Envoyé en préfecture le 03/12/2024
Reçu en préfecture le 03/12/2024
Publié le
ID : 056-215600321-20241203-DEL_2024_079_B-DE

ÉVOLUTIONS DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE
COMMUNE DE CAMPÉNÉAC

Préfet			PIÈCES DU P		
REMARQUE		RÉPONSE/MODIFICATION APPORTÉE	Rapport de présentation	PADD	OAP
Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	Rattacher la zone 1AUI de 5 hectares à vocation économique à l'enveloppe communautaire afin de respecter l'effort de réduction de la consommation d'ENAF.	La stratégie foncière économique a été votée lors du conseil communautaire du 20 Juin 2024 au regard de l'application de la loi Climat et Résilience de 2021. Dans ce cadre, en appliquant un principe de réduction de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) de 50% pour la décennie 2021-2031, 38 hectares ont été définis comme nécessaires pour assurer le développement économique de Ploërmel Communauté, en extension, sur la période 2021-2031. Ces 38 hectares tiennent compte de l'ensemble des consommations foncières économiques communautaires depuis août 2021, dont fait partie le permis d'aménager qui a été déposé sur le PA de Linvo, pour l'installation d'une entreprise de logistique sur une superficie de 4 ha.			
Règlement écrit des zones A et N	Mettre en cohérence le règlement écrit des zones A, AS, NA, NF et NT avec les préconisations de la charte de l'agriculture et de l'urbanisme en ce qui concerne la protection des cours d'eau (35 mètres de part et d'autre des berges).	Le règlement écrit des zones A, AS, NA, NF et NT est modifié en ce sens.			
	Mettre en cohérence le règlement écrit des zones A et NA avec les préconisations de la charte de l'agriculture et de l'urbanisme en ce qui concerne les conditions d'extension d'habitation (plafonnées à 50 m² et à 50% de l'emprise au sol existante).	Le règlement écrit des zones A et NA est modifié en ce sens.			
	Mettre en cohérence le règlement écrit des zones A et NA avec les préconisations de la charte de l'agriculture et de l'urbanisme en ce qui concerne les emprises des annexes (moins de 40 m²).	Le règlement écrit des zones A et NA est modifié en ce sens.			
	Mettre en cohérence le règlement écrit des zones A et NA avec les préconisations de la charte de l'agriculture et de l'urbanisme en ce qui concerne la hauteur des annexes (3,50 m maximum).	Le règlement écrit des zones A, NA et NT est modifié en ce sens.			
Santé	Compléter l'annexe du règlement sur les plantes invasives en mentionnant l'arrêté préfectoral du 1er avril 2019 relatif à la lutte contre les ambroisies à feuilles d'armoise, à épis lisses et trifide, ainsi que contre la berce du Caucase et l'arrêté préfectoral du 31 juillet 2020 relatif à la lutte contre le baccharis.	L'annexe du règlement sur les plantes invasives est complété en ce sens.			
Servitudes d'utilité publique	Indiquer dans le règlement que les constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux (poste de transformations, poteau, armoires de répartitions...) sont réalisées selon la technique définie par ENEDIS.	Le règlement écrit est modifié en ce sens.			
	Rectifier les coordonnées du service public de gestion du réseau électrique.	Le tableau des servitudes d'utilité publique est modifié en ce sens.			
	Rectifier les coordonnées du service gestionnaire de la servitude T7.	Le tableau des servitudes d'utilité publique est modifié en ce sens.			
Archéologie	Insérer le tableau des zones de présomption et de prescription archéologique (ZPPA) au rapport de présentation et intégrer la nouvelle ZPPA (n°26) définie par le service régional de l'archéologie.	Le rapport de présentation est modifié en ce sens.			

Ploërmel Communauté			PIÈCES DU P		
REMARQUE		RÉPONSE/MODIFICATION APPORTÉE	Rapport de présentation	PADD	OAP
Diagnostic socio-économique	Compléter l'analyse sur le vieillissement de la population.	Le rapport de présentation est complété en ce sens.			
	Compléter l'analyse sur l'ancienneté d'emménagement.	Le rapport de présentation est complété en ce sens.			
	Compléter l'analyse sur le secteur agricole.	Le rapport de présentation est complété en ce sens.			

Envoyé en préfecture le 03/12/2024
Reçu en préfecture le 03/12/2024
Publié le
ID : 056-215600321-20241203-DEL_2024_079_B-DE

	Compléter l'analyse sur les déplacements.	Le rapport de présentation est complété en ce sens.			
Etat initial de l'environnement	Compléter l'analyse sur la gestion des ressources.	Le rapport de présentation est complété en ce sens.			
	Compléter l'analyse sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.	Le rapport de présentation est complété en ce sens. Une carte de la consommation d'ENAF (MOS) est ajoutée.			
Identification du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis	Compléter l'analyse en mentionnant l'observatoire du foncier.	Le rapport de présentation est complété en ce sens.			
Traduction réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables	Faire référence au PLH plutôt qu'au SCoT dans le cadre de la résorption de la vacance.	Le rapport de présentation est modifié en ce sens.			
	Mobiliser le potentiel foncier du parc artisanal de Belleville en lieu et place d'une extension.	L'extension du PA de Belleville est abandonnée, puisque les parcelles en question n'ont pas été ciblées dans la stratégie économique 2021-2031 de Ploërmel Communauté au regard des priorités d'aménagement économique du territoire.			
	Ajouter un emplacement réservé pour le développement des mobilités douces intercommunales (schéma vélo) sur le territoire communal.	Le tracé prévu sur la commune se fera sur l'emprise de la RD.			
Compatibilité avec les documents supérieurs	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.	Le rapport de présentation est complété en ce sens.			
OAP de Linvo	Respecter une marge de recul par rapport au cours d'eau. Ajouter un point sur la gestion intégrée des eaux pluviales et une phrase sur le traitement de la marge de recul par rapport à la RD134.	Le permis d'aménager a été délivré et les travaux ont déjà démarré pour l'accueil de l'entreprise Transports Denoual. Donc, la modification de l'OAP n'a plus d'intérêt.			
Règlement écrit	Ajouter un coefficient de non-imperméabilisation.	Un coefficient de non-imperméabilisation est ajouté dans le règlement de toutes les zones U.			
	Dans les dispositions communes, mettre en lien le règlement du PLU avec la charte relative à l'assainissement en application sur le territoire intercommunal.	Le règlement écrit est complété en ce sens.			
	Préciser la formulation d'une hauteur maximale dans l'article UA 4.1.	L'intérêt de cette règle est d'harmoniser la hauteur des constructions avec celles des constructions voisines, qui peuvent être variables. Donc, il n'est pas pertinent de préciser une hauteur maximale.			
	Préciser l'article UA 4.2.	L'intérêt de cette règle est d'adapter l'implantation d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques s'il existe une implantation dominante sur le secteur.			
	Préciser la formulation d'une hauteur maximale dans l'article UB 4.1.	L'intérêt de cette règle est d'harmoniser la hauteur des constructions avec celles des constructions voisines, qui peuvent être variables. Donc, il n'est pas pertinent de préciser une hauteur maximale.			
	Préciser l'article UB 4.2.	L'intérêt de cette règle est d'adapter l'implantation d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques s'il existe une implantation dominante sur le secteur.			
Zonage	Ajouter la marge de recul pour la protection des cours d'eau sur les plans de zonage.	Le zonage comporte déjà de nombreuses informations. En ajouter pourrait altérer sa lisibilité.			
Annexes sanitaires	Modifier le type de station (filtres plantés de roseaux au lieu de boues activées).	Les annexes sanitaires sont modifiées en ce sens.			
SUP	Ajouter les servitudes AR 3, PT1 et PT2.	La servitude AR3 est ajoutée. Le porter à connaissance de l'Etat indique que la commune n'est pas concernée par les servitudes PT1 et PT2.			

Pays de Ploërmel Coeur de Bretagne			PIÈCES DU P		
REMARQUE		**RÉPONSE/MODIFICATION APPORTÉE**	**Rapport de présentation**	**PADD**	**OAP**
Règlement écrit	En zone 1AUB, limiter la surface de plancher de la sous-destination artisanat et commerce de détail à 500 m² pour respecter le volet DAAC du SCoT s'il y a un souhait d'accueillir cette sous-destination dans cette zone à vocation d'habitat.	Le souhait est de ne pas autoriser la sous-destination artisanat et commerce de détail en zone 1AUB (comme en zone UB). Le règlement est modifié en ce sens.			

Envoyé en préfecture le 03/12/2024
Reçu en préfecture le 03/12/2024
Publié le
ID : 056-215600321-20241203-DEL_2024_079_B-DE

CCI			PIÈCES DU P		
REMARQUE		RÉPONSE/MODIFICATION APPORTÉE	Rapport de présentation	PADD	OAP
Rapport de présentation	Présenter les activités économiques implantées sur le territoire et notamment le tissu commercial du centre-bourg à l'aide d'une représentation cartographique.	Le rapport de présentation est complété en ce sens.			
Règlement	En zone UA, soumettre également les constructions relevant de la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » à une implantation dans la centralité commerciale.	Le règlement écrit est modifié en ce sens.			
	En zone UA, préciser davantage la disposition réglementaire concernant la protection du linéaire commercial en interdisant le changement de destination des locaux identifiés à une autre destination que « commerce et activités de service ».	Le règlement écrit est modifié en ce sens.			
	En zone UB, interdire la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » afin d'éviter la dilution de ces activités au sein de l'enveloppe urbaine et ainsi conforter la vitalité commerciale du centre-bourg.	Le règlement écrit est modifié en ce sens.			
	En zone UI, préciser la disposition règlementaire pour l'installation d'activités de service soumise à un seuil minimal de 300 m² d'emprise au sol, afin d'éviter les cas où la construction respecterait le seuil minimal dans sa globalité mais serait divisée pour accueillir plusieurs activités différentes.	Le règlement écrit est modifié en ce sens.			
	En zone 1AUI, soumettre également l'installation d'activités de service à un seuil minimal de 300 m² d'emprise au sol.	Le règlement écrit est modifié en ce sens.			
	En zone AS, ajouter un plafonnement de la surface de plancher à l'article 4 pour limiter de façon raisonnable les projets d'extension des constructions situées hors de l'enveloppe urbaine ou hors de zones d'activités économiques.	Le périmètre des STECAL, restreint, permet déjà de limiter de façon raisonnable les projets d'extension des constructions.			
OAP	Scinder l'extension de la zone d'activités de Belleville en deux secteurs distincts afin de ne pas les soumettre à la même opération d'ensemble.	L'extension du PA de Belleville est abandonnée, puisque les parcelles en question n'ont pas été ciblées dans la stratégie économique 2021-2031 de Ploërmel Communauté au regard des priorités d'aménagement économique du territoire. Les OAP sont de fait également supprimées.			

CDPENAF			PIÈCES DU P		
REMARQUE		RÉPONSE/MODIFICATION APPORTÉE	Rapport de présentation	PADD	OAP
Règlement des zones A et N	Porter l'inconstructibilité des berges des cours d'eau à 35 m.	Le règlement écrit des zones A, AS, NA, NF et NT est modifié en ce sens.			
	Préciser les conditions cumulatives pour l'extension des logements de fonction/habitation : extension maximum de 50 m² et 50% de l'emprise au sol existante.	Le règlement écrit des zones A et NA est modifié en ce sens.			
	Limiter à une annexe unique de moins de 40 m², séparée de moins de 20 m de l'habitation et une hauteur de moins de 3,5 m au faîtage.	Le règlement écrit des zones A et NA est modifié en ce sens.			

MRAE		PIÈCES DU P		
REMARQUE	RÉPONSE/MODIFICATION APPORTÉE	Rapport de présentation	PADD	OAP

Envoyé en préfecture le 03/12/2024
Reçu en préfecture le 03/12/2024
Publié le
ID : 056-215600321-20241203-DEL_2024_079_B-DE

Qualité de l'évaluation environnementale	Le rapport de présentation et le résumé non technique devraient comporter davantage de cartes de présentation du territoire ainsi qu'une carte de synthèse des enjeux environnementaux du PLU afin d'être plus lisibles et accessibles pour le grand public.	Le rapport de présentation est complété d'une carte de synthèse des enjeux environnementaux dans le chapitre justifiant la définition des zones à urbaniser à vocation d'habitat.			
État initial de l'environnement	L'état initial de l'environnement mériterait d'être complété sur la thématique de la biodiversité notamment par une description adaptée (faune-flore) des secteurs à urbaniser afin de pouvoir évaluer les incidences du projet de PLU sur ces espaces.	Les zones à urbaniser ne présentent qu'une très faible richesse de la biodiversité, notamment parce que leur usage (agricole) ne favorise pas le développement de cette dernière.			
	Les déplacements pourraient également être davantage analysés afin d'aboutir à un diagnostic territorial plus complet notamment sur les trajets domicile-travail.	Le diagnostic socio-économique évoque la mobilité professionnelle des actifs.			
Justification des choix et scénarios alternatifs	D'autres hypothèses devraient être envisagées, sur la base d'un travail prospectif intégrant l'échelle intercommunale, et en tenant compte de l'objectif de « zéro artificialisation nette » défini à la fois aux niveaux national et régional.	Ce nouveau PLU s'inscrit dans les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience. Il retire plus de 30 ha de zones à urbaniser par rapport au précédent PLU.			
	L'Ae recommande de présenter des scénarios alternatifs pour la localisation et la densité des futures zones à urbaniser afin de justifier le choix du projet retenu, notamment du point de vue de l'environnement.	Les zones à urbaniser ne présentent qu'une très faible richesse de la biodiversité, notamment parce que leur usage (agricole) ne favorise pas le développement de cette dernière. Les zones à urbaniser à vocation d'habitat choisies l'ont été parce qu'elles se situent dans la continuité directe du bourg, permettant de réduire les déplacements motorisés et de conforter les commerces et services de proximité.			
	L'Ae recommande de justifier les extensions des zones d'activités envisagées par une analyse précise des disponibilités foncières et par une évaluation motivée des besoins réalisée aux échelles communale et intercommunale.	Le rapport de présentation comporte ces justifications (paragraphe 3.3 du chapitre 5).			
Indicateurs de suivi	La commune devrait intégrer des indicateurs plus spécifiques aux enjeux environnementaux communaux ainsi que des indicateurs concernant des thématiques plus transversales, en lien avec la transition écologique (maîtrise énergétique, bilan carbone etc.).	Deux indicateurs sont ajoutés : "Linéaire de liaisons douces (piétons, vélos) aménagées" et "Nombre total de sites de production d'électricité".			
Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, multifonctionnalité des sols	L'Ae recommande, afin d'inscrire le projet de PLU dans les objectifs de réduction des consommations foncières et de l'artificialisation des sols fixés par la loi « climat et résilience » et le SRADDET de Bretagne : - de mobiliser davantage les outils disponibles (densification du bourg, résorption de la vacance, augmentation des densités pour les zones en extension d'urbanisation) pour réduire les surfaces consommées au titre de l'habitat ; - de revoir éventuellement les besoins au titre de l'extension des zones d'activités, en fonction de la réponse apportée à la recommandation figurant, sur ce sujet, dans la partie 2.2 du présent avis ; - de conditionner l'ouverture des zones en extension d'urbanisation (classement, au moins partiel, en zone 2AU) à la satisfaction préalable d'objectifs de construction de logements en densification ou en renouvellement urbain.	La production de logements en densification du bourg représente déjà une part importante du besoin total (43% des logements prévus). De même, sur les 115 logements à produire, 10 sont prévus en résorption de la vacance. Concernant l'ouverture des zones en extension d'urbanisation, les OAP prévoient déjà que le secteur de l'impasse du Gué ne pourra être ouvert que lorsque au moins 70% des permis de construire destinés à la construction de logements auront été délivrés dans le secteur de la rue des Prés Fleuris.			
Trame verte et bleue et réservoirs de biodiversité	Un état initial permettant de caractériser les milieux naturels (faune-flore) des secteurs d'extension à l'urbanisation serait nécessaire notamment aux abords des deux zones d'activités à urbaniser ainsi qu'au niveau du STECAL de Trécesson, qui a vocation à accueillir du public et qui se situe à 0,7 km en aval du site Natura 2000 (boisements).	Les zones à urbaniser ne présentent qu'une très faible richesse de la biodiversité, notamment parce que leur usage (agricole) ne favorise pas le développement de cette dernière. Concernant la ZA de Linvo, le permis d'aménager a été délivré et les travaux ont déjà démarré pour l'accueil de l'entreprise Transports Denoual. Quant au STECAL de Trécesson, le projet touristique consiste avant tout à rénover des bâtiments existants. Et les quelques boisements situés dans son périmètre sont classés en éléments de paysage à préserver.			

Envoyé en préfecture le 03/12/2024
Reçu en préfecture le 03/12/2024
Publié le
ID : 056-215600321-20241203-DEL_2024_079_B-DE

Plantes invasives	L'annexe 2 du règlement écrit devrait être complétée en mentionnant également les espèces allergisantes visées par l'arrêté préfectoral du 1er avril 2019 et l'arrêté préfectoral du 31 juillet 2020.	L'annexe du règlement sur les plantes invasives est complété en ce sens.			
Incidences du PLU sur la qualité paysagère	L'Ae recommande de renforcer la prise en compte du paysage au sein des aménagements des futures zones d'extension de l'urbanisation, en particulier pour les zones d'activités, et de joindre au dossier de PLU l'étude requise par l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.	Concernant la ZA de Linvo, le permis d'aménager a été délivré et les travaux ont déjà démarré pour l'accueil de l'entreprise Transports Denoual. Une étude Loi Barnier a déjà été menée précédemment pour réduire à 50 mètres la marge de recul vis-à-vis de la RN 24 (figurant dans le PLU précédent).			
Transitions « ville-campagne » et espaces tampons	L'Ae recommande de renforcer le projet de PLU sur la question des espaces tampons notamment au regard de la protection contre les effets potentiels de l'épandage des pesticides agricoles.	Pour lutter contre les effets potentiels de l'épandage des pesticides agricoles, les OAP prévoient pour toutes les zones à urbaniser un principe de conservation de la trame verte située en périphérie quand elle existe, et de création d'un filtre végétal en périphérie quand elle n'existe pas.			
Eaux usées	L'évaluation environnementale du PLU aurait dû comporter une analyse de l'incidence des rejets dans le milieu aquatique, de la capacité du système d'assainissement à accueillir les nouveaux effluents générés par l'accueil d'une population nouvelle et mentionner les travaux programmés sur les systèmes d'assainissement non collectif.	Des travaux sont programmés afin de prévenir les pollutions sur le milieu aquatique, dans le cadre du schéma directeur de l'assainissement des eaux usées en vigueur. Il conviendrait que la collectivité confirme leur réalisation (prévue pour 2025) afin de préparer la démonstration d'une capacité d'assainissement cohérente avec le projet d'accueil de populations et d'activités nouvelles. La validation des travaux et le planning sera retenu dans le cadre du schéma directeur de Ploërmel communauté. La reconquête de la qualité et l'ensemble des éléments liés à l'assainissement sont traités dans l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées. Concernant l'impact de la station d'épuration à la période d'étiage, nous rappelons qu'il n'y a pas de rejet en sortie de la zone de dispersion. Aucune mesure de débit n'est réalisée, mais les observations permettent de valider l'absence de rejet au QMNA5 (conformément au DLL d'autorisation de rejet de la STEP). La politique de Ploërmel communauté quant à la mise en conformité de son parc d'ANC s'est renforcée en 2024 avec la mise en place de pénalités. En effet, les propriétaires des installations refusant le contrôle, ou l'absence d'installation sur le territoire, s'exposent à une sanction prévue en conformité avec l'article L1331 du code de la santé publique (L1331-1). Depuis 2024, des pénalités sont appliquées pour les propriétaires qui ne réhabilitent pas leurs installations sous un 1 an en cas de vente : le prix des contrôles majoré de 10% la première année, de 200% les 2 et 3èmes années, et 400% la 4ème année. Des pénalités sont également appliquées pour les refus de visite : prix du contrôle majoré de 100%.			
Eaux pluviales	L'Ae recommande de procéder à une évaluation environnementale complète de l'assainissement des eaux pluviales, conformément à la décision du 30 août 2023, en y détaillant notamment les dispositifs de traitement des eaux pluviales prévus au sein des futures zones d'activités afin d'assurer la protection des cours d'eau et des milieux aquatiques situés à proximité immédiate de ces zones.	L'étude de zonage d'assainissement des eaux pluviales et son évaluation environnementale sont annexées au PLU. Il est ajouté dans le règlement écrit que "Tous les projets d'aménagement devront se conformer aux prescriptions comme définies dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales afin de limiter l'imperméabilisation des sols et assurer une maîtrise des débits et des écoulements des eaux pluviales."			
Maîtrise énergétique et énergies renouvelables	Les dispositions visant à limiter l'implantation de nouvelles éoliennes sur le territoire, allant au-delà des recommandations techniques pour les zones boisées (éloignement minimal souhaitable de 200 m) et gelant une partie notable du territoire autour du parc existant, pourraient être amendées et à tout le moins justifiées, afin de ne pas compromettre excessivement le développement de ce type d'énergie qui contribue à atténuer le changement climatique.	Le rapport de présentation comporte ces justifications (paragraphe 5.4 du chapitre 5).			

Envoyé en préfecture le 03/12/2024
Reçu en préfecture le 03/12/2024
Publié le
ID : 056-215600321-20241203-DEL_2024_079_B-DE

Observations pendant l'enquête publique			PIÈCES DU P		
REMARQUE		MODIFICATION/RÉPONSE APPORTÉE	Rapport de présentation	PADD	OAP
OAP	M. et Mme HISLER demandent la modification du zonage de leur parcelle ZK 129 : décalage de la limite de la zone UB vers le nord pour correspondre à leur jardin et classement de la partie nord arborée de la parcelle en zone N au lieu de 1AUB.	Le zonage et les OAP sont modifiés en ce sens.			
	M. et Mme PELARD, propriétaires de la parcelle ZK 128, rue des prés fleuris, s'opposent à la réalisation de l'OAP sectorielle 3 "Les prés fleuris" sur leur terrain.	Cette parcelle 128 doit rester dans le périmètre de l'OAP car un des accès à l'opération s'y fera. De plus, en l'intégrant dans le périmètre de l'opération d'ensemble, cela permettra une optimisation de la consommation foncière. Alors que si elle était en dehors du périmètre de l'OAP, un seul logement pourrait y voir le jour, ce qui irait à l'encontre des objectifs de la loi Climat et Résilience de réduction de la consommation d'ENAF.			
	Mme PROUST, propriétaire de la parcelle ZE 72 « Le Clos Doris », demande le classement de sa parcelle en zone 1AUB tout au moins jusqu'au prolongement de la parcelle 74, permettant ainsi d'agrandir l'OAP sectorielle impasse du Gué.	Cette parcelle ZE 72 est classée « terre agricole » (donc ENAF) dans le MOS, contrairement à la parcelle 129 située aux Prés Fleuris, classée « parc et jardin » (non ENAF). Donc la rendre constructible augmenterait la consommation d'ENAF prévue dans ce PLU et éloignerait le projet des objectifs de la loi Climat et Résilience.			
STECAL	M. BARGAIN, propriétaire de la parcelle cadastrée ZP 22 où il exerce une activité de paysagiste, demande que la limite du STECAL aille jusqu'à l'extrémité sud de la parcelle.	S'agissant d'une zone de déblais, le fond de la parcelle ZP 22 peut effectivement être classé en zone ASA (STECAL).			
	M. BARGAIN demande la création d'un STECAL à vocation touristique pour créer 2 à 3 logements à forte valeur esthétique en construction bois sur pilotis sur le plan d'eau.	Une des orientations majeures de ce PLU est le recentrage de l'habitat dans le bourg pour conforter les commerces, les services et limiter les déplacements motorisés. La création d'un STECAL pour pouvoir construire des logements en campagne n'est donc pas possible.			
	Mme DE SAINT-LEON, propriétaire du château de Trécesson, souhaite que le périmètre du STECAL de Trécesson soit élargi sur la parcelle du potager (entourée de murs), afin de pouvoir installer des habitations légères de loisir (HLL) permettant d'accueillir des touristes en hébergement de nuitées, mais aussi sur la parcelle plantée de pins essentiellement située de l'autre côté de la petite voie communale qui passe devant le château.	L'article L 151-13 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi ELAN du 23 novembre 2018, précise que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières et mentionne les critères possibles pour la justification de ces STECAL. L'utilisation des STECAL a donc pour objet de déroger à l'inconstructibilité des zones naturelles, agricoles et forestières. Il est donc primordial de rester, en toute circonstance, dans une logique dérogatoire liée à des besoins précis, justifiés et clairement délimités d'un point de vue graphique et réglementaire. Or, le périmètre du STECAL est déjà très large (2,7 ha). La parcelle A877 (d'une contenance de 1,6 ha) se situe en outre dans le périmètre du site classé "Ensemble formé sur la commune de Campénéac par les sites de la butte de Tiot et du château de Trécesson y compris l'allée de chênes qui l'accompagnent". Elle est également classée « terre agricole » (donc ENAF) dans le MOS. La parcelle A893 (d'une contenance de 0,3 ha), quant à elle, est classée « espaces boisés » (donc ENAF aussi) dans le MOS. Ces deux parcelles représentent à elles deux environ 2 hectares, donc les ajouter au périmètre initial du STECAL serait contradictoire avec la notion de "taille et de capacité d'accueil limitées" et viendrait alourdir le bilan de la consommation d'ENAF prévue par ce PLU, éloignant le projet des objectifs de la loi Climat et Résilience.			

Envoyé en préfecture le 03/12/2024
Reçu en préfecture le 03/12/2024
Publié le
ID : 056-215600321-20241203-DEL_2024_079_B-DE

	Mme DE SAINT-LEON demande de retirer la haie d'arbres classée au PLU située le long du clos de mur du potager. En effet, suite aux risques importants de dégradations du mur classé, et suite à une procédure impliquant la mairie et les Monuments historiques, l'autorisation a été donnée pour un abattage de l'ensemble de ces arbres.	Le zonage est modifié en ce sens.			
	M. BARGAIN demande le classement en A de la zone en limite du ruisseau à l'Ouest. Cette zone accueille déjà un verger et il souhaite y construire un hangar agricole, y mettre des animaux, ânes, chèvres, paons, et développer une production horticole et pépinières.	Le zonage proposé à la révision du PLU inclut déjà une zone A entre le STECAL et la zone NA. La zone NA permet de protéger le cours d'eau et la qualité du site.			
	M. CHEREL, propriétaire de la parcelle ZI 102, La Ville André, résultant du découpage de la parcelle 88, qui a fait l'objet d'une attestation de non-opposition tacite à une déclaration préalable à l'aménagement d'un lotissement d'un lot de 1120 m² en date du 26 décembre 2022, demande de confirmer que le changement de zonage (de Nh à A) n'a pas d'incidence sur son projet.	La règle de la cristallisation des documents d'urbanisme s'applique (L.442-14 du code de l'urbanisme) : « Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date. » La décision du conseil d'état 13/06/2022 n° 452457 précise cependant que pour pouvoir bénéficier de cette règle de cristallisation au moment du permis de construire, l'opération de lotissement doit avoir fait l'objet d'une déclaration d'urbanisme et le transfert de propriété ou de jouissance du lot résultant de la division doit avoir été réalisé.			
	Mme DORE, propriétaire de la parcelle ZO 42 à Trefrain, actuellement en zonage A, demande s'il est possible de créer des annexes accolées ou non au bâtiment existant, de même pour une véranda.	Le règlement de la zone A permet la réalisation d'extensions et d'annexes, sous conditions.			
	M. et Mme DERRIEN, propriétaires à la Motte de la parcelle ZP 108, actuellement classée en A, demandent de passer cette parcelle en constructible.	Une des orientations majeures de ce PLU est le recentrage de l'habitat dans le bourg pour conforter les commerces, les services et limiter les déplacements motorisés. Il n'y aura donc plus de hameaux constructibles. Les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Ces principes ont été réaffirmés par la loi ALUR pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (2014). Au regard des exigences de modération foncière et de limitation de l'étalement urbain, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche la volonté de recentrer l'urbanisation dans le bourg. La dispersion de l'habitat dans les hameaux/villages ne répond pas aux objectifs de développement durable : mitage des espaces agricoles et naturels, multiplication des déplacements automobiles, coûts des réseaux, etc. Pour ces raisons, ils n'ont pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation.			

Envoyé en préfecture le 03/12/2024
Reçu en préfecture le 03/12/2024
Publié le
ID : 056-215600321-20241203-DEL_2024_079_B-DE

Zone A	M. et Mme MOUNIER, propriétaires de la parcelle YC 159 à la Touche Allaire, souhaitent que leur terrain soit constructible.	Une des orientations majeures de ce PLU est le recentrage de l'habitat dans le bourg pour conforter les commerces, les services et limiter les déplacements motorisés. Il n'y aura donc plus de hameaux constructibles. Les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Ces principes ont été réaffirmés par la loi ALUR pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (2014). Au regard des exigences de modération foncière et de limitation de l'étalement urbain, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche la volonté de recentrer l'urbanisation dans le bourg. La dispersion de l'habitat dans les hameaux/villages ne répond pas aux objectifs de développement durable : mitage des espaces agricoles et naturels, multiplication des déplacements automobiles, coûts des réseaux, etc. Pour ces raisons, ils n'ont pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation.				
	M. et Mme ROSE, propriétaires de la parcelle ZK 189 à la Providence, sur lequel une demande de permis de construire a été déposée par les acquéreurs le 26 septembre 2023, souhaitent que leur terrain reste constructible.	Par arrêté municipal du 14 novembre 2023, il a été opposé à la demande de permis de construire un sursis à statuer, considérant que le terrain actuellement en zone Ub serait requalifié en zone A au regard de l'état d'avancement du futur PLU. Par ailleurs, une des orientations majeures de ce PLU est le recentrage de l'habitat dans le bourg pour conforter les commerces, les services et limiter les déplacements motorisés. Il n'y aura donc plus de hameaux constructibles. Les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Ces principes ont été réaffirmés par la loi ALUR pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (2014). Au regard des exigences de modération foncière et de limitation de l'étalement urbain, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche la volonté de recentrer l'urbanisation dans le bourg. La dispersion de l'habitat dans les hameaux/villages ne répond pas aux objectifs de développement durable : mitage des espaces agricoles et naturels, multiplication des déplacements automobiles, coûts des réseaux, etc. Pour ces raisons, ils n'ont pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation.				
Changements de destination	M. HOMMETTE, propriétaire de la parcelle YE 85, La Ville Morhan, demande que son bâtiment soit ajouté sur le zonage comme pouvant changer de destination. Celui-ci apparaît dans la liste des bâtiment agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination du rapport de présentation.	L'erreur est corrigée, le bâtiment est ajouté au zonage.			
	Mme QUERE, propriétaire de la parcelle ZO 23, La Gueule du Val, demande que son bâtiment soit ajouté sur le zonage comme pouvant changer de destination.	Le bâtiment a été habité jusqu'en 1934 (présence d'une cheminée) donc il possède a priori une destination d'habitation. Sa rénovation est de ce fait autorisée de plein droit, le repérage du bâtiment au zonage n'est pas nécessaire.			
	M. et Mme HERVIAUX et THETIOT, propriétaires de la parcelle ZO 56, Trefrain, demande que leur bâtiment soit ajouté sur le zonage comme pouvant changer de destination.	Il n'existe pas de bâtiment sur cette parcelle ZO 56. En revanche, le bâtiment existant sur la parcelle ZO 54 avait déjà été repéré comme pouvant changer de destination.			
	M. et Mme OLIVARD et LETAY, propriétaires de la parcelle ZH 22, La Bosse, demande que leur bâtiment soit ajouté sur le zonage comme pouvant changer de destination.	Le bâtiment ne présentant pas un caractère patrimonial ou architectural, il ne remplit pas les conditions pour pouvoir changer de destination.			

Envoyé en préfecture le 03/12/2024
Reçu en préfecture le 03/12/2024
Publié le
ID : 056-215600321-20241203-DEL_2024_079_B-DE

	Mme MORIN, propriétaire de la parcelle ZP 31, Le Besset, demande que son bâtiment soit ajouté sur le zonage comme pouvant changer de destination.	S'il s'agit d'une habitation, la rénovation est possible. S'il s'agit d'un bâtiment agricole, il est nécessaire pour le transformer en habitation qu'il soit intégré à la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cependant, la transformation du bâtiment en habitation pourrait impacter l'activité agricole (réduction du périmètre d'épandage alentour par exemple), il faudra donc aussi l'avis favorable de la CDPENAF.			
	Mme MORIN, propriétaire de la parcelle ZR 214, L'Abbaye d'en Haut, demande de conserver son droit à construire ou à défaut que le bâtiment construit soit intégré à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination. Cette parcelle a fait l'objet d'un Certificat d'Urbanisme opérationnel n° 056032 22 K0050, et n'a aucun intérêt agricole.	Le CU, n'ayant pas été renouvelé dans les temps, n'est plus valable. Cette parcelle, classée Nh dans le précédent PLU, sera classée A dans le nouveau PLU (inconstructible). Par ailleurs, le bâtiment ne présentant pas un caractère patrimonial ou architectural, il ne remplit pas les conditions pour pouvoir changer de destination.			
Zone UI	M. CHEFDOR et Mme HEDAN, propriétaires des parcelles ZE 45, 159, 161 et 220, dans la ZA de Belleville, demandent de requalifier la parcelle ZE 45 en terrain d'habitation pour la surface bâtie (pour réaliser une piscine) et agricole pour le reste de la parcelle.	Historiquement, ces parcelles ont été commercialisées dans le cadre de la ZA de Belleville, qui est dédiée au développement de l'activité économique et qui n'a pas vocation à recevoir de nouvelles annexes aux habitations.			
Energies renouvelables	M. PHILIPPE indique qu'il est dans le pouvoir du PLU de limiter la hauteur des éventuelles installations d'éoliennes.	Limiter la hauteur des éoliennes pourrait aller à l'encontre des lois récentes en faveur des énergies renouvelables, notamment la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.			
	La société Luxel (filiale d'EDF Renouvelables) spécialisée dans le développement, l'ingénierie, la planification, la mise en œuvre et l'exploitation de parcs photovoltaïques au sol, porte un projet de parc photovoltaïque sur les parcelles ZA 94 et 95 au lieu-dit « Bande des Charrières ». Le site est en friche depuis plusieurs années. Une centrale solaire permettrait de valoriser le terrain de manière écologique avec une production d'électricité renouvelable locale. Le projet permettrait également de relancer l'activité agricole de cette friche en y installant un éleveur. Le site pourrait par exemple être mis à disposition pour un jeune éleveur qui souhaite s'installer en vue d'apporter un soutien dans le lancement de son activité. La société s'étonne de la rédaction du nouveau PLU qui interdit les champs de panneaux photovoltaïques dans l'ensemble de la zone A et NA et souhaite savoir s'il est possible d'ajouter dans le futur règlement du PLU une mention ou un zonage qui pourrait permettre la poursuite du projet photovoltaïque à cet endroit.	Les parcelles ZA 94 et 95 sont majoritairement classées en zone A (excepté la partie nord et l'extrémité est de la parcelle 94 en zone N car couvertes par des zones humides). A noter par ailleurs que la parcelle 94 est couverte par une zone de présomption de prescriptions archéologiques. Pour tenir compte de la réglementation qui a évolué récemment, le règlement de la zone agricole est modifié pour interdire uniquement les champs photovoltaïques qui n'entrent pas dans le cadre défini par le décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers. Il n'y a pas de sous-zonage de la zone A dédié spécifiquement au photovoltaïque, cette règle est valable pour l'ensemble de la zone A.			
Piscines	M. CHAMAILLARD, propriétaire des parcelles ZE 171 (zone UB) et 184 (zone NA), route de Néant-sur-Yvel, demande si cela sera possible de construire une piscine sur la zone UB avec un éventuel débordement sur la zone NA.	Une piscine peut être édifiée sur la parcelle 171, classée en zone UB (constructible), mais elle ne devra pas déborder sur la parcelle 184 qui est classée en zone NA (naturelle).			

Conclusions du commissaire enquêteur		
REMARQUE		**MODIFICATION/RÉPONSE APPORTÉE**
Réserve	Supprimer l'extension de la ZA de Belleville.	L'extension du PA de Belleville est abandonnée, puisque les parcelles en question n'ont pas été ciblées dans la stratégie économique 2021-2031 de Ploërmel Communauté au regard des priorités d'aménagement économique du territoire.

PIÈCES DU P		
Rapport de présentation	**PADD**	**OAP**

Envoyé en préfecture le 03/12/2024
Reçu en préfecture le 03/12/2024
Publié le
ID : 056-215600321-20241203-DEL_2024_079_B-DE

Recommandation	Revoir le taux de croissance de la population de la commune pour le porter à 0.75 % comme le précise le DOO du SCoT du pays de Ploërmel Communauté Cœur de Bretagne et en tirer les conclusions sur le nombre de logements à produire.	Diminuer le taux de croissance annuelle à 0,75% aurait pour conséquence de réduire de plus d'un tiers la surface des zones à urbaniser à vocation d'habitat, ce qui n'est pas soutenable pour la commune, notamment pour le maintien des effectifs scolaires. De plus, la proximité de Ploërmel, pôle structurant du Pays, et sa desserte par les transports en commun sont des arguments pouvant justifier l'objectif de 1% de croissance annuelle. D'autant plus que le recensement de la population effectué début 2024 fait état de 2012 bulletins individuels, preuve d'un certain dynamisme démographique sur la commune dernièrement.			
Recommandation	Renforcer les exigences en terme de diversification des types d'habitat et de mixité sociale intergénérationnelle, dans la rédaction des enjeux et objectifs de l'OAP sectorielle rue des Prés Fleuris.	L'OAP thématique intitulée "Autres principes d'aménagement applicables aux secteurs à vocation d'habitat", qui complète l'OAP sectorielle de la rue des Prés Fleuris, indique que la mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires, le petit collectif.			
Recommandation	Revoir la position de la commune sur la parcelle Section OA 893 à Trécesson.	L'article L 151-13 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi ELAN du 23 novembre 2018, précise que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières et mentionne les critères possibles pour la justification de ces STECAL. L'utilisation des STECAL a donc pour objet de déroger à l'inconstructibilité des zones naturelles, agricoles et forestières. Il est donc primordial de rester, en toute circonstance, dans une logique dérogatoire liée à des besoins précis, justifiés et clairement délimités d'un point de vue graphique et réglementaire. Or, le périmètre du STECAL est déjà très large (2,7 ha). La parcelle A893 (d'une contenance de 0,3 ha) est classée « espaces boisés » (donc ENAF) dans le MOS. Donc l'ajouter au périmètre initial du STECAL viendrait alourdir le bilan de la consommation d'ENAF prévue par ce PLU, éloignant le projet des objectifs de la loi Climat et Résilience.			
Recommandation	Se montrer vigilant sur la reconfiguration de l'aire covoiturage de la ZA de Linvo.	Le permis d'aménager a été délivré et les travaux ont déjà démarré pour l'accueil de l'entreprise Transports Denoual.			

Envoyé en préfecture le 03/12/2024
Reçu en préfecture le 03/12/2024
Publié le
ID : 056-215600321-20241203-DEL_2024_079_B-DE

PLU MODIFIÉES

Règlement écrit	Zonage	Annexes

PLU MODIFIÉES

Règlement écrit	Zonage	Annexes

Envoyé en préfecture le 03/12/2024
Reçu en préfecture le 03/12/2024
Publié le
ID : 056-215600321-20241203-DEL_2024_079_B-DE

PLU MODIFIÉES

Règlement écrit	Zonage	Annexes

Envoyé en préfecture le 03/12/2024
Reçu en préfecture le 03/12/2024
Publié le
ID : 056-215600321-20241203-DEL_2024_079_B-DE

PLU MODIFIÉES

Règlement écrit	Zonage	Annexes

PLU MODIFIÉES

Règlement écrit	Zonage	Annexes

PLU MODIFIÉES

Règlement écrit	Zonage	Annexes

Envoyé en préfecture le 03/12/2024
Reçu en préfecture le 03/12/2024
Publié le
ID : 056-215600321-20241203-DEL_2024_079_B-DE

Envoyé en préfecture le 03/12/2024
Reçu en préfecture le 03/12/2024
Publié le
ID : 056-215600321-20241203-DEL_2024_079_B-DE

Envoyé en préfecture le 03/12/2024
Reçu en préfecture le 03/12/2024
Publié le
ID : 056-215600321-20241203-DEL_2024_079_B-DE

PLU MODIFIÉES

Règlement écrit	Zonage	Annexes

Envoyé en préfecture le 03/12/2024
Reçu en préfecture le 03/12/2024
Publié le
ID : 056-215600321-20241203-DEL_2024_079_B-DE

Envoyé en préfecture le 03/12/2024
Reçu en préfecture le 03/12/2024
Publié le
ID : 056-215600321-20241203-DEL_2024_079_B-DE

Envoyé en préfecture le 03/12/2024
Reçu en préfecture le 03/12/2024
Publié le
ID : 056-215600321-20241203-DEL_2024_079_B-DE

PLU MODIFIÉES

Règlement écrit	Zonage	Annexes

Envoyé en préfecture le 03/12/2024
Reçu en préfecture le 03/12/2024
Publié le
ID : 056-215600321-20241203-DEL_2024_079_B-DE