

Mairie de Campénéac
10 Pl. de la Mairie,
56800 Campénéac

Direction / Service : Aménagement et Habitat
Réf. UHB/MA/RR/2023-007

**OBJET : Avis de Ploërmel Communauté concernant l'arrêt du projet de révision du PLU –
N/Réf : HR/FC/23.069**

Madame Le Maire,

Conformément aux articles L. 153-16 et L.153 -17 du code de l'urbanisme, vous nous avez sollicité par courrier reçu le 13 juillet 2023 pour transmettre l'avis de l'EPCI concernant le dossier de révision du PLU de Campénéac.

Je vous prie de trouver ci-après nos quelques remarques

PIECE DU DOSSIER	N° SOUS PIECE / PARTIE	OBSERVATION / AVIS/ REMARQUE / RECOMMANDATION	SERVICE
PIECE 1 – RAPPORT DE PRESENTATION		REMARQUES / OBSERVATIONS GENERALES // PREAMBULE	
	Pas de remarques		
	CHAPITRE 1	DIAGNOSTIC SOCIO- ECONOMIQUE	
	<p><u>P.7. point 1.3. Un vieillissement de la population :</u></p> <p>On peut compléter cette analyse : « La représentativité de chaque catégorie d'âge reste cependant assez stable, exceptée les 60-74 ans dont la proportion a nettement augmenté entre 2007 et 2017 » par le constat suivant : Campénéac semble donc être plus attractive pour une population de jeunes retraités mais maintien néanmoins une population de jeunes ménages relativement fixes au regard de la stabilité de la tranche des 30-44 ans et 15-29 ans.</p>		

P.13, point 2.6. L'ancienneté d'emménagement :

Il serait intéressant de souligner dans l'analyse des données que 55% de la population habite depuis plus de 10 ans sur la commune de Campénéac ce qui implique que la population campénéacoise est attachée à son territoire et également que le parcours résidentiel est relativement réduit sur le territoire communal.

P.21, point 3.7. Le secteur agricole :

Il serait intéressant d'ajouter un point introductif pour mettre en lien des enjeux départementaux grâce à **la Charte de l'Agriculture & de l'urbanisme du Morbihan révisé en 2020**. Cela doit permettre de relever les points d'attention à prendre en compte pour le territoire communal concernant la thématique agricole.

P.31, point 4. Les déplacements :

Il pourrait être intéressant d'avoir une cartographie générale plus complète permettant non seulement de mettre en avant le réseau de voiries existant mais également les lignes de bus, les arrêts sur la commune, les aires de covoiturage et les bornes électriques, les sentiers de randonnée...

Il y a une coquille dans le texte présentant les lignes de desserte pour le BreizhGo, la ligne 4 Ploërmel | Vannes et la ligne Pontivy | Rennes ne s'arrête plus qu'à la gare routière de Réhumpol.

Un paragraphe sur les projets intercommunaux en lien avec le territoire, ses enjeux et le développement d'un schéma directeur de mobilité serait un plus.

**CHAPITRE
2**

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

P.108, Gestion des ressources :

Une phrase peut être ajoutée sur l'existence d'une charte assainissement sur l'EPCI qui édicte quelques règles.

P.112-113, point 6.3. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :

Comme abordé lors de différents points avec la commune et le bureau d'études, dans le cadre de l'accompagnement des communes dans l'élaboration des documents de planification, nous recommandons aux communes de faire appel à l'Article L153-16-1 du Code de l'Urbanisme :

« A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lorsque le représentant de l'Etat est consulté dans les conditions prévues à l'article L. 153-16, son avis comprend une prise de position formelle en ce qui concerne :

1° La sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4, au regard des données mises à disposition par l'Etat en application de l'article L. 132-2 et, le cas échéant, de la note d'enjeux prévue à l'article L. 132-4-1 ;

2° La cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développements durables en application de l'article L. 151-5. »

Il est donc recommandé de faire une consommation parcelle par parcelle en comparaison avec les données du terrain afin de relever toute erreur liée au MOS en matière de consommation d'espaces et de destination des terrains dans le but que la commune soit le moins contraint possible dans son développement. Exemple : nous avons pu relever des erreurs ponctuelles dans le classement par exemple de certains parcs et jardins ou friches en espace naturel qui peuvent être préjudiciable par la suite dans le cadre de la renaturation. Il est donc primordial d'être attentif et de relever ces éléments dès aujourd'hui.

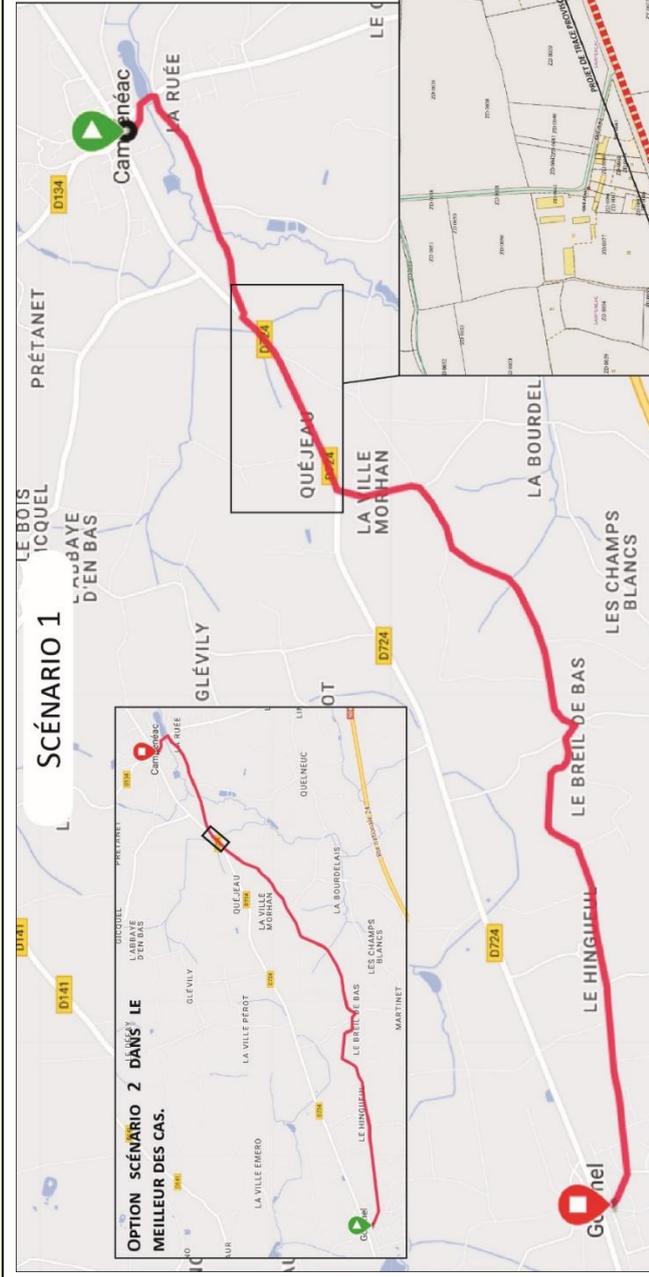
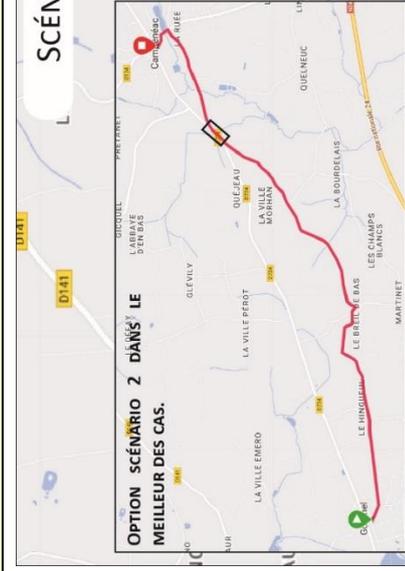
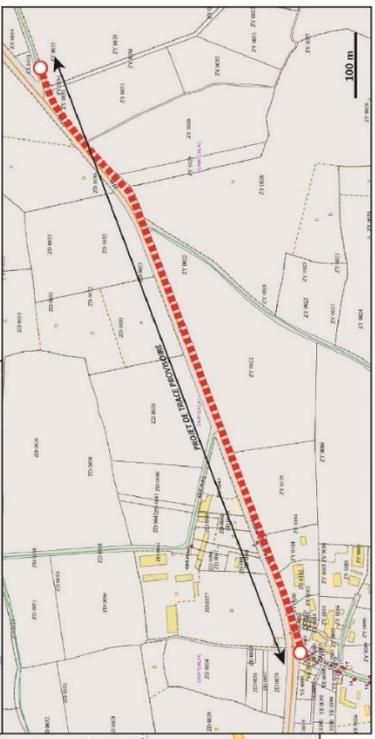


CHAPITRE 3	IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS	
<p>Au <u>niveau du point 2.2</u>, il serait intéressant de mettre en parallèle la démarche initiée par l'EPCI de création d'un observatoire du foncier en collaboration avec les communes. Ceci afin de mettre en évidence l'effort de réflexion sur l'outil dynamique de référentiel foncier en construction auquel la commune participe.</p> <p>Ainsi, la commune prend en compte une vision stratégique à la fois court terme dans le cadre de la durée de vie de son document de planification, mais également à long terme dans la stratégie foncière à la fois communale et intercommunale. Cet outil SIG étant dynamique et continuellement mis à jour par les communes pour rester au plus près de la réalité du terrain et permettre d'anticiper des actions publiques sur du foncier stratégique.</p>		
CHAPITRE 4	BILAN DU PRECEDENT PLU	
<p>Au regard des chapitres suivants, nous n'avons pas de remarques sur ce chapitre.</p>		
CHAPITRE 5	TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	<i>Demande EPCI : Service Economique et Mobilité</i>
<p><u>P.148 : Paragraphe 2.2.2 : La résorption de la vacance :</u></p> <p>Il serait plus judicieux de faire référence au PLH plutôt qu'au SCoT dans le cadre de la résorption de la vacance et des mécanismes mis en œuvre.</p> <p><u>P. 154 à 159 : Titre 3. Le développement de l'activité économique</u></p> <p>Ploërmel communauté, dans l'exercice de la compétence économique finalise la construction de sa stratégie économique, parallèlement à l'inventaire des parcs d'activités demandé par la loi Climat & Résilience.</p> <p>Dans ce cadre, au regard de la dynamique et de la consommation d'espaces économiques sur les dix dernières années, l'EPCI pourrait prétendre à un « besoin en extension » d'environ 38 ha.</p> <p>Aujourd'hui, le développement des secteurs économiques à la fois communautaires et communaux doit être revu afin de ne pas grever, au risque d'un trop grand déséquilibre l'enveloppe dédiée à l'économie sur l'ensemble du territoire.</p> <p>Dans ce cadre, l'EPCI a déjà fourni sa justification concernant le développement de la zone d'activité de Linvo qui a été intégré à l'argumentaire du nouveau projet de PLU.</p> <p>Ceci dit, au regard de la réflexion stratégique en matière d'économie, une question subsiste quant au projet d'extension du parc artisanal de Belleville,</p> <p>En effet, l'observatoire foncier économique révèle dans son seul périmètre un potentiel actuellement densifiable d'à-peu-près 7000 m² non bâti (3 gisements « non bâtis » et un foncier « bâti »). Il s'agit d'un potentiel foncier non négligeable qu'il convient de remobiliser peut-être en lieu et place d'une extension.</p> <p>En fonction de la stratégie économique qui sera portée par l'EPCI, la question de l'intégration des différents STECAL dans l'enveloppe communale ou communautaire sera à définir.</p>		

Cependant, les différents STECAL n'amènent pas de remarque particulière à l'exception de bien s'assurer de leur classification dans le MOS.

A la page 173, point 4.2 concernant les emplacements réservés (ER), l'EPCI, dans le cadre de l'exercice de sa compétence mobilité, souhaiterait ajouter un ER pour le développement des mobilités douces intercommunales (schéma vélo) sur le territoire communal dans le cadre du PLU.



	<p>SCÉNARIO 1</p>  <p>OPTION SCÉNARIO 2 DANS LE MEILLEUR DES CAS.</p>  <p>BESOIN D'UN EMPLACEMENT RÉSERVE D'ENVIRON 930 MÈTRES LINÉAIRES À DROITE DE LA ROUTE DÉPARTEMENTALE 724 SUR UNE LARGEUR DE 6 MÈTRES SOIT UNE SURFACE D'EMPLACEMENT RÉSERVÉ DE 5580 M².</p> <p>JUSTIFICATION : L'EPCI DEMANDE LA RÉSERVATION DU TRACÉ LE PLUS CONTRAIGNANT POUR ASSURER UNE CONTINUITÉ DOUCE ENTRE LES COMMUNES DE GOURHEL ET CAMPÉNEAC DANS LE CADRE DE L'ÉLABORATION DU SCHEMA VÉLO. CE TRACÉ PERMETTANT DE NE PAS TRAVERSER LA ROUTE DÉPARTEMENTALE POUR GARANTIR LA SÉCURITÉ DES UTILISATEURS.</p>	<p>Itinéraire Schéma Vélo: Gourhel / Campénéac.</p> 
<p>CHAPITRE 6</p>	<p>JUSTIFICATION DES REGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTERAL</p>	



	Nous n'avons pas de remarques ou observations sur ce chapitre.	
	CHAPITRE 7	ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES
	Nous n'avons pas de remarques ou observations sur ce chapitre.	
	CHAPITRE 8	INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PREVENTION ET DE MISE EN VALEUR
	Pas de remarques	
	CHAPITRE 9	COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS
	<p><u>Remarque concernant le titre 4 sur le PLH p.274 :</u></p> <p>Il serait intéressant de mettre en avant l'effort de la commune concernant l'amélioration de la densité moyenne qui passe de 13 à 15 logements par hectare dans le nouveau projet de PLU.</p>	
	CHAPITRE 10	INDICATEURS DE SUIVI
	Nous n'avons pas de remarques ou observations sur ce chapitre.	
	PIECE 2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	
Pas de remarques		
ORIENTATION 1		MAITRISER L'URBANISATION A VENIR ET REDUIRE SON IMPACT
Nous n'avons pas de remarques ou observations sur cette orientation.		
ORIENTATION 2		SOUTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE



	PAS DE REMARQUES AUTRES QUE CELLES DEJA INDIQUEES	
	ORIENTATION 3	PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE
	<p><u>Objectif 3.2 : favoriser les mobilités actives :</u></p> <p>Le souhait de l'intercommunalité de renforcer la connexion entre Campénéac et les communes limitrophes, notamment Gourhel, pourrait être ajouté au projet de PADD étant donné que ce point ne change pas l'économie générale du projet.</p>	
	ORIENTATION 4	ASSURER LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
Nous n'avons pas de remarques ou observations sur cette orientation.		
PIECE 3 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	OBSERVATIONS / REMARQUES	
	<p><u>P30-31 : OAP sectorielle : ZA de Linvo</u></p> <p>Il serait intéressant de respecter et de privilégier une marge de recul par rapport au cours d'eau dans le cadre du déroulement du projet et de la protection de la ressource en eau. Dans l'OAP, un point sur la gestion intégrée des eaux pluviales serait à ajouter. De même, une phrase sur le traitement de la marge de recul par rapport à la RD134 serait également à prendre en compte lors de la construction du contenu de l'OAP.</p>	
PIECE 4 – REGLEMENT ECRIT	OBSERVATIONS / REMARQUES	
	<p>Service ADS</p> <p>Dans le cadre de l'accompagnement des communes, nous nous vous conseillons, si cela n'est pas déjà le cas dans votre règlement écrit, d'intégrer les différents règlements de lotissements qui arrivent à leur fin si nécessaire.</p> <p>Dans le cadre de la rédaction de votre règlement et au regard des extensions prévues par la commune, il pourrait être intéressant de préciser l'article 11 des zones urbaines « Ua » et « Ub », afin de préserver une cohérence et une harmonie entre tissu urbain historique et contemporain.</p> <p>De manière générale, aucun coefficient de non-imperméabilisation n'est mis en œuvre dans le cadre du nouveau projet de PLU. Or, cette mesure nous paraît importante notamment pour une bonne gestion intégrée des eaux pluviales au sein des différents tissus urbains, il est donc recommandé à la commune d'y réfléchir dans le cadre de la prise en compte des avis.</p> <p><u>Volet 1 - présentation du règlement</u></p> <p>Nous n'avons pas de remarques ou d'observations sur ce volet.</p> <p><u>Volet 2 - dispositions communes à l'ensemble des zones</u></p> <p>Pour une parfaite compréhension des définitions, certains termes pourraient être illustrés de manière sommaire (exemple : accès, etc. ...).</p> <p>Les termes « destination » et « changement de destination » pourraient être ajoutés au lexique toujours dans l'optique de la compréhension du plus grand nombre.</p>	



Dans le point relatif à l'assainissement, il serait intéressant de mettre en lien le règlement du PLU avec la charte relative à l'assainissement mis en application sur le territoire intercommunal.

VOLET 3 - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

Article UA 4. Volumétrie et implantation des constructions, sous-titre 4.1 : « pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines. », il serait intéressant de préciser la formulation d'une hauteur max.

Article UA 4. Volumétrie et implantation des constructions, sous-titre 4.2 : « Une implantation différente peut être autorisée ou imposée notamment :

• lorsqu'il existe sur la ou les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, [...] » Il serait pertinent selon le service instructeur de préciser la formulation ci avant qui paraît trop aléatoire.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

Article UB 4. Volumétrie et implantation des constructions, sous-titre 4.1 : « pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines. », il serait intéressant de préciser la formulation d'une hauteur max.

Article UB4. Volumétrie et implantation des constructions, sous-titre 4.2 : « Une implantation différente peut être autorisée ou imposée notamment :

• lorsqu'il existe sur la ou les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, [...] » Il serait pertinent selon le service instructeur de préciser la formulation ci avant qui paraît trop aléatoire.

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI

CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

Nous n'avons pas de remarques ou d'observations sur ce chapitre.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUB

La réglementation de la zone 1AUB devra également prendre en compte toute modification effectuée sur le règlement de la zone UB.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUI

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Nous n'avons pas de remarques ou d'observations sur ce chapitre.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Nous n'avons pas de remarques ou d'observations sur ce chapitre.

ANNEXE 1 - Potentiel allergisant des végétaux



	ANNEXE 2 - Liste des plantes invasives de Bretagne	
	Nous n'avons pas de remarques ou d'observations sur ces annexes.	
PIECE 5 – ZONAGE	OBSERVATIONS / REMARQUES GENERALES	Service SIG
	<p>Pour mémoire, l'EPCI met à disposition des communes son webSIG pour consultation de leurs données, notamment PLU. Ces données sont à la base du travail du service ADS. Les tables SIG du PLU arrêtés devront répondre aux critères du standard national et du cahier des charges, fourni au bureau d'étude par mail le 9/08/2023.</p> <p>La marge de recul pour la protection des cours d'eau ne figure pas sur les plans de zonage, il serait intéressant de l'ajouter.</p>	
PIECE 6 – ANNEXES	SOUS-PIECE 6.1.1	ANNEXES SANITAIRES Service assainissement et planification
	Sur la partie assainissement, l'annexe sanitaire est claire et bien faite. Juste une coquille, à un moment le document parle d'une station à boues activées alors que ce sont des filtres plantés de roseaux.	
	SOUS-PIECE 6.1.2	PLAN DU RESEAU EU
	Nous n'avons pas de remarques ou d'observations sur cette pièce.	
	SOUS-PIECE 6.1.3	PLAN DU RESEAU AEP
	Nous n'avons pas de remarques ou d'observations sur cette pièce.	
	SOUS-PIECE 6.1.4	PLAN DU RESEAU EP
	Nous n'avons pas de remarques ou d'observations sur cette pièce.	
	SOUS-PIECE 6.2.1 ET 6.2.2	TABLEAU DES SERVITUDES ET PLANS DE SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES
	Les servitudes d'utilité publiques (SUP) AR 3, PT1 et 2 sont absentes des documents projets arrêtés en comparaison avec les documents de l'ancien document d'urbanisme, si c'est un oubli, il est nécessaire de les ajouter dans le cas où le territoire de Campénéac est toujours concerné par les dites SUP. Il est important également de porter une attention particulière à la vérification cartographique des périmètres de servitudes qui parfois évoluent.	
SOUS-PIECE 6.3	RESUME NON TECHNIQUE	



	Au regard de l'ensemble des retours déjà fournis sur le reste du dossier de projet de PLU arrêté, nous n'avons pas de remarques ou observations sur cette pièce.
--	--

Au regard de l'ensemble des éléments présentés ci-dessus, dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, l'EPCI de Ploërmel communauté émet **un avis favorable au projet proposé.**

Nous vous rappelons, à toutes fins utiles, que le présent courrier devra être joint au dossier mis à l'enquête publique.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'expression de mes sentiments les meilleurs.

M. Ronan Coignard

Pour le Président et par délégation, Vice-président en charge de l'aménagement de l'espace et de l'urbanisme

