont annoncées dans l'avis d'enquête. Il est intéressant de le rencontrer pour avoir plus d'explications, un avis sur nos remarques, faire pencher la balance en faveur de nos avis.

Le commissaire enquêteur est désigné sur la base d'une liste départementale d'aptitude, révisée chaque année par une commission avec le président du tribunal administratif.

1-2 Comment se retrouver dans ces dossiers volumineux et techniques

Les pièces du dossier sont consultables à la Mairie (registres papier plus lisibles pour les cartes en couleur ou si les caractères sont petits) ou sur le site de consultation du registre dématérialisé.

Le plus simple est de télécharger tous les documents dans un dossier.

Il faut consulter assez tôt le dossier pour préparer une déposition (1 mois passe vite)

1-2-1 Commencer par lire l'intitulé de l'enquête.

On ne dépose pas sur des sujets hors l'objet de l'enquête si non notre avis ne sera pas retenu.

1-2-2 Lire l'avis de l'Autorité Environnementale consultée par les services préfectoraux instruisant le dossier (parfois l'AE n'a pas le temps matériel d'étudier le dossier). L'AE rend des avis très documentés..

Lire les avis des PPA (Personnes Publiques Associées). Certaines n'ont pas d'avis ou très peu intéressants (Chambres de Commerce, d'Agriculture, Lorient Agglo...), d'autres nous intéressent plus (SAGE Scorff...).

Consulter aussi les dépositions déjà faites sur les registres papier ou dématérialisé (notamment fait par les riverains car ils connaissent bien le terrain).

Voir ce que pensent d'autres associations si elles sont mobilisées par le dossier.

Echanger avec des adhérents de l'association (chacun a ses compétences et sa sensibilité)

Echanger avec des habitants, des riverains (rencontres aux permanences du commissaire enquêteur ou suite à des articles de presse ou si l'association a été sollicitée)

1-2-3 Séparer les thèmes de la déposition pour les travailler un par un (plus facile)

Pour une association d'environnement, les thèmes principaux sont

- l'eau (ruisseaux, bassin versant), eaux pluviales, eaux usées
- la qualité de l'air, les impacts sur la faune et la flore, les nuisances sonores
- la perte de terres agricoles ou d'espaces naturels, les bois classés (EBC)
- l'urbanisme (PLU, SCoT, les modifications d'un projet sur le PLU)
- la méthode ERC (Eviter, Réduire, Compenser), la nature des compensations si c'est inévitable.

Rassembler les infos et nos remarques par thème pour préparer l'argumentation de notre déposition.

Être à la hauteur des enjeux principaux, ne pas perdre de temps sur des détails ou des sujets trop éloignés de l'environnement (d'autres personnes s'en occuperont à notre place)

1-2-4 Déposer lors de l'enquête comme particulier ou association

Déposition par écrit sur le registre à disposition en Mairie ou par un courrier qui sera enregistré avec un numéro dans ce registre écrit.

Déposition sur le registre demat. Bien vérifier que notre déposition est enregistrée sur le site (on peut consulter les dépositions déjà faites par ordre de date). Il faut parfois confirmer par un mail qui suit.

On peut déposer de façon anonyme (un voisin, une personne qui travaille dans une collectivité locale ou une administration). Une association ne le fait jamais (elle dépose pour que son avis soit connu et pris en compte), assez en avance pour aider les citoyens à comprendre le dossier et à déposer à leur tour.

1-3 les termes d'urbanisme dans une enquête publique et le SCOT de Lorient Agglomération

2006	Approbation du SCOT de Lorient Agglomération SCoT ou schéma de cohérence territoriale est un document d'urbanisme. Pour un territoire ou un bassin de vie (périmètre intercommunal comme Lorient Agglomération), le SCoT détermine l'organisation des surfaces, précise les enjeux et les contraintes et donne les grandes orientations de développement d'un territoire pour les 20 prochaines années (prospective)
24/10/13	Le SCoT devait évoluer (6 nouvelles communes). La révision a été décidée le 24 octobre 2013.
10/06/16	Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) décrit la destination vers laquelle les élus souhaitent amener le territoire dans 20 ans. C'est aussi un document important dans le domaine de l'urbanisme (SCoT ou PLU) car il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues. Rédaction du DOO, Document d'Orientations et d'Objectifs C'est un document important du SCoT. Il intègre de nombreuses prescriptions ou recommandations pour organiser le territoire. Il définit des règles dans des domaines clés tels que l'habitat, les transports, l'environnement, l'aménagement du territoire et le développement économique.
23/05/17	Le projet de SCoT arrêté le 23 mai 2017 a été transmis aux partenaires et personnes publiques associées pour consultation, puis enquête publique fin 2017.
18/05/18	Le SCoT a été approuvé le 18 mai 2018
15/04/21	Approbation de la modification simplifiée du SCOT La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) du 23 novembre 2018 a modifié les dispositions du Code de l'urbanisme issues de la loi Littoral. Le SCoT doit faire la liste des SDU ou secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages pour se mettre en conformité avec les nouvelles dispositions de la loi Littoral. Pour Ploemeur ont été retenus comme SDU les villages de Le Divit, Kergantic, Kerlir, Kerloret, Kervam, Kerveganic, Lann Er Roch, St Bieuzy et Soye-St Mathurin
2024 2029	- Nouveau Programme Local de l'Habitat Lorient Agglomération (PLH) Il est établi pour 6 ans et répond aux besoins en logement, favorise la mixité sociale et le renouvellement urbain. Objectifs Des moyens pour la construction neuve et le logement social, pour l'accompagnement des ménages dans leur parcours résidentiel, sur l'ensemble du territoire • 7 224 nouveaux logements sur six ans (+ 25% par rapport au précédent PLH) et la rénovation énergétique du parc. • 49 millions d'euros de budget sur six ans (+ 12 millions par rapport au précédent PLH) dont 35 millions pour le logement social. Sectorisation du PLH et de ses objectifs Secteur 5 : Guidel, Larmor Plage, Locmiquélic, Ploemeur et Riantec Communes littorales avec une population aisée et vieillissante, des résidences secondaires plus marquées, un foncier avec un prix élevé, un prix de l'immobilier excluant de plus en plus de ménages accédants, une tension locative sociale très forte. PLH décliné avec des objectifs pour chaque commune (document intéressant)

PLOEMEUR

POPULATION MUNICIPALE EN 2020 > 18 537 habitants

En 2014 : 18 055

Secteur 5

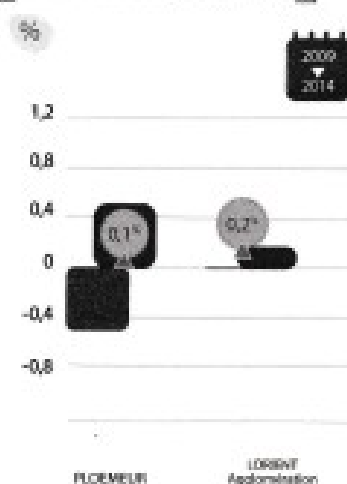


CHIFFRES CLÉS



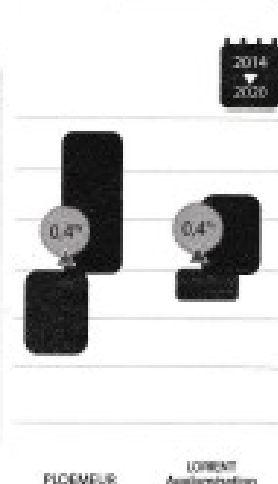
POPULATION

Évolution de la population

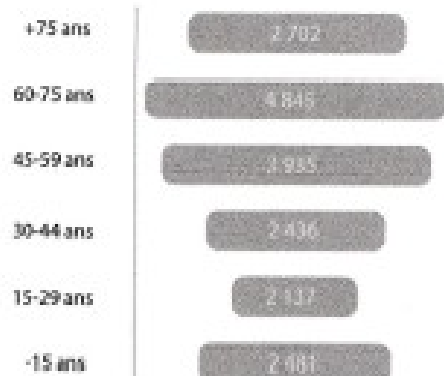


● Taux de variation annuel moyen ● Or au solde négatif
■ Or au solde positif

Croissance démographique



Pyramide des âges (2020)



Indice de jeunesse



Structuration des ménages

Taille moyenne

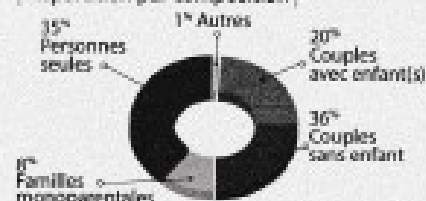
8 424
ménages en 2020

- 2,05 personnes par ménage en 2020
- 2,12 personnes par ménage en 2014
- 2,26 personnes par ménage en 2009

Répartition par taille



Répartition par composition



RESSOURCES

7^e des ménages sous le seuil de pauvreté
Revenu disponible médian annuel par UC > 25 960€
Pour Lorient Agglomération > 21 710€



ÉNERGIE

% des ménages en précarité énergétique logement en 2018 :

14,4% 392 ménages
14,3% à Lorient Agglomération

47%
du parc construit avant 1975

10 597
logements

[Caractéristiques du parc total de logements en 2020]

70% de propriétaires 22% de locataires du parc privé 8% de locataires du parc social

23% de logements collectifs

1 069 nouveaux logements entre 2011-2021 dont :
16% en extension, 58% en densification et 26% en diffus

[Répartition]



[Dynamique de construction]

Logements mis en chantier
(date de prise en compte)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ploemeur	94	74	162	131	52	144
Lorient Agglomération	1102	1452	794	903	661	1227

253 Parc locatif social |
Logements sociaux agréés
sur la période 2017-2022

[Données SRU au 01/01/2022]

Commune SRU	Taux de logements sociaux Résidences principales	Nombre de logements sociaux manquants (déficit)
Our (taux legal 20%)	12,3%	677

[Parc de logements locatifs sociaux familiaux au 01/01/2022]

778 logements locatifs sociaux familiaux
Donc : 131 PLAI, 569 PLUS, 78 PLS/PLI

6 demandes pour une attribution
entre janvier 2021 et 2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION 2024-2029

CAPACITÉS À PRODUIRE

[Production neuve totale]

700 logements
soit 117 par an en moyenne

[Compatibilité loi SRU—3DS]

Pour être en accord avec la loi SRU, Ploemeur devrait pro-
duire 110 logements sociaux supplémentaires d'ici 2028.

RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

[Logements locatifs sociaux familiaux]

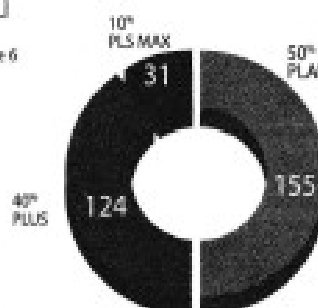
35 % Taux pour toute opération de plus de 6
logements

310

logements
52 par an en moyenne
dont 100 en reconstitutions

[Objectif conventionnement ANAH]

Période 2024-2029 > 10 logements



[Accession abordable]

15% Taux pour toute opéra-
tion de plus de 20 loge-
ments, dont au moins
60% d'accession sociale
en BPS.

54

BPS
2024-2029

+ des terrains à bâtir à prix
plafonnés

1.4 Le PLU d'une commune

Le PLU décline les orientations du SCoT à l'échelle d'une commune. L'articulation de ces 2 documents est cruciale pour respecter les lois et garantir la sécurité juridique des projets. Le PLU doit respecter le SCoT.

Le PLU de Ploemeur : PLU en 2006 puis en 2013. Nouveau PLU à enquête publique en janvier 2019 (suite SCoT de mai 2018) mais rejet par le commissaire enquêteur.

C'est donc le PLU de 2013 qui s'applique en 2025 avec plusieurs modifications (nous en sommes à la n°6) et plusieurs OAP réalisées entre 2019 et 2025 (Ancienne Gendarmerie par exemple)

1.5 Zonages du PLU et règlement écrit

1- Zones Urbaines destinée à l'habitat, aux activités compatibles avec l'habitat

Ua urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.	
Ub urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.	- Ubm : partie pavillonnaire des hameaux et partie des villages côtiers sans caractère particulier ; Ubm1 : périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté du Bois d'Amour - Ubr : partie des villages côtiers sans caractère particulier, en co-visibilité avec la mer ; Ubr : villages côtiers présentant des contraintes d'accès - Ubf : zone pavillonnaire à l'arrière du front de mer de l'agglomération du Fort Bloqué.
Uc sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'habitat plutôt collectif et aux équipements d'intérêt collectif.	- Ucl destiné aux équipements sportifs, touristiques et de loisirs couverts ou non. Ucl1 destiné aux équipements sportifs, touristiques et de loisirs du secteur de Kerpape-Kerlir. - Uch destiné principalement à l'habitat et aux activités commerciales - Ucj implantation d'établissement pénitentiaire
Ui activités et installations participant à la vie économique susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.	- Uia activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toute nature - Uib zones d'activité en mutation destinées à accueillir des opérations mixtes à dominante activités (commerces, bureaux) avec introduction de logements - Uip destinés aux activités portuaires et maritimes.

Zones à urbaniser secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation
- 1 AU parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants ou présentant un parcellaire inadapté. - 1 AUb affectés à de l'habitat et à des activités compatibles avec l'habitat - 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 - 1 AUz 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 - 1 AUi affectés aux activités professionnelles, industrielles, artisanales de toute nature 1AUia affecté aux activités en lien avec les activités aéroportuaires 1AUik qui correspond au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de Kerdroual. 2AU dont les voiries publiques et les réseaux existants n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Destinée à moyen ou long terme à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat - 2AUa et 2AUb : le secteur 2AUb ne pourra pas être ouvert à l'urbanisation avant le secteur 2AUa - 2AUi est destinée à moyen ou long terme aux activités et installations participant à la vie économique. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U. qui intégrera obligatoirement des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

2- Zones agricoles

A secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Plusieurs sous secteurs dont Azh délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma directeur d'aménagement de gestion des eaux (SDAGE).	
Ah peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées...	- Ah1 - Ah2 secteurs situés à l'intérieur d'un périmètre de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage recensés au diagnostic agricole réalisé en 2010 sur la commune.
Ar identifiée pour son bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural...	

3- Zones naturelles et forestières

La zone N (Na, Nds et Nzh) est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

- Na parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages	
- Nds espaces terrestres et marins (Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (article L 146-6 et R 146-1 du code de l'urbanisme)	
- Nzh zones humides en application des dispositions du schéma directeur d'aménagement de gestion des eaux (SDAGE).	
NI (Ni, Ne, Nm, Ng et NV) La zone NI peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.	- NI1 activités sportives et de loisirs de plein air - NI2 activités de camping caravaning accueillant tous types de constructions et installations liées au camping-caravaning organisé soumis à autorisation administrative sauf les parcs résidentiels de loisirs - NI3 activités de camping caravaning accueillant tous types de constructions et installations liées au camping-caravaning organisé soumis à autorisation administrative y compris les parcs résidentiels de loisirs - Ng équipements et installations liées à la pratique du Golf - Nv une aire d'accueil pour les gens du voyage. - Ne équipements et services publics dans les secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel. - Nm activités de la Défense Nationale et aéronautiques dans les secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel. - Nh peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées - Nr identifiée pour son bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural, est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités

Augmentations de hauteurs maximales des constructions selon les zones d'habitat.

La hauteur maximale des constructions, mesurée (règlement écrit du PLU)

- *au faîtage pour les toitures à deux pans de pentes $\geq 35^\circ$,*
- *au sommet pour les autres toitures (toitures pentes $< 35^\circ$, toitures terrasses, éléments de liaison...),*

Les définitions de gabarit et attique sont ajoutées au lexique du règlement écrit

Attique : dernier niveau d'une construction, d'emprise inférieure aux autres niveaux et qui se positionne en retrait marqué par rapport à eux sur une ou plusieurs façades.

En cas de mitoyenneté, le retrait marqué doit exister à minima en façade côté rue.

Gabarit (de hauteur) : nombre de niveaux apparents d'une construction.

Tarz Heol soutient la densification du centre ville pour offrir des logements ce qui évite d'urbaniser dans les villages. Mais pas avec de trop grandes hauteurs qui modifient la perception visuelle du centre ville. Nous préconisons de limiter les immeubles d'habitat à R+3 soit 12m et de garder une hauteur maximale faitage supérieure à la hauteur maximale sommet pour favoriser une architecture à 2 pans.

Ce point aurait mérité d'être débattu avec les Ploemeurois, pas seulement avec les promoteurs qui trouvent leur intérêt : tant qu'à acheter un terrain autant bénéficier d'une hauteur maximale, avoir des attiques au lieu d'une toiture à 2 pans pour vendre le maximum de logements. 15m c'est 5 niveaux * 3m. Il aurait fallu avoir une carte claire de Ploemeur avec les noms des quartiers, des rues impactés par ces modifications (Uaa pour l'OAP St Joseph s'étend vers l'église et la mairie).

- **Les zones Uc et Uch** avaient une hauteur maximale au faîtage de 15m (toiture à 2 pans) et 12m maxi au sommet (toitures terrasses). Pour la zone Uch, il est proposé d'augmenter à 15m la hauteur maximale au sommet (toiture terrasse) pour réaliser des R+3+ attique.

L'aspect visuel ne sera pas le même puisque les 3m supplémentaires seront sur toute la surface du bâtiment ! Cela concerne l'OAP Ty Nehue et l'OAP de l'ancienne Gendarmerie.

Les immeubles du projet Cottage rue de Quéven ont une toiture 2 pans sans doute parce que la hauteur faitage du PLU 2013 est supérieure à la hauteur sommet (idem pour les immeubles face à l'Océanis).

Ce type de bâtiment, même si c'est déjà haut, fait moins masse que des bâtiments R+3+attique à 15m.

- **La zone Uaa dont l'OAP St Joseph** avait une hauteur maximale au faîtage de 15m et 10m au sommet. Il est proposé d'augmenter à 12m la hauteur maximale au sommet pour réaliser des R+2+attique comme en zone Uc. C'est tout le centre ville autour de la mairie et de l'église qui sera impacté.

Par ces modifications, les bâtiments avec toiture terrasse et attique vont remplacer peu à peu les immeubles avec toits à 2 pans (modification du visuel du centre ville de Ploemeur)

A Ajustement de l'OAP Ty Nehue et du règlement écrit

*Projet qui pourrait prévoir un nombre de logements **légèrement supérieur** (nbre logements minimum)*

Hauteur maximale au sommet à 15m, comme c'est déjà le cas pour la hauteur au faîtage, en zone Uch. Le zonage correspond d'ores et déjà à un type d'habitat plutôt collectif.

*Pour permettre une **meilleure insertion paysagère**, la notion de gabarit maximal est intégrée, limitant les constructions à RDC +3 + attique en Uch. L'étage supplémentaire permis par l'augmentation des hauteurs devra se faire sous la forme d'un attique.*

SECTEUR	SURFACE	Nombre de logements envisagés minimum	Densité minimale à prévoir	Logements locatifs aidés à prévoir
TY NEHUE ARMO-RIQUE	2.7 ha	130	50 logts/ha	30 35%

- au sommet pour les autres toitures (toitures pentes < 35°, toitures terrasses, éléments de liaison...),

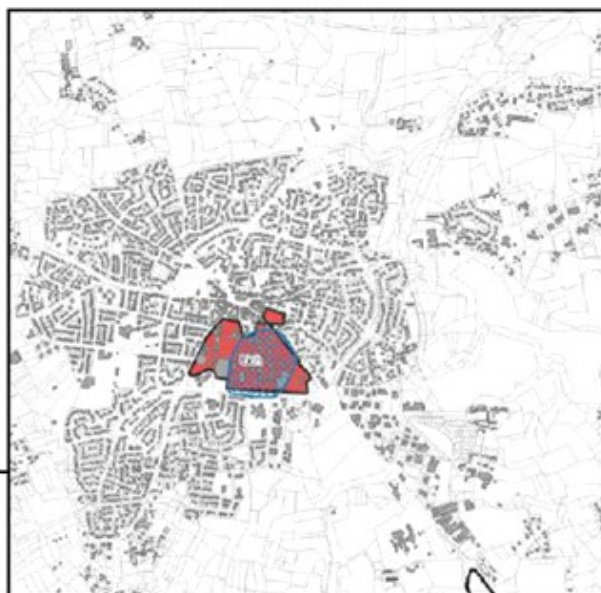
est fixée comme suit:

Secteur	Faîtage	Sommet
Uc -Uch	15m	12m
Uch	15m	15m Gabarit maximal : RDC + 3 + attique
Ucj	17m	14m
Ucl	12m	9m

Légende :

- Zone Uch
- OAP Ty Nehue

Carte de localisation



B Modification de l'OAP Jean Moulin et du règlement écrit

Secteur	Faîtage	Sommet
Uia	12m	12m
Uib	10 15m	10 15m Gabarit maximal : RDC + 3 + attique
Uip	12m	12m

Légende :

- OAP Jean Moulin
- Zonage Uch
- Zonage Uib

Carte de localisation



OAP JEAN MOULIN (déposition TH) La zone Uib dont l'OAP Jean Moulin avait une hauteur maximale de 10m au faîtage et 10m au sommet. Il est proposé d'augmenter à 15m les 2 hauteurs maximales comme en zone Uch. C'est + 50 % ! Dans la rue Jean Moulin ou l'allée du Ter les hauteurs actuelles sont modestes. L'entrée de Ploemeur en venant de Larmor sera impactée.

- Il manque des précisions sur le schéma page 11 : nom des rues et zonage
- Création d'une « place espace public à qualifier » sur le chemin de la laiterie avant l'allée du Ter page 11 : quels objectifs ? quelles activités ? quelles infrastructures ? page 12, le projet de « voie douce » passe par la zone appelée « place publique à qualifier » pour rejoindre la rue Jean Moulin (urgent de réduire la vitesse et intégrer les déplacements doux).

- « axe structurant à renforcer » page 11 : quel est l'intérêt de créer une coupure entre la rue Jean Moulin et l'allée du Ter
- Rien n'est prévu sur la rue de l'allée du Ter. C'est une rue en double sens, avec des véhicules stationnés de chaque côté. Pourquoi ne pas faire passer la voie cyclable dans cette rue et la mettre en sens unique ?
- Le collège Notre Dame du Ter n'apparaît pas sur les schémas de la page 11
- «voies douces» trop flou, il faut préciser voie piétons, piste cyclable sécurisée,
- Il est urgent de créer de véritables pistes cyclables dans cette zone.

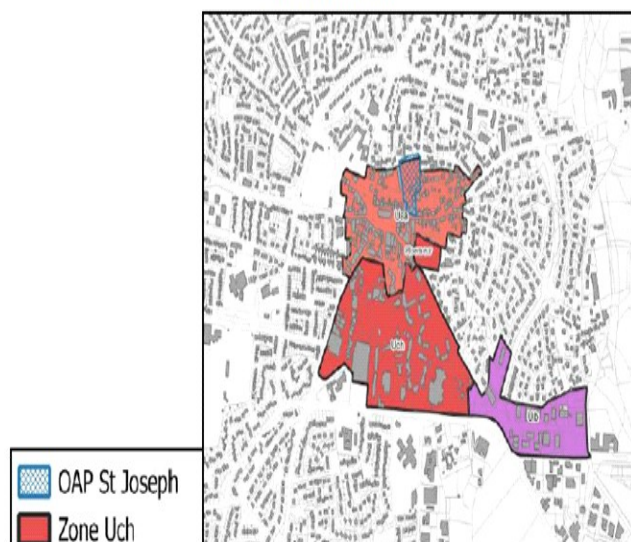
Dans l'OAP Jean Moulin page 11 il n'y a pas d'indication de surface globale ni de densité comme dans la page 10 OAP Ty Nehue. Préciser ce qu'est l'espace vert de loisir à créer, tracé en vert

*CE 2 ajouts suite à l'enquête : coefficient de biotope en zone Uib pour plus de végétaux-
au nord de la zone la hauteur revient à 10m comme actuellement
les études sur le sens de circulation pourront conduire la commune à repenser des principes de circulation*

C Modification de l'OAP St Joseph

Secteur	Faîtage	Sommet
Uaa	15m	10 12m Gabarit maximal : RDC + 2 + attique
Uah	9m	3,50m
Uam	8m	3,50m
Uaf	9m	7,50m

Carte de localisation



OAP St Joseph (déposition TH) Sur le plan il n'y a pas de verdure ni d'espace convivial ou de loisirs pour les enfants ou les adultes. La nature des accès en rouge n'est pas précisée, est ce que ce sont des rues ? Les noms de rues ne sont pas indiqués dans les croquis page 13. Pas d'indication de la surface totale, ni de la densité et ni de la nature des logements comme page 10 OAP Ty Nehue.

D Introduction et renforcement des dispositions environnementales du PLU

1 Intégration de dispositions relatives à la gestion intégrée des eaux pluviales (**non traité par TH**)

2 Introduction d'un coefficient de biotope (**non traité par TH**)

3 Ajout de dispositions prise en compte de l'énergie et du changement climatique (**non traité par TH**)

4 Renforcement de la protection du bocage et du patrimoine arboré de la commune (**non traité par TH**)

5 Création d'une OAP Nature en ville page 32

déposition TH

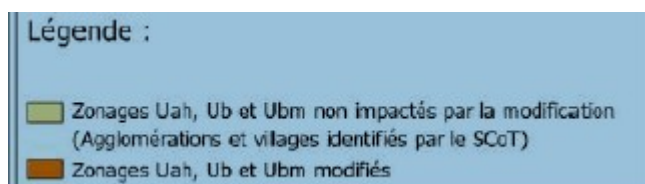
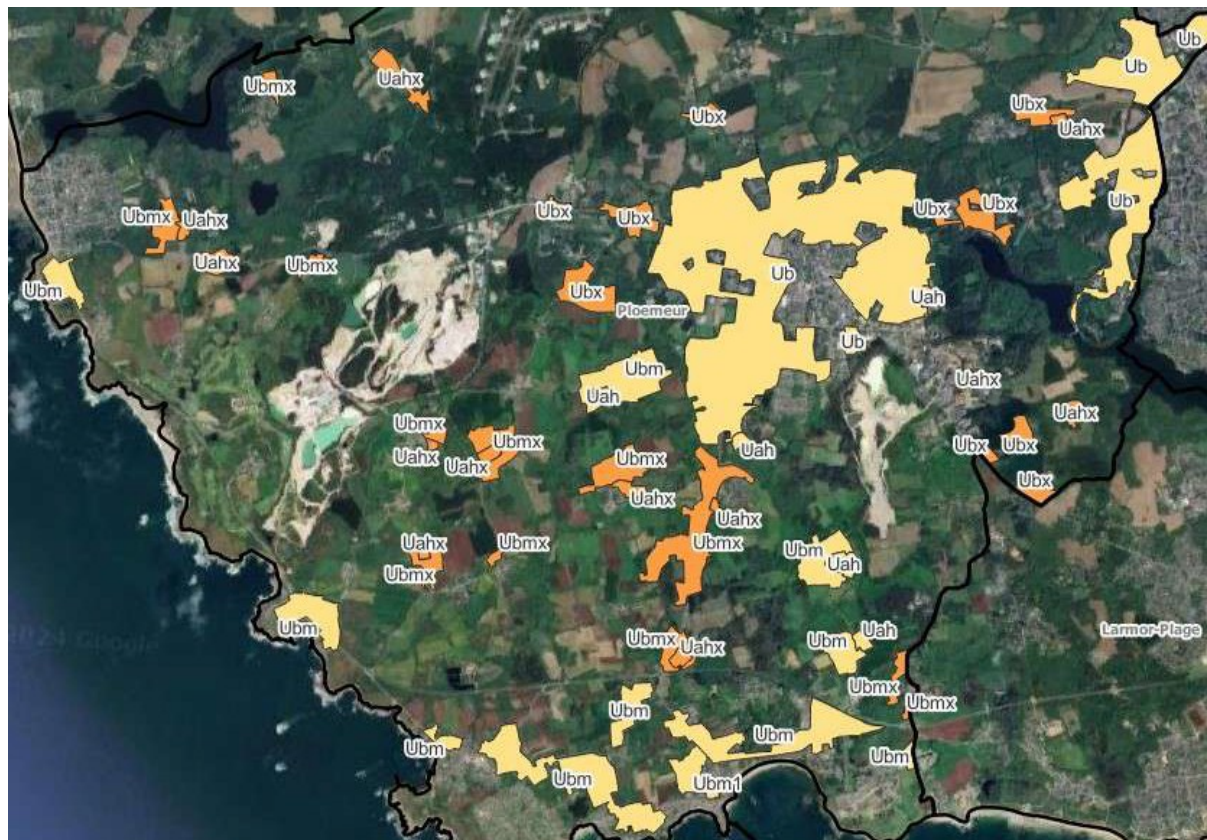
- Nous sommes nombreux à nous interroger sur la place de la nature dans notre ville. De nombreux projets en construction ne laissent aucune place aux espaces verts
- il ne s'agit que de préconisations, pas d'obligation et aucun contrôle de prévu !
- Quelles sont les limites territoriales de la trame verte urbaine (il est noté tout le territoire ?)
- « tout projet soumis à autorisation d'urbanisme doit répondre à au moins 2/3 des prescriptions auxquelles il est éligible » combien de préconisations et lesquelles ?

CE considère que l'OAP et les outils associés comme le coeff biotope devraient permettre des projets intégrant des espaces végétalisés, de nature à améliorer l'état actuel de ces secteurs !!!

E Harmonisation des règles concernant les extensions des habitations existantes, en dehors des agglomérations et villages identifiés par le SCOT :

extensions limitées à 50m² et 50% d'emprise au sol de la construction existante

Il est proposé de mettre Uahx, Ubx et Ubm^x et d'autoriser des extensions de 50% de l'emprise au sol avec un maxi de 50m²



page 36 du rapport de présentation zonages Uah, Ub, et Ubm modifiés

déposition TH

Ce sont des zonages hors des villages et agglomérations identifiés par le SCOT. La carte page 37 est illisible, les noms de village ne sont pas indiqués, cela concerne de nombreux villages.

Nous demandons l'annulation de possibilités d'extension dans les zonages non autorisés qui plus est en zone N ou A, zone humide Azh et Aczh.

En zone U comme Uah, Ub, Ubm si l'extension n'est pas possible selon le SCoT cette modification n'a pas lieu d'être.

La DDTM et le Préfet demandent en page 2 de leur rapport le respect des préconisations du SAGE du Scorff qui **interdit toute construction ou extension dans les zones humides**. Tarz Heol demande de compléter dans le PLU la liste des zones humides selon la liste de la CLE Scorff.

Si l'extension se fait dans un village identifié par le SCoT, **une extension de 30m2 est suffisante** pour faire évoluer le bâti pour les nouveaux besoins des habitants comme une chambre au rez de chaussée ou un garage. 50m2 c'est trop (une maison de 100m2 d'emprise au sol pourrait s'étendre de 50m2 avec une emprise finale de 150m2!)

CE

C'est la charte de l'agriculture du Morbihan datant de février 2020 qui a fixé les critères d'extension (limite de 50m2 et 50% d'emprise au sol)

L'erreur de réglementation pour des extensions en zone humide sera rectifiée (zones Azh et Aczh)

La commune va se rapprocher du SAGE Scorff pour compléter l'inventaire des zones humides.

Les zones non identifiées au PLU seront identifiées au règlement graphique (zonage Nzh ou Azh).

Le rapport de présentation sera complété par une cartographie des zones humides de la commune et par une cartographie indiquant l'ensemble des linéaires bocagers ajoutés et supprimés par la procédure de modification.

La commune est favorable pour faire évoluer les protections bocagères entre le domaine d'Ar Roch et le relais de la lande ??

La commune précise que les possibilités d'extensions en zone 2AU ne sont pas modifiées.

Dans le règlement écrit actuel il est noté pour le zonage NI est autorisée

« L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone (sauf en secteur NI2), non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication du PLU approuvé le 17 mai 2006, sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol. » suite à l'avis M62 : Il est proposé de supprimer la mention (sauf en secteur NI2) pour une cohérence avec les autres secteurs et cela concernerait les constructions. **Interrogation TH sur ce point**

F Mise en compatibilité avec le futur PLH 2024-2029

G Autres ajustements réglementaires : ajout, correction et modification de dispositions au sein du règlement écrit (TH : un mélange de points pour faire passer inaperçues certaines demandes)

1 Au sein des généralités du règlement écrit

2 Au sein des dispositions applicables aux zones U et AU

3 Au sein des dispositions applicables aux zones N

4 Au sein de l'ensemble du règlement écrit

5 Au sein de l'annexe 1 du règlement écrit

6 Au sein du règlement graphique

Modification des règles de hauteurs applicables aux zones Ui et AUi afin de mieux prendre en compte les besoins pour l'implantation des activités au sein de ces zones, tout en limitant les hauteurs au strict besoin de ces dernières. Ces dispositions ont vocation à permettre une meilleure optimisation des zones d'activités. Ainsi, les règles de hauteurs actuelles dans ces zones sont supprimées et remplacées par les dispositions suivantes « De manière générale, la fonction des constructions doit déterminer leur volumétrie et leur hauteur. La hauteur des bâtiments est limitée aux stricts besoins du projet »

Au sein des zones Ua et Ub, la disposition indiquant que la hauteur des extensions ne peut pas dépasser la hauteur des constructions existantes qu'elles étendent est supprimée ???

déposition TH

Page 47 modification des règles de hauteur applicables aux zones Ui et Aui noyé dans un texte traitant de différents sujets !

Au règlement écrit page 63 la hauteur maximale en 1Aui était de 12m et page 51 entre 10m et 12m pour Ui. Si nous comprenons bien les modifications demandées, il est proposé de supprimer les hauteurs maximales ! et de rédiger « de manière générale la fonction des constructions doit déterminer leur volumétrie et leur hauteur. La hauteur des bâtiments est limitée aux stricts besoins du projet. »

Cela nous semble irréaliste de laisser libre champ à un porteur de projet de n'avoir aucune contrainte pour un bâti dans une zone économique ayant d'autres activités ! Dans le PLU de Quéven il est prévu une hauteur maximale de 14m. La CCI parle d'une hauteur de 15m. Nous demandons le rétablissement d'une hauteur maximale.

Le CE n'a pas apporté de réponse sur ces points et a validé les demandes de la commune.

Au sein des dispositions applicables aux zones N

Le zonage Nm est réservé aux activités de la défense nationale et aéronautique dans le secteur de la commune. Un projet de la Base Aéronavale de Lann-Bihoué nécessite d'augmenter les hauteurs des constructions autorisées dans le PLU.

Création d'un zonage spécifique Nm ~~Ne~~ ~~Nm~~ 12 m faitage 9 m sommet
Nm 23 m faitage 23 m sommet

déposition TH

La zone Nm, paragraphe noyé dans page 47 de G, est réservée aux activités de la Défense Nationale et aéronautiques. Il est proposé de passer cette zone d'une hauteur maximale faitage de 12m à 23m et d'une hauteur maximale sommet de 9m à 23m ce qui impactera visuellement les villages situés en limite de cette zone Nm (Bod er Zant, Kergandéhuen). Pourquoi ne pas créer une sous zone type Nm1 ?

CE pas de réponse à la question pourquoi 23m sur toute la base

Autres points de la déposition de Tarz Heol

1- des modifications qui s'empilent sans savoir comment elles sont intégrées dans les documents soumis à enquête publique en mars 2025

Le SCoT du Pays de Lorient a été modifié le 15 avril 2021 pour tenir compte des évolutions de la loi ELAN. Pour Ploemeur, 9 SDU ont été validés par la modification du 15 avril 2021 et on ne les retrouve pas dans la modification actuelle.

La révision du PLU et de son PADD s'imposerait pour plus de lisibilité. Nous en sommes à la modification n°6 du PLU de Ploemeur, une ville de 18 591 habitants impactée par la loi littoral ! Aucune mention des projets de Ploemeur 2030 qui impacteront fortement le centre ville.

Des OAP restent dans le PLU actuel alors qu'elles ne se feront pas, qu'elles sont déjà faites

Le service urbanisme nous a indiqué que des OAP ne se feront pas (Kervinio) (l'OAP Douet Neuf et Grand Pré sont faites, Keradehuen, Kerdirect se feront ou pas ? Kerbernes ?) mais qu'elles restent dans le PLU faute de modification du PADD !

Un jargon difficile à comprendre, à appliquer, impossible à faire respecter.

Voir les textes traitant de la gestion des eaux pluviales et de l'imperméabilisation des sols, du coefficient de biotope, de la protection des arbres.

Une présentation publique des modifications N°6 était indispensable (quels objectifs de gestion de l'espace public, quelles raisons techniques, quels projets prévus) vu l'incompréhension de beaucoup de Ploemeurois face à la transformation du centre ville.

Accepter au coup par coup les désirs des promoteurs immobiliers ne fait ni une politique de l'urbanisme, ni une harmonie d'architecture ni le bien vivre des citoyens.

Le CE rappelle qu'une réunion publique n'est pas une obligation réglementaire, qu'il a pu recevoir toutes les personnes. Le CE estime que la commune a apporté des réponses aux préoccupations des contributeurs mais qu'un effort d'information et de dialogue sont à poursuivre auprès de la population.

Quelques constats pour des améliorations qui auraient pu être intégrés dans cette modification n°6 :

- Trottoirs étroits voire inexistant plus le matériel urbain : difficile de circuler avec plaisir et sécurité (jeunes enfants, poussettes, personnes âgées ou handicapées avec des difficultés de déplacement).
- Manque de verdure en centre ville, suppression des rares arbres pour construire des immeubles.
- Hauteur des immeubles trop grande pour le centre ville de Ploemeur et immeubles rapprochés.
- Balcons des immeubles en surplomb des trottoirs, un profit pour les promoteurs, une sensation d'étouffement pour les citoyens.
- Un trafic automobile en expansion, comment le maîtriser quand plusieurs immeubles sont construits en quelques années.
- Pas de rue piétonne dans le centre ville où piétons et cyclistes seraient en sécurité, pas d'espace de convivialité ou de jardin public pour se retrouver ou être au calme....

2- Enjeux sur l'érosion côtière

Une étude sur le trait de côte va être lancée par Lorient Agglo pour les communes concernées par cet enjeu ce qui permettra à terme d'intégrer de nouveaux éléments dans le PLU.

Le porter à connaissance de l'État sur l'érosion du trait de côte en date du 28 janvier 2020, affiché sur le site internet de la commune, pourra être ajouté dans l'additif au rapport de présentation.

A la demande des services de l'état, la cartographie va être modifiée (demande d'intégrer au rapport de présentation la carte de préfiguration des zones soumises au recul du trait de côte)

déposition TH

Nous regrettons que Ploemeur ne prenne pas davantage en compte dans son PLU les questions d'érosion et de recul du trait de côte, de risques d'inondation ou de submersion marine. La DDTM et le Préfet préconisent d'intégrer dans le rapport de présentation du PLU la carte de préfiguration des zones soumises au recul du trait de côte.

CE : Une étude sur le trait de côte va être lancée par Lorient Agglo pour les communes concernées par cet enjeu ce qui permettra à terme d'intégrer de nouveaux éléments dans le PLU.

Le porter à connaissance de l'État sur l'érosion du trait de côte en date du 28 janvier 2020, affiché sur le site internet de la commune, pourra être ajouté dans l'additif au rapport de présentation.

A la demande des services de l'état, la cartographie va être modifiée (demande d'intégrer au rapport de présentation la carte de préfiguration des zones soumises au recul du trait de côte)

3- Carte des sols pollués (annexe 4) : l'ARS préconise de compléter les informations sur les sols pollués

CE : La commune envisage d'intégrer dans les dispositions relatives aux eaux pluviales des compléments au vu des recommandations de l'ARS. L'annexe 4 sera modifiée pour intégrer les sites et sols pollués qui pourraient ne pas être identifiés.

rapport du commissaire enquêteur dans ses grandes lignes

Procès Verbal de synthèse des observations fait rapidement par le commissaire enquêteur le 17 mars
Une assez bonne participation : registre dématérialisé 1626 visiteurs, 937 téléchargements, 2073 visionnages. 67 personnes reçues lors des 4 permanences, 112 observations recueillies. Des pétitions recueillies (rue Ste Anne, rue Jean Moulin, zone Nm Ban)
Réponses de la commune détaillées le 31 mars par thématique.

4-1 Renouvellement urbain dans le centre bourg

*très souvent évoqué (50) manque de concertation, inquiétudes sur les hauteurs, un collectif de 50 personnes conteste le sens unique de la rue Ste Anne, demandes de plus espaces verts en ville
Les modifications des OAP ont pour but de les adapter à la réalisation de la ZAC Centre Bourg.
Dans les zones Uaa et Uch sont augmentées les hauteurs maximales au sommet pour qu'elles soient les mêmes que les hauteurs au faitage
Les hauteurs du centre bourg ne pourront pas dépasser R+3+attique (rez de chaussée + 3 étages + attique) pour une densification mesurée et une meilleure optimisation du foncier. Le dernier étage doit être conçu en attique pour atténuer l'effet de façades trop massives*

*La commune pourra refuser des projets trop denses (CE : n'a pas semblé réaliste et équitable)
La commune dit qu'elle a, en contrepartie, intégré des outils pour encadrer et maîtriser ce renouvellement urbain : coeff de biotope, gestion eaux pluviales, OAP Nature en Ville, protection des arbres et du bocage, énergie et adaptation au changement climatique...
Des questions sur les flux routiers (dit que les comptages de véhicules ne sont pas terminés), les sens de circulation, les stationnements*

4-2 le PLH (LLS logements locatifs sociaux)

*projet + de 4 logements, 30% de LLS – projet de + de 6 logts c'est 35% de LLS – projet de + 20 logements il faut au moins 15% de logements en accession abordable.
La densification permet de rattraper peu à peu le déficit en logements sociaux.
La commune est redevable depuis 2002 d'une pénalité moyenne de 122 936€ par an (après déduction la pénalité versée est de 53 405€)
La carence relevée en 2017 par le Préfet du Morbihan a été levée compte tenu du taux de réalisation (les logements sociaux sont passés de 7,27% dans les années 2000 à 13,42% en 2024)
Aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation mais une densification de secteurs déjà urbanisés et dans des zones raccordées aux réseaux (suite au gel des permis de construire en 2022, Lorient Agglo a engagé des travaux importants pour l'eau potable et les eaux usées)*

4-3 Demandes de constructibilité

*Beaucoup de demandes individuelles pour rendre des terrains constructibles dans les villages ce qui est impossible avec le SCoT.
La loi ELAN depuis fin 2021 a permis des constructions dans les dents creuses des SDU. C'est le SCoT qui définit les SDU pour chaque commune. Ainsi Kerduelluc n'est pas SDU donc pas d'extension.
L 121-8 l'extension de l'urbanisation se fait en continuité d'agglomérations et de villages déjà urbanisés avec un nombre et une densité significative de construction.*

4-5 Documents supra-communaux et jurisprudences

Le PLU de Ploemeur n'est pas compatible pour le moment avec le SCoT, cela suppose une révision complète du PLU, après les élections municipales avec objectif de faire un PLUi si les communes de Lorient Agglomération le décident. Malgré cela, le SCoT dans son avis du 23 janvier 2025 a émis un avis favorable à cette procédure de modification.

Une mise en compatibilité implique d'identifier les SDU ce qui reviendrait à rendre inconstructibles les autres hameaux actuellement constructibles avec le PLU de 2013 ???

Pas de suppression des franges de hameaux (on peut construire seulement une annexe ou une extension de l'habitation principale). Selon la commune, les supprimer permettrait des nouvelles constructions ???

La mise en conformité du zonage NI3 demandée par TH est intégrée suite à l'enquête (Cour Appel de Nantes ne permettant pas de nouvelles constructions dans le camp du Menhir Le Courégant)

La préfecture a demandé d'apporter des éléments de compatibilité avec le PCAET de Lorient Agglomération (Plan Climat Air Energie Territorial) ce qui sera fait suite à l'enquête

Lexique

CE Commissaire Enquêteur