Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DU MORBIHAN

RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PLOEMEL

Dates de l'enquête: du 1er juillet 2016 au 6 août 2016

Date d'édition du rapport: 19 août 2016

COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Dominique LEON
31, Rue de Lann er guer
56570 LOCMIQUELIC
Tel: 02 90 61 12 21
Email: dominiqueleon@neuf.fr

TABLE DES MATIÈRES

1.- REFERENCES DOCUMENTAIRES 4

2.- TERMINOLOGIE ET SIGLES UTILISES 5

3.- OBJET ET CONTEXTE DE L'ENQUETE 6

3.1 OBJET DE L'ENQUETE 6
3.2 CONTEXTE DE L'ENQUETE 6
3.3 CONSTITUTION DU DOSSIER D'ENQUETE 8

4.- DEROULEMENT DE L'ENQUETE 9

4.1 PREPARATION – ORGANISATION – VISITE DES SITES 9
Préparation 9
Organisation 9
Visite des sites 9
4.2 INFORMATION DU PUBLIC – PUBLICITE LEGALE 9
4.2.1 Parution presse 9
4.2.2 Affichage en mairie 10
4.2.3 Affichage et publication communaux 10
4.2.4 Information au conseil municipal 10
4.2.5 Rencontre avec le pétitionnaire 10
4.3 COMPTE-RENDU DE L'ENQUETE 11
4.4 SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 11

5.- AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 16

5.1 AVIS SUR LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE 16
5.1.1 Justification du projet 16
5.1.2 Finalité et Objectifs du projet 16
5.1.3 Situation géographique 17
5.1.4 Orientation d'aménagement et de programmation 17
5.1.5 Incidences sur l'activité agricole : 18
5.1.6 Incidence environnementale : 18
5.1.7 Création d'emplois 20
5.1.8 Modifications règlementaires proposées 20
5.1.9 Choix de la procédure 20
5.1.10 Cohérence du dossier 21
5.1.11 Compatibilité du projet avec les dispositions supra-communales 21
5.1.12 Avis sur le dossier d'enquête fourni 21
5.1.13 Remarques des services étatiques à prendre en compte 22
5.2 AVIS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE ET SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC 22
5.2.1 Information du public 22
5.2.2 Implication du public 22
5.3 PV DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE 23
5.4 REMERCIEMENTS 23
5.5 CONCLUSIONS 23
CONCLUSIONS 24

ANNEXES

ANNEXE n° A1 : Arrêté municipal du 11 juin 2016 ..... **27**

ANNEXE N° A2 : Suite de l'arrêté municipal du 11 juin 2016 ..... **28**

ANNEXE N° A3 : Constat d'affichage **29**

ANNEXE n° A4 : Procès-verbal de rencontre avec le pétitionnaire **30**

ANNEXE n° A5 : Requête des porteurs du Projet 31
ANNEXE n° A6 : PV de Synthèse 32
ANNEXE n° A7 : PV de Synthèse - suite.....33
ANNEXE n° A8 : Mémoire en réponse 34
ANNEXE n° A9 : Plan général du Projet.....35
ANNEXE n° A10 : Projet en suspens de DIHAN-évasion 36

1.- REFERENCES DOCUMENTAIRES

1.1 Code de l'urbanisme et notamment les articles L123-13, L 101-2, L151-6, L151-7, L 153-31 et L 153-36,

1.2 Ordonnance n° E 16000159/35 du 8 juin 2016 du Tribunal Administratif de Rennes, désignant le commissaire enquêteur,

1.3 Compte-rendu du conseil municipal du 2 mars 2016 (ref 2016/03-01) présentant le projet et prescrivant la modification du PLU,

1.4 Arrêté municipal du 11 juin 2016 prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ploemel, indiquant les dates d'ouverture et de fermeture de l'enquête, ainsi que les dates de permanences,

1.5 Loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal

1.6 Loi n° 83-630 du 12/07/1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

2.- TERMINOLOGIE ET SIGLES UTILISES

Acronymes	**Définitions**
AQTA	Auray Quiberon Terre Atlantique
CE	Commissaire Enquêteur
EBC	Espace Boisé Classé
EH	Equivalent habitant
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
ER	Emplacement Réservé
H.L.L	Habitation Légère de Loisirs
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
P.V	Procès-verbal
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PPA	Personnes Publiques Associées
Zone A	Zone Agricole
Zone AU	Zone à urbaniser

3.- OBJET ET CONTEXTE DE L'ENQUETE

3.1 Objet de l'enquête

La présente enquête porte sur une modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ploemel approuvé le 18 octobre 2007. Ce PLU a fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 3 septembre 2009. Pour information, par délibération du 28 janvier 2015, le conseil municipal a prescrit une révision actuellement en cours du PLU.
Dans sa délibération en date du 2 mars 2016, le Conseil Municipal a décidé de procéder à une modification du PLU actuel, afin d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2 AUℓ de Kergo pour y implanter un nouveau lieu de vie à vocation touristique mêlant hébergement, restauration, offres culturelle et pédagogique, et de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur afin d'en maîtriser son ouverture.

L'enquête porte l'appellation « Modification n° 1 du P.L.U».

3.2 Contexte de l'enquête

Bordée par Locoal-Mendon et Brech au nord, Erdeven à l'ouest, Carnac au sud, et Crach à l'est, Ploemel fait partie de l'EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) d'Auray Quiberon Terre Atlantique regroupant 24 communes soit un bassin d'environ 85 000 habitants.
Rattachée au canton de Quiberon et à l'arrondissement de Lorient, Ploemel s'étend sur 2516 ha et comptait 2700 habitants en 2013.
Située à une vingtaine de kilomètres à l'ouest de Vannes et environ cinq au sud-ouest d'Auray, Ploemel, commune multi-polarisée, possède un accès rapide à la RD 765, lui facilitant l'accès à divers pôles d'emplois et d'activités à fort rayonnement (Lorient, Vannes…).

Comme 17 autres communes d'AQTA, Ploemel a bénéficié d'un solde migratoire important entre 2007 et 2012 (+1,7%).

Afin de poursuivre le développement de la commune, et dans la continuité des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, il s'avère nécessaire de procéder à quelques ajustements de celui-ci en passant par une procédure de modification.

Les modifications du P.L.U, objet de la présente enquête, consistent en la réalisation d'un lieu singulier, doté d'une forte identité. Il s'agit d'un lieu de rencontres, de convivialité, pour tous, petits et grands.

La philosophie visée sur le projet s'harmonise autour de quelques points cruciaux :
- trouver des alternatives à l'offre quasi exclusivement touristique existant dans le pays, et en conséquence, ouvrir toute l'année,
- créer de l'emploi local,
- créer un projet social (partage du travail et des richesses), soucieux de son impact sur l'environnement,
- rechercher la qualité en faisant confiance aux circuits courts,
- créer un endroit chaleureux pour un public de tout âge, d'horizons divers, et adapté à tout type de handicap.

Le projet se traduit concrètement par :

- une activité d'hébergement insolite, résolument moderne et avec un réel engagement écologique,
- une activité de restauration de qualité, accessible en terme de prix, et axée sur les produits régionaux. Elle sera destinée à la fois à la clientèle hébergée, locale et touristique,
- une offre culturelle et de loisirs (expositions, concerts, spectacles, conférences, jeux de société …),
- un jardin pédagogique intégrant une activité de formation et de sensibilisation aux techniques agrobiologiques.

A ce titre, outre la création d'un jardin pédagogique, plusieurs constructions nouvelles verront le jour.
Le bâtiment principal initialement prévu sous la forme d'un chapiteau-yourte sera un bâtiment standardisé, pour des raisons fonctionnelles, esthétiques et économiques.
Les structures d'hébergement seront a priori constituées d'habitats contemporains haut de gamme, de modules milieu de gamme, et de cabanes contemporaines en entrée de gamme.

Les articles L 153-31 et L 153-36 du code de l'urbanisme stipulent que sous réserve de ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, de ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou de ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque (…) la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Aussi, le dossier de PLU sera complété par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui s'inscrivent sur le secteur objet de la présente modification.

Le règlement graphique sera modifié en transformant 4,3 ha de la zone 2 AUℓ de Kergo en zone 1 AUℓ.

Le tableau de superficie des différentes zones du PLU sera modifié en conséquence.

Pour satisfaire à la législation en vigueur, ce projet est soumis à enquête administrative, en vue d'autoriser ces modifications.

3.3 Constitution du dossier d'enquête

N° de sous-dossiers	N° des chapitres	DESIGNATION DES DOCUMENTS
		PLU – Modification n°1
Pièces relatives à l'enquête publique		
1		Délibération du conseil municipal du 2 mars 2016: Mise en œuvre de la modification
2		Arrêté municipal du 11 juin 2016 prescrivant l'enquête publique
3		Registre d'enquête publique
Pièces relatives au projet soumis à l'enquête publique		
4		Note de présentation de la Modification du PLU
5		Avis des Personnes publiques associées (PPA)
6		OAP concernant la modification du PLU
7		Zonage Est avant modification
8		Zonage Est après la modification

4.- DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4.1 Préparation – Organisation – Visite des sites

Préparation

Le commissaire enquêteur s'est entretenu du dossier le 10 juin 2016 en mairie de Ploemel, avec Mme Roussel, en charge du dossier à la mairie.
Mme Camille Hanrot-Lore, commissaire-enquêteur suppléant, n'a pu assister à la réunion.
Le dossier informatique et des avis de PPA ont été fournis au CE ce même jour, 10 juin 2016. Considérant le dossier informatique fourni pour sa préparation d'enquête suffisant et conforme au dossier de référence mis en place sur le site informatique communal, le CE accepte l'absence de dossier écrit.

Organisation

L'enquête a été définie et ouverte du vendredi 1er juillet 2016 au samedi 6 août 2016 inclus.

En fonction des horaires d'ouverture de la mairie au public, les permanences ont été convenues conjointement par le CE et Mme Roussel, et définies comme suit:

- vendredi 1er juillet 2016, de 9h00 à 12h00 (jour de l'ouverture de l'enquête)
- jeudi 21 juillet 2016, de 9h00 à 12h00
- samedi 6 août 2016, de 9h00 à 12h00 (jour de clôture de l'enquête).

Le dossier était également consultable sur le site informatique de la commune pendant toute la durée de l'enquête. Le site informatique ne permettait pas de consigner spécifiquement les observations, propositions et/ou contre-propositions du public. Toutefois, l'application informatique dispose d'une fenêtre « Contact mairie » d'ordre général, qui aurait pu à tout un chacun de me contacter en cas de besoin.

Visite des sites

Le commissaire enquêteur a visité le 10 juin 2016, le site concerné à Kergo et son environnement proche. Il a également visualisé le site de Dihan-évasion (Kerganiet) le parc d'attraction du P'tit Délire (Kergo Est), le camping de Kergo (Kergo Ouest), le camping de Saint-Laurent, le Kart 56 (Karting) à Pont-fol, également situés sur la commune.

4.2 Information du public – Publicité légale

4.2.1 Parution presse

La publicité officielle a été effectuée dans les délais légaux par insertion d'avis administratifs dans les journaux régionaux Ouest France et le Télégramme, aux dates suivantes :

- le 15 juin 2016, pour la première parution,
- le 9 juillet 2016, pour la seconde parution.

Une copie de la première publication est conservée par le commissaire enquêteur.

Le texte publié est conforme aux préconisations de la loi du 83-630 (Réf documentaire 1.6).

4.2.2 Affichage en mairie

A chacune des permanences, le commissaire enquêteur a pu vérifier l'affichage légal de l'arrêté municipal sur le panneau d'information situé devant la porte d'accès à la mairie, ainsi qu'un avis d'enquête, lisibles de l'extérieur de l'édifice.

4.2.3 Affichage et publication communaux

Les affichages de l'enquête publique, au format A2 pour les sites extérieurs (et A3 pour celles à l'intérieur des bâtiments), en caractères suffisamment visibles, sont disposés :

- sur le site du projet à Kergo,
- au lieu-dit Kérivin,
- au carrefour Locmaria/route de Kergo,
- à l'agence postale,
- au stade du Groez-ven,
- sur le panneau d'information allée Abbé Kercret.

Une information sur le panneau d'affichage lumineux (place de la pharmacie) est également mise en place, ainsi que sur la page d'accueil du site informatique de la commune.
Une information concernant l'enquête a également été publiée dans le bulletin municipal n° 36-448 de juillet 2016.

Le certificat d'affichage figure en annexe n° 3.

La vérification d'affichage sur les panneaux évoqués ci-avant, a été effectuée visuellement, de manière aléatoire, par le commissaire enquêteur lors des journées de permanences.

L'information du public, faite dès lors dans les formes règlementaires, est jugée satisfaisante par le commissaire enquêteur.

4.2.4 Information au conseil municipal

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUℓ a nécessité, conformément aux directives du Code de l'Urbanisme, une délibération du Conseil Municipal en date du 2 mars 2016.

A l'issue de l'enquête publique, et après avis du commissaire-enquêteur, la modification n° 1 du P.L.U sera présentée pour approbation au Conseil Municipal.

4.2.5 Rencontre avec le pétitionnaire

Afin de préparer l'enquête, le commissaire enquêteur s'est entretenu du dossier le 10 juin 2016 en mairie de Ploemel, avec Mr Jean-luc le Tallec, Maire de la commune.

Mme Camille Hanrot-Lore, commissaire-enquêteur suppléant, n'a pas assisté à l'entretien.

Le procès-verbal de rencontre figure en annexe n° 4.

4.3 Compte-rendu de l'enquête

L'enquête est ouverte le lundi 1er juillet 2016 à 9h00. La mairie étant ouverte au public dès 8h30, le CE a pu signer et parapher les différentes pièces du dossier d'enquête publique de référence en amont de l'heure d'ouverture d'enquête ce même jour.
Ces documents ont été dès lors règlementairement mis à disposition du public.

PERMANENCE du 1er juillet 2016

Le registre est vierge en début de séance.
Le commissaire reçoit la visite de Mrs Aloys LE CLAQUIN et André RAIBAUT, deux des principaux porteurs du projet.
Il reçoit également Mr Bernard ORLEAC.
Le registre ne contient aucune observation à l'issue de la séance.

PERMANENCE du 21 juillet 2016

Le registre contient 1 observation de Mme Justine SCHMITT (du 18/07/2016) en début de séance.
Le commissaire reçoit la visite de Mrs Bertrand SALIOU, Dominique GAILLARD, Aloys LE CLAQUIN et André RAIBAUT, Mr JOUANNIC, Mmes Cécile MARTY et Marianne WINTER.
A l'issue de la permanence, le registre contient 3 observations.

PERMANENCE du 6 août 2016

Le registre contient 5 observations et 3 courriers en début de séance.
Le commissaire reçoit en séance la visite de Mr et Mme Arnaud et Myriam Le MASLE, et de Mr Bernard ORLEAC, et Mme Delphine VIAL-LE BOURHIS.
A l'issue de la permanence, le registre contient 8 observations (et un plan), 3 courriers.

L'enquête est close le 6 août 2016 à 12h en fin de permanence du commissaire enquêteur.
Le registre est clos et signé par Mr LE NINIVEN, Adjoint à l'urbanisme, et contresigné par le commissaire enquêteur.

Le commissaire emporte le registre et le dossier d'enquête.
Le dossier d'enquête est vérifié et complet.

Le **bilan des visites** montre une fréquentation relativement faible de la population.
10 personnes se sont déplacées pendant les permanences.
3 personnes ont consignés des observations en dehors des horaires de permanence.

Le **bilan des observations** est le suivant :

- 8 observations sur le registre,
- 3 courriers et 1 plan.

4.4 Synthèse des observations et commentaires du commissaire enquêteur

Hormis pour les demandes d'informations, les observations du public sont classées par intervenant dans la suite du rapport.

➢ Demandes d'informations

Mrs Gaillard et Jouannic, Mmes Marty, Winter, et Vial-Le Bourhis sont venus en permanence afin de comprendre la modification n°1 du PLU.
Le CE s'est employé à leur expliquer le contenu du dossier et le processus d'enquête publique. Ses explications leur ont paru semble t'il, suffisamment claires et exhaustives.
Mme Vial-Le Bourhis souhaite que le projet s'inscrive dans un respect total de l'environnement.

➢ Observations de Monsieur Orléac :

Mr Orléac, ploemelois, s'interroge sur le manque de précisions du projet, la hauteur maximale des constructions prévues, et s'inquiète de l'éventualité de la venue d'un « gros » groupe d'investissement sur la commune.
Il doute également de la viabilité du projet compte-tenu des activités de loisirs déjà en place sur la commune.
Je lui ai donné tous les éléments en ma possession et nous étions convenus de nous revoir en permanence afin de pouvoir affiner ma réponse, suite au contacts ultérieurs du CE avec les pétitionnaires. M Orléac est revenu en mairie lors de la dernière permanence afin de consigner ses observations, et j'ai effectivement pu lui fournir des informations complémentaires.

➢ Observations de Mr SALIOU :

M Saliou est le propriétaire/gérant du parc de loisirs voisin « Le P'tit Délire ».
Ayant fait l'acquisition il y a 2 ans d'une parcelle située entre la zone du projet objet de la présente enquête, et son propre parc « Le P'tit délire », il ne comprend pas pourquoi sa propre parcelle n'est pas par la même occasion proposée en 1 AU*ℓ.*

Le CE lui explique que la demande d'évolution de zonage est liée à un projet spécifique et non une opération d'ordre général. M Saliou a certes envoyé il y a 2 mois un courrier à la mairie pour faire part de ses réflexions quant à l'utilisation future de sa parcelle qu'il destine à l'extension de ses activités de loisirs, mais il ne s'agit pas à ce stade d'un projet mature et consolidé. Il ne peut donc bénéficier d'une évolution de zonage.

Commentaires du commissaire enquêteur :
Il n'y a pas unité de temps pour ces 2 projets.
Suite à notre rencontre, M Saliou a déposé le 2 août un courrier dans le registre d'enquête où il confirme son interrogation et évoque aussi notamment le risque de bruit. Ce courrier fait date et est à acter dans la prise en compte des réflexions en cours pour la révision générale du PLU dont l'arrêt est prévu en 2017.
Les problèmes potentiels évoqués du fait de la promiscuité des 2 parcs seront réciproques. Il appartiendra aux 2 gérants de travailler en bonne intelligence pour la bonne marche des affaires des uns et des autres.

➢ Observations de Mr et Mme LE MASLE :

Mr et Mme Masle sont venus en permanence afin de me faire part de leurs inquiétudes quant au projet objet de la présente enquête. Ils sont installés depuis 2006 sur la ferme familiale, après sa fin d'activité. Le parc DIHAN-évasion couvre aujourd'hui des activités d'hébergements

insolites, de restauration y compris pour groupes et séminaires. Ils organisent également des animations pour les résidents, dans et en dehors du parc.
Leur structure emploie 7 personnels et fonctionne 10 mois dans l'année.

Ils me font part d'un « marché de niche » au départ de leur activité mais qui est devenu au fil du temps un marché très concurrentiel où il n'y aura pas de place pour tout le monde. Le futur projet rallongera la liste déjà pléthorique (selon eux), alors que d'autres parcs d'animation ferment chaque année. Le public d'aujourd'hui, toujours avide de nouveautés et d'insolite fonctionne pour ces H.L.L, par des réservations sur internet avec géolocalisation. Ils craignent que 2 structures de même type, peut-être pas dans leur finalité mais au moins dans leur réalisation, poseront problème, étant situées dans la même commune.

Ils ne comprennent pas non plus pourquoi ils n'ont toujours aucune nouvelle de la mairie depuis 4 ans au sujet du projet élaboré « en concertation » avec l'équipe municipale précédente et officialisé par un permis d'aménager en date du 12 mai 2012 (PA 05616111P0004), concernant une demande d'extension sur la partie Nord (3 ha) du site DIHAN, alors qu'aujourd'hui elle pourrait donner un feu vert à un projet de parc similaire sur Kergo.
Voir projet d'extension DIHAN en annexe n° 10.

Commentaires du commissaire enquêteur :
Aujourd'hui en effet, l'espace réservé n° 11 du PLU en cours concernant l'éventualité de l'extension du complexe sportif, au Nord du parc DIHAN est toujours d'actualité. Cet ER interdit effectivement l'extension du parc. Consulté à cet effet, Monsieur le Maire me fait savoir que le sujet a déjà été évoqué en conseil municipal ainsi qu'en réunion préparatoire à la révision du PLU. En l'état actuel des réflexions, l'avenir de cet ER n'est ni confirmé ni infirmé. Seul l'arrêt du prochain PLU, en 2017, donnera des indications sur l'avenir.
Certes, même si les finalités ne sont pas les mêmes, le futur projet visant notamment une approche sociale, on peut par d'autres aspects admettre une certaine similitude des produits. Il s'agira alors d'une libre concurrence. Interrogé à ce sujet, Monsieur le Maire ne craint pas d'effet secondaire pour la commune. La commune dispose déjà de 3 parcs de loisirs et 2 camping in situ, et il me semble que chacun a réussi à trouver son équilibre. Je note que la zone de chalandise n'est pas que locale. Elle est aussi régionale, voire nationale notamment au moment des vacances. Il faut que la concurrence soit saine et les nouveaux porteurs de projets devront à leur tour s'inscrire dans cette démarche, pour éviter des déboires fratricides.

- **Requête de Mr et Mme Le Layec**

Mr et Mme Le Layec sont propriétaires du camping de Kergo. Voisins du futur projet, ils s'inquiètent de la concurrence en matière d'hébergement et de fait, du bruit potentiel. Ne connaissant pas directement le projet, ils évoquent même les nuisances sonores crées par un « bar ou dancing de nuit » potentiel.
Dans leur courrier, Mr et Mme Layec évoquent aussi l'existence d'un chemin de servitude traversant sa propre propriété (camping) et le site du projet, « clôturé par l'ancien propriétaire », qui desservirait le hameau de kerbredéva.

Commentaires du commissaire enquêteur :
Ils ne sont malheureusement pas passés en mairie lors des permanences. Nous n'avons donc pu débattre du contenu du projet. Quant au bruit qui, comme ils l'ont écrit, pourrait être généré par l'hébergement, ils sont, avec leur propre camping, les mieux placés me semble t'il, pour mesurer de quoi il en retourne.

Le chemin évoqué apparait effectivement sur les plans de zonage joints au dossier d'enquête. Je suppose néanmoins que lors de l'acte notarié concernant la vente de la parcelle concernée, ce chemin traversant 2 zones de loisirs privées, a été pris en considération et traité en conséquence. Dans ma conclusion je demanderai à la mairie de s'en assurer.

- **Requête de Mrs Le Claquin et Raibaut :**

Mrs Le Claquin et Raibaut déposent lors de la 2ème permanence une requête sollicitant la modification du règlement applicable aux zones 1 AUℓ . Cette requête est annexée au registre d'enquête (annexe n° 4).
En effet, le règlement du PLU en cours autorise la hauteur maximale des constructions comme définie ci-après :

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteurs AUa et AUl : la hauteur d'une construction, mesurée :

- au faîtage (ou au point le plus haut de la toiture) et à l'égout de toiture (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles)

- à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture-terrasse)
est fixée comme suit :

zone	égout	faîtage	acrotère
AUa	6,00 m	10,00 m	4,00 m
AUl	3,00 m	7,00 m	4,00 m

De même, l'article 1AU11 relatif à l'Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage précise :

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, l'aspect extérieur des constructions peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, seront obligatoirement réalisées en ardoises.

- La pente des toitures couvrant le bâtiment principal, à l'exception des toitures-terrasses, devra être comprise entre 40° et 50°.

- Les constructions annexes sous forme d'appentis auront une pente de toiture de 30° minimum.

- Les annexes et dépendances doivent avoir un aspect en harmonie avec celui de la construction principale.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les porteurs du projet ont déposé le 21 juillet 2016 un courrier à mon attention. Ce courrier a été annexé au registre d'enquête. Il s'agit d'une requête exposant le pourquoi du besoin d'évolution du règlement en cours, et demandant la prise en compte de cette modification.

- ✓ *Concernant la hauteur maximale des construction, il apparait que les 7 m autorisés, relèvent plutôt de construction à visée d'habitation particulière, et sont insuffisants pour l'implantation du « bâtiment principal » prévu notamment pour l'hébergement d'activités associatives. Suite aux réflexions actuelles des architectes en charge de la réalisation de ce bâtiment, il existe toujours une incertitude quant à la hauteur au faitage (entre 6 et 8 m a priori). On notera par ailleurs que les bâtiments du parc « P'tit Délire » voisin, certes classés en Ub ℓ, atteignent 8 m HT. Il me semble judicieux d'harmoniser cette disposition dans cette zone du territoire communal, dédiée aux installations de loisirs.*
- ✓ *De même, les pentes des toitures et la nature des matériaux imposés relèvent également plutôt de construction à visée d'habitation particulière.*

Aussi, considérant que la demande d'évolution du règlement est faite pendant l'enquête publique, dans les règles, et que 2 des articles du règlement du PLU en cours, en l'occurrence les articles 1AU10 et 1AU 11 pourraient sans préjudice être modifiés, je sollicite le conseil municipal de la commune de Ploemel afin qu'il prenne en compte et autorise ces modifications, étant entendu que l'architecture définitive dudit « bâtiment principal » aura par avant été présenté en mairie.

Par ailleurs, le pétitionnaire devra cependant se conformer notamment aux exigences des articles suivants du règlement:

- *1AU 2 à propos de* ***l'Occupation et l'utilisation du sol soumise à conditions particulières,***
- *1AU 3 concernant la* ***Voirie et en particulier sa largeur de chaussée, ainsi que la définition du futur accès depuis la RD 186****,*
- *1AU 4,* ***Desserte par les réseaux****,*
- *1AU 7 concernant l'****Implantation de constructions par rapport aux limites séparatives****,*
- *1AU 9 relatif à* ***l'Emprise au sol des constructions****,*
- *1AU 11 relatif à l'****Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage***
- *1AU 12 fixant les règles pour la* ***Réalisation d'aires de stationnement,***
- *1AU 13 concernant la* ***Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.***

Dominique LEON
Commissaire enquêteur
Le 19 août 2016

5.- AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En tant que commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif de Rennes (ordonnance E16000159/35 du 8-06-2016) pour conduire l'enquête publique sur la modification n° 1 du P.L.U de la commune de Ploemel, j'exprime ci-après mes avis et conclusions sur l'enquête qui m'a été confiée.
Mon avis s'appuie sur mon analyse, mes impressions et les convictions personnelles que j'ai acquises pendant l'enquête. Il porte sur :

- **l'ensemble du projet**, en considérant sa pertinence et la justification des modifications du P.L.U,
- **le déroulement de l'enquête, les demandes d'informations et les remarques formulées par le public**.

5.1 Avis sur le projet soumis à l'enquête

5.1.1 Justification du projet

La commune de Ploemel s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 18 octobre 2007 et ayant fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 3 septembre 2009.
Ce P.L.U vit et doit évoluer afin d'intégrer les ambitions et les perspectives d'aménagement de la collectivité.
Aussi, afin de poursuivre le développement de la commune, et dans la continuité des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, il s'avère nécessaire de procéder à quelques ajustements de celui-ci en passant par une procédure de modification.

Les paragraphes ci-après précisent autant que faire se peut, le contenu du projet et ses incidences.

5.1.2 Finalité et Objectifs du projet

Le projet consiste en la réalisation d'un nouveau lieu touristique, singulier, étonnant, qui se distinguera des autres, avec un engagement écologique, et qui sortira de l'ordinaire.
Le site sera doté d'une forte identité intégrant :
- de l'hébergement insolite, moderne, à 3 niveaux de confort possibles,
- de la restauration,
- une offre culturelle et de loisirs,
- un jardin pédagogique.

(voir plan général du projet en annexe n° 9).

A ce titre, outre la création d'un jardin pédagogique, plusieurs constructions nouvelles verront le jour.
Le bâtiment principal, en partie centre/sud du parc, initialement prévu sous la forme d'un chapiteau-yourte sera un bâtiment standardisé, pour des raisons fonctionnelles, esthétiques et économiques. Cette structure permettra la restauration, les animations, et sera le support des formations dispensées dans le parc.
Les installations relatives aux cuisines et sanitaires seront en principe réalisées en containers aménagés (majoritairement bardés de bois naturel).

Les structures d'hébergement, disposées en partie nord du parc, seront a priori constituées d'habitats contemporains haut de gamme, de modules milieu de gamme, et de cabanes contemporaines en entrée de gamme.

5.1.3 Situation géographique

A environ 2 km au sud-est du centre bourg de Ploemel, ce site est encadré, d'une part, par des activités de loisirs (camping et parc d'attraction), et d'autre part par des boisements plus ou moins qualitatifs.
Proche de la RD 768 reliant Auray aux stations Carnac/Quiberon, il n'est actuellement accessible que par la RD 186.

5.1.4 Orientation d'aménagement et de programmation

Le dossier de PLU est complété par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui s'inscrivent sur le secteur objet de la présente modification. Les orientations d'aménagement et de programmation prennent la forme de schémas d'aménagement applicables au secteur de Kergo. Elles ont pour vocation principale de préserver les zones humides et les abords du cours d'eau présent sur le site.
Elles précisent également les principales caractéristiques des accès, du stationnement et les éléments du paysage à préserver, afin de maitriser l'ouverture du site.

a) Description du site :

D'une superficie avoisinant 4,3 hectares, le périmètre d'étude est composé d'espaces non exploités (boisements non classés en EBC, évoluant vers de la friche). Aucune construction n'est présente sur le site. Cependant quelques sentiers et murets en pierre y sont disséminés. Toutefois, propriété privée, aucune liaison douce ouverte au public ne le traverse.
Un cours d'eau sillonne la partie ouest du site et près de 1,5 ha de zones humides y a été recensé lors de l'inventaire communal, réalisé en 2013 (après l'approbation du PLU).
Il n'est actuellement accessible que par la RD 186.
Du point de vue paysager, de par sa situation dans un secteur très arboré et relativement plat, le site n'est pas visible dans le grand paysage.

b) Enjeux-Objectifs :

- renforcer l'offre touristique et économique sur la commune,
- protéger les zones humides identifiées dans l'inventaire communal,
- préserver le cours d'eau en définissant une bande de protection de 35 mètres depuis sa berge.

c) Organisation globale du site et mobilité :

L'accès au site sera dimensionné aux besoins de l'opération. Il s'effectuera depuis la RD 186. Le stationnement des véhicules s'effectuera sur la partie sud du site, en dehors des zones humides.

d) Orientations paysagères et environnementales :

- La préservation des zones humides identifiées dans l'inventaire communal interdit :

- toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus au point ci-après,

- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers, création de plan d'eau (sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés au point suivant), excepté des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur…).

Elle autorise sous conditions particulières:
- les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées/eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux 2 points ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel:
- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres non cimentés ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

➢ La préservation des abords du cours d'eau dans une bande de 35 mètres interdit toute construction même ne comportant pas de fondations, tous installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés au point suivant, ainsi que le stationnement de caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées.

Elle autorisé sous conditions particulières, notamment sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

5.1.5 Incidences sur l'activité agricole :

Le projet de modification étant situé dans un secteur à dominante naturelle, elle n'aura aucune incidence sur l'activité agricole et sur la consommation d'espaces agricoles.

5.1.6 Incidence environnementale :

Par sa nature, le projet ne pouvait prendre place que dans un site présentant un cadre naturel qualitatif (présence de boisements aux essences variées, de prairies…).
De plus, le site devait être suffisamment dimensionné pour permettre la création d'hébergements de plein air, de salles de restauration/d'accueil, d'aire de stationnement, d'un jardin pédagogique…

Avec une emprise légèrement supérieure à 4,3 ha, seule la zone 2 AUℓ de Kergo est en capacité de l'accueillir.

Des végétaux recouvrent une grande partie des parcelles.
Le boisement en place, composé d'un mélange de conifères (prépondérants) et de feuillus, n'est pas homogène d'un point de vue qualitatif. Le projet devant s'insérer dans un cadre naturel préservé, les arbres les plus remarquables seront maintenus.

Un cours d'eau sillonne la partie ouest du site et près de 1,5 ha de zones humides y a été recensé. Une zone tampon de 35 mètres de part et d'autre de l'axe du cours d'eau sera préservée.

Propriété privée, aucune liaison douce ouverte au public ne le traverse. Cependant quelques sentiers et murets en pierre y sont disséminés. Ils seront conservés dans leur quasi intégralité.

Du point de vue paysager, de par sa situation dans un secteur très arboré et relativement plat, le site n'est pas visible dans le grand paysage.
Le projet devant s'inscrire dans le cadre naturel et paysager du site, seuls les boisements suivants seront abattus :

- les arbres situés sous l'emprise des hébergements ainsi que dans un périmètre de sécurité avoisinant,
- les arbres situés sous l'emprise des structures collectives (tente principale, salle de restauration, sanitaires…), des modules techniques, de la terrasse, du deck d'accès, du bassin d'agrément, de la pelouse ainsi que dans un périmètre de sécurité avoisinant,
- les arbres se trouvant sur le chemin des réseaux,
- les arbres se trouvant sur les chemins d'accès à créer.

Les stationnements ne seront pas entièrement déboisés.

Les caractéristiques des milieux seront conservées, les écosystèmes sauvegardés.

L'accès au site se fera par le sud, à partir de la RD 186.

Dans le cadre de cette modification du PLU, un peu moins de la moitié de la zone 2AU ℓ l basculera en zone 1AU ℓ (4,1ha sur 8,4 ha).
Sur ces 4,1 ha seul 1,7 ha sera « constructible », les 2,4 ha restant étant à protéger (zones humides et abords du cours d'eau).
Sur les 1,7 ha constructible, l'emprise au sol totale des constructions envisagées sera modeste.
La consommation d'espace sera ainsi très limitée.

Les risques naturels sont pris en compte La municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel doit être faite la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.
Les modifications envisagées n'aggraveront pas les risques naturels et technologiques existants sur la commune (application de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme).
Les risques de feux de forêt et tempêtes seront pris en compte dans le cadre de l'aménagement du site (suppression des boisements sous l'emprise des nouvelles constructions et dans un périmètre de sécurité).

- **<u>Avis du commissaire enquêteur</u>** :

Il apparaît donc, au vu de ces éléments, que cette modification du PLU n'a que très peu d'incidences notables sur l'environnement. Elle n'a pas non plus d'influence sur la consommation d'espaces agricoles. Encadré par une OAP spécifique, ce projet, générateur d'emplois vise à renforcer l'offre touristique et économique sur la commune.
Comme l'a fait remarquer la Direction des routes du Conseil Départemental, je pense qu'il faudra accorder une attention particulière à l'entrée du site depuis la RD 186, afin de prévenir les gènes, incidents voire accidents sur cette route peu large.
Le commissaire enquêteur émet un avis favorable sur ce projet.

5.1.7 Création d'emplois

Les porteurs de projets envisagent la création de 3 emplois à l'année à moyen terme, ainsi que l'embauche d'une dizaine de saisonniers.

5.1.8 Modifications règlementaires proposées

Le règlement littéral ne fait l'objet d'aucune modification. Toutefois, le choix récent de changer la structure du bâtiment principal laisse une incertitude quant à sa hauteur hors tout. Les porteurs de projet ont transmis au CE une requête sollicitant la modification du règlement applicable aux zones 1 AUℓ concernant la hauteur maximale et l'aspect extérieur des bâtiments (voir PV de synthèse en annexes n° 6 et 7). Dans le cas où le conseil municipal donnerait son accord sur ce point, les articles correspondants du règlement devront être modifiés.

Une partie de la zone 2 AUℓ communale sera modifiée en 1 AUℓ , aussi, le règlement graphique ainsi que le tableau des superficies des différentes zones seront modifiés en conséquence.

5.1.9 Choix de la procédure

La commune de Ploemel s'inscrit dans une politique volontariste de développement, entre nouveaux équipements et aménagements d'espaces naturels.
Dans cette perspective d'un développement maîtrisé et équilibré, la commune de Ploemel, à travers ce projet d'extension des sites touristiques existants, s'inscrit dans les objectifs de son PADD.
La présente modification respecte les exigences des alinéas a, b et c de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où :

- elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD,
- elle ne réduit ni un EBC, ni une zone naturelle agricole ou forestière,
- elle ne conduit pas à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

- **<u>Avis du commissaire enquêteur</u>** :

Après une étude approfondie du dossier, je considère que ce projet a été mûrement réfléchi, et ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD. Il ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des

risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. La procédure ne comporte pas non plus de graves sources de nuisance.

La modification envisagée constitue une évolution du PLU en cohérence avec les orientations initiales du PADD. Aussi, la procédure de « modification » me semble tout à fait appropriée au regard des dispositions de l'article L 123-13 du code de l'urbanisme.

5.1.10 Cohérence du dossier

La modification proposée dans le cadre de l'enquête publique concerne un seul et même projet à caractère technique, architectural, social et environnemental. Le dossier est structuré à la fois par la prise en compte de points d'urbanisme liés à la création future de zones urbanisées, de zones d'activités, des incidences environnementales, et des ajustements de ces modifications dans le PLU.
Le dossier tient compte des contraintes de niveau supérieur (supra-communal).

- **<u>Avis du commissaire enquêteur</u>** :

Comme évoqué au paragraphe précédent, le CE considère que les modifications proposées ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD et restent en cohérence avec l'esprit général du P.L.U. Il s'agit d'une évolution justifiée du P.L.U, et le CE considère cohérent l'ensemble du dossier présenté au public.

5.1.11 Compatibilité du projet avec les dispositions supra-communales

<u>Compatibilité avec le SCOT du Pays d'Auray:</u>

Ce projet à vocation économique et touristique permet de répondre aux orientations des Projets d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Auray et du Plan Local d'Urbanisme communal et notamment celle consistant à permettre l'accueil d'activités touristiques.

5.1.12 Avis sur le dossier d'enquête fourni

Le dossier d'enquête se présente sous la forme de documents clairement identifiés. A l'analyse des différentes pièces du dossier et en appui des remarques formulées dans les paragraphes précédents « Avis du commissaire enquêteur », je considère la prestation globalement facile d'accès.
Cependant, comme l'a fait remarquer un citoyen, je considère que le contenu du projet et ses finalités auraient pu (et du) être plus détaillé et complété, notamment en matière de nature d'hébergement, de restauration, d'animation, de formation….
Afin de faciliter la recherche et l'analyse des modifications dans le Règlement, par rapport au Règlement initial du P.L.U, le commissaire-enquêteur aurait apprécié de les voir figurer « en couleur » dans le texte. Il note d'ailleurs comme l'a fait remarquer la DDTM, que ces ajustements du règlement du PLU n'ayant pas été faits a priori, devront être faits a postériori.
Pour les besoins de l'enquête, le CE n'a disposé que d'un dossier dématérialisé, en accord avec le service instructeur. A l'usage, il n'a pas eu de difficulté particulière à y travailler, le dossier étant peu conséquent.

5.1.13 Remarques des services étatiques à prendre en compte

La commune a sollicité les Personnes Publiques Associées suivantes :

Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, Communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique AQTA), Chambres consulaires (Chambre d'Agriculture, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers), Syndicat Mixte du Pays d'Auray, DDTM 56.

Seules les PPA suivantes ont répondues, avant l'enquête publique:

Conseil régional : fournit des préconisations d'ordre général.

Conseil départemental: demande à être informé pendant l'élaboration du projet, sur la définition de la jonction du site avec la route RD 186. En effet, l'augmentation prévisible du trafic, le flux entrée/sortie, le stationnement éventuel sur les bas-côtés, le gabarit de la route, sont à étudier avec une attention particulière.

Avis CCI du Morbihan, délégation d'Auray: donne son aval.

Avis DDTM Morbihan:
La DDTM émet plusieurs remarques évoquées ci-après:

- La commune n'étant pas concernée par NATURA 2000, préciser dans la note de présentation qu'il n'y a pas lieu de produire une évaluation environnementale,
- Intégrer les évolutions concernant la protection des zones humides et du cours d'eau dans les articles 1 AU et 2 AU du règlement. Il y sera précisé que la marge de 35 m sera inconstructible. De même, les articles 1 et 2 de la zone 1 AUℓ devront être complétés par les autorisations et interdictions générées par l'OAP.

➢ **Avis du commissaire enquêteur** :

Le CE note les avis des PPA rapportés ci-avant. Le CE les a intégrés dans ses propres réflexions quant à cette modification n°1 et rapportées dans les paragraphes précédents du présent rapport.

5.2 Avis sur le déroulement de l'enquête et sur les observations du public

5.2.1 Information du public

Les règles en matière d'insertion dans la presse et le choix des journaux ont été respectées.
L'information sur les dates de l'enquête publique et des permanences a été diffusée dans les formes règlementaires avant le début, et rappelée pendant l'enquête.

5.2.2 Implication du public

Certes, on peut considérer la participation du publique comme relativement faible en regard d'une ville de 2700 habitants. A mon sens, il ne s'agit pas d'un désintérêt pour la chose publique.
Il semble que ce projet a suscité des commentaires dans la commune mais quelques-uns de vos administrés n'ont peut-être pas osé se déplacer en mairie.
Cette modification se singularisait par le fait qu'un nouveau parc de loisirs pourrait voir le jour sur une petite commune déjà doté de 3 parcs de loisirs et de 2 campings privés. Quelques uns

des propriétaires de ces installations, directement impactés par l'enquête, se sont déplacés pour faire part de leurs craintes. Les autres intervenants ont globalement pour leur part, émis des avis favorables au projet.

5.3 PV de synthèse et Mémoire en réponse

Se reporter aux annexes n° 6 à 8.

5.4 Remerciements

Le commissaire enquêteur remercie Monsieur le Maire et son personnel de mairie pour leur disponibilité et l'accueil qui lui ont été réservés.

5.5 Conclusions

CONCLUSIONS

En considérant :

- **que la procédure d'enquête a été respectée,**
- **que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions,**
- **que la communication sur le projet a été satisfaisante,**
- **que les objectifs du projet sont justifiés et adaptés à la situation,**
- **que les modifications du P.L.U proposées sont pertinentes et suffisamment précises pour éviter les contestations,**
- **que les modifications envisagées, outre les aspects fondamentaux d'urbanisation, prennent en compte également les aspects sociaux et environnementaux,**
- **que les modifications envisagées sont compatibles des directives de certaines instances supra-communales,**
- **que l'absence de contestation d'une majorité du public sur la démarche globale, les objectifs et les critères de choix qui structurent le projet d'élaboration de la modification du P.L.U, peut être considérée comme une adhésion majoritaire des habitants au projet,**
- **que les demandes d'informations et remarques formulées au cours des permanences ne sont pas de nature à remettre en cause le projet,**

Prenant également en compte le fait que les gérants d'H.L.L déjà implantées sur la commune ont assez naturellement « crié avant d'avoir mal », considérants ce nouveau projet comme concurrentiel à leurs propres activités, mais n'ayant cependant pas développé d'argumentation suffisamment probante pour justifier un avis défavorable,

Constatant que la zone de chalandise « locale » est déjà conséquente, le Pays d'Auray disposant d'un potentiel lié à sa situation géographique (85 000 habitants, 146 000 équivalents-habitants, avec des pointes à 250 000 EH en été, situé entre l'agglomération de Vannes (140 000 hab) et l'Agglomération de Lorient (185 000 hab), proche d'entité fortes comme La Trinité/Carnac/Quiberon, et que les porteurs du projet semblent maitriser les outils de communication actuels en matière de publicité locale et nationale,

M'appuyant sur les réponses et avis partiels que j'ai émis précédemment aux paragraphes 4.4 (Synthèse des observations et commentaires associés du commissaire enquêteur) et 5.1.1 à 5.2.2 (Projet/Dossier/et Organisation de l'enquête publique),

Considérant donc qu'aucun inconvénient majeur ne permet de s'opposer à la réalisation du projet, c'est en toute impartialité et objectivité que :

J'émets un avis favorable au projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ploemel

Je demande la prise en compte des recommandations suivantes :

- *Requête des porteurs du Projet, sollicitant la modification du règlement applicable aux zones 1 AUℓ :*

Comme évoqué au paragraphe 4.4, la demande d'évolution du règlement est faite pendant l'enquête publique, dans les règles, et que 2 des articles du règlement du PLU en cours concernant la hauteur au faîtage et l'aspect extérieur des constructions, en l'occurrence les articles 1AU10 et 1AU 11 pourraient sans préjudice être modifiés. Cette modification ne pourra être faite qu'après approbation du conseil municipal de la commune de Ploemel. Cette décision ne peut être entérinée qu'après que l'architecture définitive dudit « bâtiment principal » aura par avant été présenté pour avis en mairie.

- ✓ *Concernant le règlement du PLU en cours :*

La commune devra intégrer dans le règlement écrit outre les éventuelles modifications évoquées ci-avant, la prise en compte du règlement concernant les zones humides (voir courrier DDTM), ainsi que les autorisations et interdictions générées par l'OAP crée pour la circonstance.

- ✓ *Chemin de servitude traversant la propriété*

Les propriétaires du camping de Kergo voisin évoquent un chemin de servitude traversant les 2 propriétés. Bien que ce point a, à mon sens, été « traité » lors de l'acte de cession du terrain objet de l'enquête, je suggère néanmoins à la mairie de s'en inquiéter afin de lever toute ambiguïté.

,

Dominique LEON
Commissaire enquêteur
Le 19 août 2016

Pièces jointes :

- Registre d'enquête

- Dossier d'enquête

ANNEXES

ANNEXE n° A1 : Arrêté municipal du 11 juin 2016

PLOEMEL

Arrêté prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 123-10, L 123-13 et R 123-19 ;

VU la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 et le décret n°85-452 du 23 avril 1985 relatifs à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

VU la délibération (2016/03-01 n°13° du conseil municipal en date du 02 mars 2016 prescrivant et fixant les modalités de la modification n°1 du plan local d'urbanisme

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

VU la décision de M. le Président du tribunal administratif de RENNES, en date du 08 juin 2016 désignant les commissaires enquêteurs, titulaire et suppléant, à la demande de Monsieur le Maire, en date du 21 mai 2016

ARRETE

Article 1er - Il sera procédé à une enquête publique, sur la modification N°1 du plan local d'urbanisme de la commune1 (zonage AUI de Kergo), pour une durée de 37 jours à partir du vendredi 01 juillet et jusqu'au samedi 06 août 2016 inclus.

Article 2 - Monsieur Dominique LEON et Madame Camille HANROT LORE ont été désignés respectivement en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire et Commissaire Enquêteur suppléant.

Article 3 - Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la Mairie pendant 37 jours consécutifs du 01 juillet au 06 août 2016 inclus.

Chacun pourra en prendre connaissance aux jours et heures habituelles d'ouverture de la Mairie et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit (en mairie) au commissaire enquêteur, qui les annexera au registre.

Article 4 - Le commissaire enquêteur, Monsieur Dominique LEON, recevra en Mairie de Ploemel, les vendredi 01 juillet, jeudi 21 juillet et samedi 06 août, de 9 heures à 12 heures.

Article 5 - A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur qui transmettra, dans les 8 jours, au Maire, un procès-verbal de synthèse. Le Maire disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 6 – Dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Maire le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif de Rennes et au préfet du Morbihan.

1/2

ANNEXE n° A2 : Suite Arrêté municipal du 11 juin 2016

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L 123-15 et R 123-19 du code de l'environnement, relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en Mairie pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 7 – Le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la Modification n°1 du PLU ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet en vue de cette approbation.

Article 8 - Un avis au public faisant connaître l'ouverture d'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours en caractères apparents dans les deux journaux ci-après :

- OUEST France,
- LE TELEGRAMME DU MORBIHAN.

Il sera en outre affiché en différents lieux de la commune fréquentés du public, ainsi qu'en Mairie, sur le bulletin mensuel et publié sur le site internet de la commune www.ploemel.com

Ces mesures de publication seront justifiées par un certificat du Maire et un exemplaire des journaux sera annexé au dossier d'enquête.

Article 9 - Une copie du présent arrêté sera transmise :
- au commissaire enquêteur,
- au Préfet du département du MORBIHAN.
- au Tribunal Administratif de Rennes

Fait à PLOEMEL, le 11 juin 2016

Le Maire, Jean-Luc LE TALLEC

ANNEXE n° A3 : Certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique sur la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

PLOEMEL

CERTIFICAT AFFICHAGE

Je soussigné, Jean-Luc LE TALLEC, Maire de PLOEMEL, certifie avoir fait afficher :

. le 11 juin 2016, à la porte de la Mairie, l'arrêté du même jour prescrivant l'enquête publique portant sur la modification n°1 du PLU ainsi qu'un avis enquête.

. le 13 juin 2016, information annoncé sur le panneau affichage lumineux (place de la pharmacie) et sur le panneau allée abbé Kercret, face à la Mairie

. le 14 juin 2016, sur le site du projet à Kergo, au lieudit Kérivin, au carrefour Locmaria- route de Kergo, à l'agence postale et salle du Groëz-Ven.

Fait à PLOEMEL, le 16 juin 2016

LE TALLEC Jean-Luc, Maire

ANNEXE n° A4 : Procès-verbal de rencontre avec le pétitionnaire

Enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Ploemel - dossier E 16000159/35

ENQUETE PUBLIQUE

PROCES VERBAL :

Rencontre avec le pétitionnaire

Afin de préparer l'enquête, j'ai été reçu le 10 juin 2016 en mairie de Ploemel, par Mr Jean-luc le Tallec, Maire de la commune, qui m'a présenté le dossier. Nous avons discuté de la problématique de la modification afin d'en comprendre les tenants et aboutissants.

Ce même jour, 10 juin 2016, j'ai visité seul le site concerné de Kergo et son environnement proche. J'ai également visualisé le site de Dihan-évasion (Kerganiet) le parc d'attraction du P'tit Délire (Kergo Est), le camping de Kergo (Kergo Ouest), le camping de Saint-Laurent, le Kart 56 (Karting) à Pont-fol, également situés sur la commune.

J'ai paraphé le registre d'enquête, visé et signé les différentes pièces du dossier le lundi 1er juillet 2016, jour d'ouverture de l'enquête publique à 8h30, afin de les rendre exploitables par la population dès 9h, heure de début d'enquête.

A chacune des permanences, j'ai pu vérifier l'affichage d'une publicité légale à l'entrée de la mairie, visible de l'extérieur.

Dominique LEON
Commissaire Enquêteur

* * * * * * * * * * * * * * * * *

ANNEXE n° A5 : Requête des porteurs du projet:

Aloys Le Claquin
Keryondre
56470 SAINT PHILIBERT

Reçu le
21 JUIL. 2016
Mairie de PLOEMEL

Saint Philibert le 20 juillet 2016

Monsieur le comissaire enqueteur,

Lors de notre demande de reclassification de terrain, nous avions joint un dossier d'avant projet afin que les organismes concernés émettent un avis permettant son lancement. A ce stade, nous prévoyions l'installation d'une yourte et de containers périphériques pour composer notre salle polyvalente. En approfondissant nos besoins, notamment celui de pouvoir héberger des activités associatives, cette méthode constructive est finalement apparrue peu adaptée. En conséquence, pour des raisons fonctionnelles, esthetiques et économiques, nous avons étudiés d'autres types de constructions en collaboration avec notre équipe architecturale, et nous sommes tournés vers un batiment standardsé.

Lors de sa présentation préalable auprès des services instructeurs du permis de construire (AQTA), il nous a été indiqué que règles du PLU applicables à une zone 1AUl ont été établies pour des constructions à visée d'habitation, et n'étaient pas adaptées pour un batiment de ce type, notamment du fait de sa hauteur et de son aspect extérieur.

En conséquence, pouvez vous intégrer dans votre rapport notre besoin de modification de ces règles afin de construire un batiment permettant l'hébergement de nos activités, notamment en terme de hauteur maximum et d'aspect extérieur (matériaux, pentes de toitures...).

En vous remerciant par avance pour l'intégration de cette requête dans votre rapport, nous vous souhaitons bonne réception.

Aloys Le Claquin et André Raibaut

ANNEXE n° A6 : PV de Synthèse (1/2)

Demande de M. Dominique LEON, Commissaire enquêteur

à Mr JEAN-LUC LE TALLEC, Maire de la commune de Ploemel.

PV DE SYNTHESE CONCERNANT L'ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE PLOEMEL

Références :

- Ordonnance E16000159/35 du 8-06-2016 du Tribunal Administratif de Rennes, désignant le commissaire enquêteur,
- Arrêté municipal n° 2016-27 du 11 juin 2016 précisant les modalités de l'enquête publique.

Monsieur le Maire,

En référence à l'arrêté municipal du 11 juin 2016 portant mise à l'enquête publique de la modification n°1 du PLU de la commune de Ploemel, et à l'issue de l'enquête qui s'est déroulée du 1 juillet au 6 aout 2016 inclus, je vous demande de bien vouloir m'adresser, dans un délai de 15 jours, un mémoire en réponse apportant vos points de vue, justifications, précisions ou engagements, portant sur les observations ci-dessous, et les réflexions éventuelles que vous avez déjà pu mener sur l'évolution future du projet actuel tel qu'il a été arrêté.

10 citoyens sont venus en permanences. 3 personnes ont consigné des observations sur le registre en dehors des permanences. Au total, 8 observations sont consignées et 3 courriers (avec un plan) sont joints au registre. Des ploemelois se sont intéressés à l'enquête publique ainsi que 2 personnes de communes voisines. Des avis sont favorables et les observations les plus importantes émanent des gérants et propriétaires des parcs de loisirs et camping in situ. On notera à ce sujet que, en début d'enquête, vous-même et moi avons suggéré aux pétitionnaires du projet de rencontrer ces différents acteurs, ce qui a été fait.

Certes, on peut considérer la participation du public comme relativement faible. A mon sens pourtant, il ne s'agit pourtant pas d'un désintérêt du citoyen pour la chose publique. Il semble que ce projet a suscité des commentaires dans la commune mais quelques-uns de vos administrés n'ont peut-être pas osé se déplacer en mairie.

Pour ma part, je considère que cette modification se singularisait par le fait qu'un nouveau parc de loisir pourrait voir le jour sur une petite commune déjà doté de 3 parcs de même type et d'un camping privé.

- Mr Saliou, propriétaire du parc P'tit Délire à Kergo a fait l'acquisition il y a 2 ans d'une parcelle située entre la zone du projet objet de la présente enquête, et son propre parc « Le P'tit Délire ». Il ne comprend pas pourquoi sa propre parcelle n'est pas par la même occasion proposée en zonage 1 AU.

Je lui ai expliqué que la demande d'évolution de zonage est liée à un projet spécifique et non une opération d'ordre général. Bien qu'il ait envoyé il y a 2 mois un courrier à la mairie pour faire part de ses réflexions quant à l'utilisation future de sa nouvelle parcelle qu'il destine à l'extension de ses activités de loisirs, il ne s'agit pas à ce stade d'un projet mature et consolidé. Il ne peut donc bénéficier aujourd'hui d'une évolution de zonage.

ANNEXE n° A7 : PV de Synthèse (2/2)

Il craint également les bruits liés à la promiscuité des 2 structures pendant les travaux et lors des activités ultérieures. Je pense que le problème est réciproque.

➢ Mr et Mme Lavec, propriétaires du camping de Kergo, s'inquiètent également de l'éventualité de nuisances sonores. Je pense là aussi que le problème est réciproque. Ils évoquent aussi la « concurrence immédiate sur l'hébergement ». Il me semble pour ma part que la clientèle visée dans le projet est très différente de celle du camping (objectifs, durée de séjour, budget…).

➢ Mr et Mme Le Masle, propriétaires de DIHAN ont également déposé une observation et un plan relatif à un projet élaboré « en concertation » avec l'équipe municipale précédente et officialisé par un permis d'aménager en date du 12 mai 2012 (PA 05616111P0004). Ils ne comprennent pas pourquoi depuis 4 ans la municipalité ne donne pas son aval à cette demande d'extension sur la partie Nord (3 ha) du site DIHAN, évoquant un droit de préemption de la commune, alors qu'aujourd'hui elle pourrait donner un feu vert à un projet de parc similaire sur Kergo.

Aujourd'hui, l'espace réservé n° 11 du PLU en cours concernant l'éventualité de l'extension du complexe sportif, au Nord du parc DIHAN est toujours d'actualité.

Après une étude approfondie du dossier d'enquête, des commentaires rédigés sur le registre et des courriers joints, je souhaiterais recueillir votre position sur les points suivants:

- Je suppose que si évolution il doit y avoir quant à l'emplacement réservé n° 11 (partie Nord du parc de loisirs DIHAN), il apparaitra lors de la révision en cours du PLU. Quelle est votre position à ce sujet ?
- Pour ma part, je trouve une certaine similitude entre le présent projet, objet de l'enquête et le projet « à terme » de DIHAN tel que présenté sur le PA (intégration d'un jardin pédagogique, amphithéâtre de verdure, nouveaux hébergements spécifiques…). Ne craignez-vous pas une concurrence directe, certes privée, qui pourrait être préjudiciable pour l'image de la commune ?
- Les pétitionnaires ont transmis par courrier une requête sollicitant la modification du règlement applicable aux zones 1 AUℓ concernant la hauteur maximale et l'aspect extérieur des bâtiments.

En effet, le règlement du PLU en cours autorise la hauteur maximale des constructions à 7 m au faitage. A ce stade de la réflexion, le bâtiment principal « pourrait » avoir une hauteur au faitage de 6 à 8 m. De même, pour des raisons financières, la couverture « pourrait » ne pas être de l'ardoise. On peut effectivement comprendre que le règlement actuel du PLU a été, pour les zones AUℓ, dimensionné pour des constructions à visée d'habitation. Pour ma part, je suis tout à fait favorable à une modification sur ces 2 points. La décision finale vous appartient. Si elle est favorable sur le principe, il importerait au plus tôt de disposer des plans d'architecture du dit-bâtiment afin de modifier en conséquence cette partie de règlement. Quelle est votre position à ce sujet ?

Je reste à votre entière disposition pour plus d'informations et vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Dominique LEON
Commissaire enquêteur

Courrier transmis par mail le dimanche 7 aout 2016 à 21h à Mr Jean-luc Le Tallec Maire de la commune de Ploemel, sur le site informatique communal.

ANNEXE n° A8 : Mémoire en réponse

Ploëmel, le 10 août 2016

PLOEMEL

Le Maire de Ploemel à

M. Dominique LEON
Commissaire enquêteur

OBJET : **modification n°1 du PLU**

Monsieur,

J'ai pris connaissance du PV de synthèse concernant l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune reçue par mail le 08 août.

Vous m'interroger sur 3 points :

1- Emplacement réservé n° 11 (partie nord du parc de loisirs DIHAN)
Ce sujet a déjà été évoqué auprès des membres du conseil municipal ainsi qu'en réunion préparatoire à la révision du PLU. En l'état actuel de l'avancement de cette révision, nous ne pouvons vous affirmer que celui-ci sera supprimé entièrement ou partiellement.

2- Concurrence entre le projet à venir et DIHAN
Vraisemblablement, il y aura concurrence mais je ne pense pas que cela soit préjudiciable pour la commune, il s'agit du libre marché. Chacun dispose de la liberté d'exercer l'activité qu'il souhaite dans la mesure où la règlementation ne s'y oppose pas.

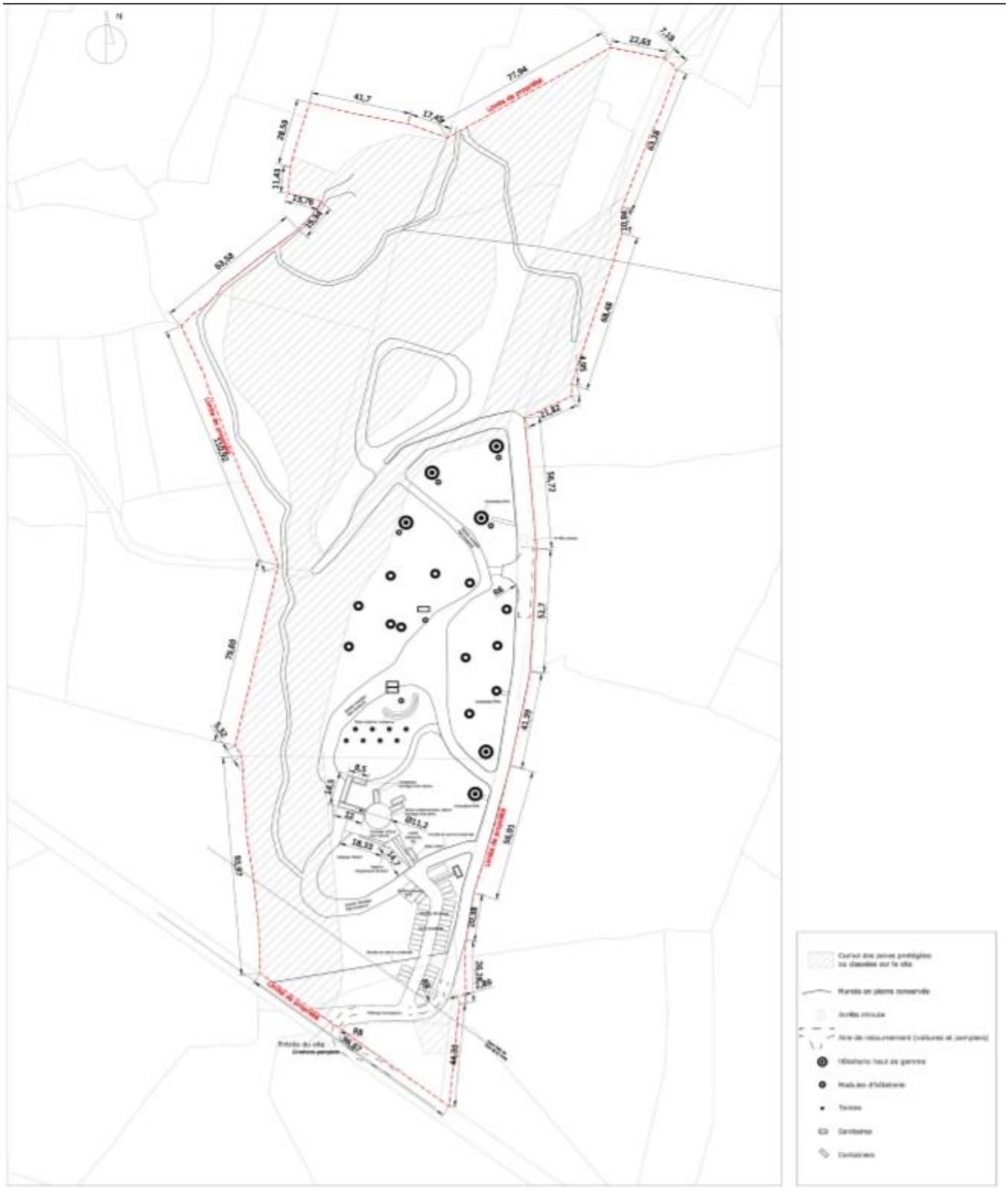
3- Modification du règlement applicable aux zones 1 AUl
En effet, le règlement du PLU en zone 1AUl s'adapte plus à de l'habitat classique. Mais, pour permettre de modifier ledit règlement, le conseil municipal, pour délibérer, a besoin de connaître le projet (hauteur, aspect…..)

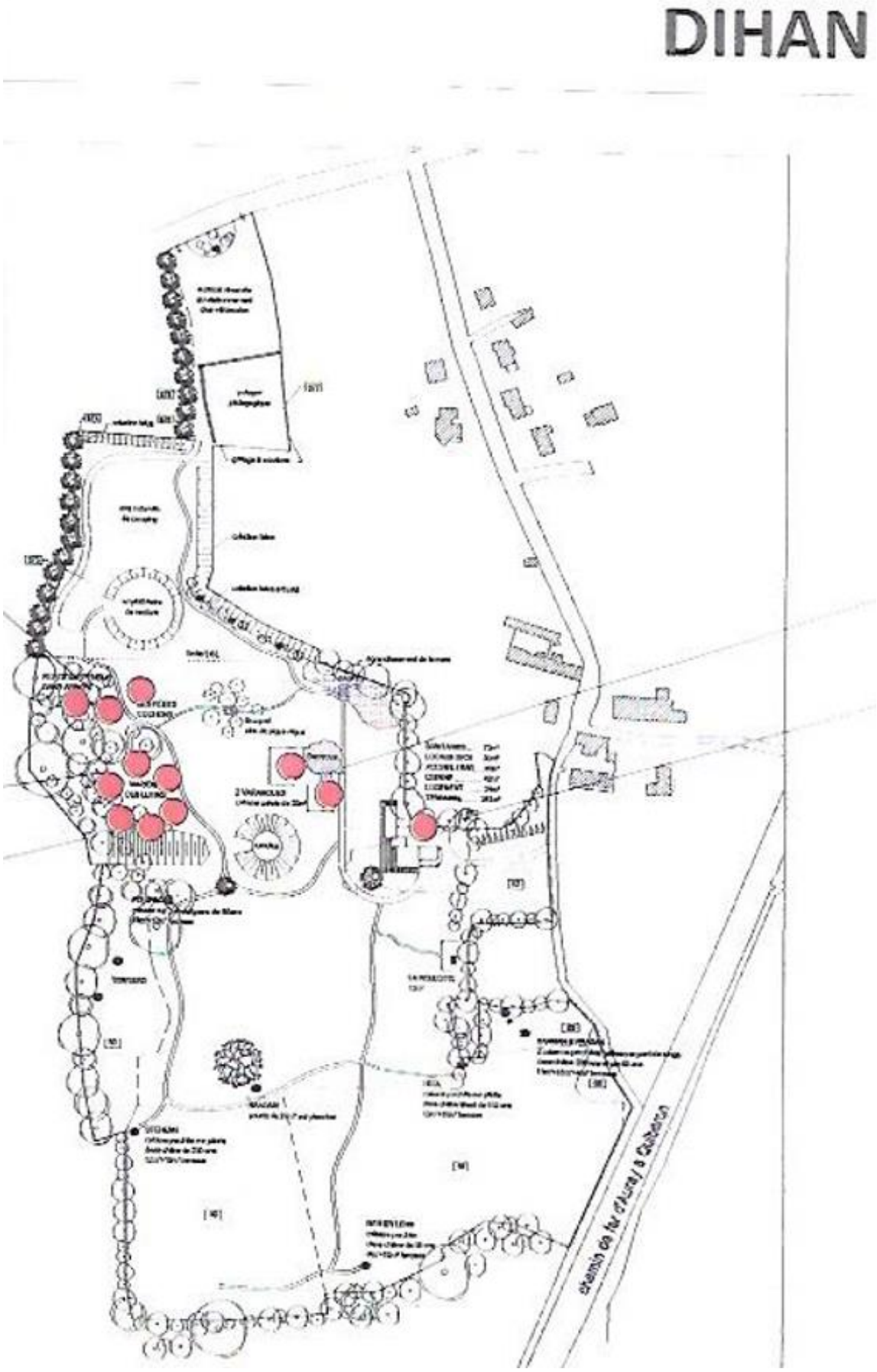
Je reste à votre disposition pour tout complément d'informations et vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations les meilleures.

P/Le Maire
Joseph LE MEUT, 1er adjoint

1, Allée Abbé Martin Kercret 56400 PLOEMEL - mairie@ploemel.fr – tel : 02.97.56.84.25
Site internet :http://www.ploemel.co

ANNEXE n° A9 : Plan général du Projet



M. LE CLAGUIN M. RABAUT	PROJET D'UN RESTAURANT ET D'UN LIEU D'HEBERGEMENT A PLOEMEL	PA 4.1 - PLAN GENERAL DU PROJET	1/500	22/12/2015

ANNEXE n° A10 : Projet en suspens de Dihan-évasion