

DEPARTEMENT DU MORBIHAN



ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION ALLEGEE N°2 du PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT PERREUX

CONCLUSIONS ET AVIS

Arrêté du Maire :	3 mai 2021
Période d'enquête :	26 mai au 11 juin 2021
Référence TA :	E 2100036/35
Commissaire Enquêteur :	Nicole JOUEN

SOMMAIRE

- Préambule
- Déroulement de l'enquête
- Bilan de l'enquête
- Concertation
- Analyse du dossier
- Economie générale du projet
- Les incidences
- Le choix d la procédure
- Avis de la MRAe
- Avis des PPA et réponses de la commune

- Conclusions motivées

CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LA REVISION ALLEGEE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT PERREUX

Préambule

La commune de Saint Perreux est dotée d'un Plan local d'Urbanisme, qui a été approuvé en février 2015. Ce document a fait l'objet de deux procédures de modifications en 2016 et 2019.

Aujourd'hui, un projet pertinent porté par un particulier et d'un intérêt flagrant pour la collectivité implique la mise en révision allégée de ce document stratégique.

Il s'agit plus précisément d'autoriser l'implantation d'un camping dans le village de la Renaudaie pour encourager l'attractivité touristique et économique de la commune et permettre ainsi de développer une offre d'hébergement dans ce secteur.

C'est pourquoi, par délibération en date du 12 octobre 2020, le conseil municipal propose :

- de faire évoluer le périmètre Aa dans le secteur de la Renaudais
- de classer les 2 parcelles concernées en zone AL (zone d'hébergement de plein air).

La procédure envisagée satisfait aux conditions de l'article L.153.34 du code de l'urbanisme compte tenu qu'il s'agit uniquement de réduire une zone agricole.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne a décidé, le 26 février 2021, que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale considérant que le nombre restreint d'hébergement ne devrait pas induire de nuisances supplémentaires et que la situation du projet n'est pas susceptible de modifier la perception paysagère.

Il convient de noter que conjointement à cette enquête, une seconde procédure de révision allégée (révision n°1) est engagée afin de permettre l'extension de la zone Ai au lieu-dit La Graë.

L'enquête s'est effectivement déployée du 26 mai au 11 juin 2021 inclus en mairie de Saint Perreux de façon concomitante à celle relative à la révision allégée n°1 du même PLU.

Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée, de manière satisfaisante, conformément aux dispositions de l'arrêté du maire en date 3 mai 2021.

L'accueil du public et son accès au dossier dans la salle du conseil municipal, au rez de chaussée du bâtiment, étaient parfaits. Toutes les mesures sanitaires émises par la collectivité ont été respectées et les visiteurs portaient un masque lors des entretiens.

Les formalités d'affichage ont été respectées. Le panneau apposé sur le site, concerné par le projet était correctement visible ainsi que celui placé à la porte principale de la mairie de Saint Perreux. L'information sur l'enquête a été relayée sur le panneau lumineux installé dans la commune ainsi qu'en annonces légales dans deux quotidiens diffusés dans le département. L'ensemble du dossier était en outre disponible en téléchargement sur le site internet de la commune et accessible depuis un poste informatique. Enfin, il était possible d'adresser ses observations par mail.

Les trois demies-journées de permanence proposées ont permis de répondre à toutes les demandes de renseignements et offraient un choix de dates satisfaisant. J'ai rencontré au total 4 personnes et 4 personnes ont consulté les dossiers pendant toute la durée de l'enquête.

Commentaire de la commissaire enquêteur

Cette enquête s'est déroulée dans des conditions très satisfaisantes. Toutes les mesures sanitaires étaient bien respectées. Aucun incident n'est venu troubler son déroulement. Les trois permanences et les moyens mis en place (registre, courrier et courriel) ont permis aux citoyens de s'exprimer librement et sans aucune limitation. La mise en ligne de l'intégralité du dossier sur le site internet de la commune permettait de prendre connaissance du dossier.

Bilan de l'enquête

Il convient de préciser qu'il s'agissait d'une enquête « conjointe » relative aux révisions allégées n°1 et n°2 du PLU de la commune. Chaque procédure de révision concernait un projet distinct.

J'ai enregistré 1 observation écrite sur ce projet de création d'une zone AL à vocation d'hébergement de plein air dans le village la Renaudaie. Les propriétaires du terrain et porteurs du projet ont exposé la présentation et les motivations de ce futur espace de tourisme.

J'ai adressé par mail le 14 juin 2021 au maire de la commune un procès-verbal de synthèse qui collationne l'ensemble des observations recueillies des deux procédures de révision ainsi qu'une série de questions. Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse m'a été transmis le 15 juin 2021. J'ai eu des réponses à toutes les requêtes de compléments d'information formulées au cours de l'enquête ce qui est primordial pour me forger mon opinion.

Commentaire de la commissaire enquêteur

L'enquête a connu une affluence « quasi fantôme » puisque seul le porteur de projet s'est déplacé. Je regrette ce manque d'intérêt de la population à cette consultation. Je ne peux que considérer, compte tenu de l'information diffusée sur le territoire pendant l'enquête et préalablement lors de la concertation qu'il s'agit d'une approbation implicite des habitants.

Concertation

La concertation a été organisée entre octobre 2020 et mars 2021 avec les habitants, les associations locales et les personnes publiques concernées par ce projet. Une information a été diffusée par voie de presse, sur le site internet de la commune ainsi qu'un affichage sur le territoire. Un registre a été mis à disposition pour recueillir les observations éventuelles. Il convient de faire remarquer, dans la présente, qu'aucune annotation n'a été consignée.

Ce bilan a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 23 mars 2021.

Commentaire de la commissaire enquêteur

J'estime que ce projet de révision allégée a fait l'objet d'une concertation suffisante et ce depuis le lancement de la procédure. Il ne semble pas opportun de le contester. La collectivité a rempli ses objectifs à la fois d'informer la population mais également de solliciter les avis et propositions des acteurs locaux pour permettre la meilleure prise en compte des enjeux locaux.

Analyse du dossier

L'énumération des diverses pièces au chapitre 2.1 du rapport, atteste du contenu réglementaire exigé pour ce type d'enquête. La notice explicative était claire, illustrée de photos et plans, mais pas suffisamment détaillée. Peut-être eut-il fallu inclure certains éléments contenus dans les documents du PLU à savoir le rapport de présentation et le PADD même s'ils étaient disponibles sur le site de la commune.

Il convient de noter l'avis de la MRAe très approfondi, source non négligeable pour le public ainsi que les 2 notes l'une relative à l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées et l'autre récapitulante

Conclusions et Avis

Page 4 sur 10

Dossier T.A n°2100036/35

*Enquête publique relative à la révision allégée n°2 du PLU de la commune de Saint Perreux
NJ/ le 1.7.2021*

les avis et les réponses apportées par la collectivité. Ces documents sont pertinents et synthétiques pour l'étude du dossier.

Toutes les différentes pièces du dossier ont bien été mises à disposition du public lors de l'enquête, aussi bien en mairie de Saint Perreux qu'en totalité sur le site internet de la commune.

Toutefois, dans le cadre du procès-verbal de synthèse, j'ai sollicité la commune sur un point qui me semblait manquant dans les pièces modifiées du PLU.

C.E.1 : Dans les deux notes de présentation, vous indiquez que seuls les règlements écrit et graphique du PLU seront modifiés du fait de ces 2 révisions. Il me semble que le rapport de présentation devrait être complété par l'exposé des motifs des changements apportés à ce document. Dans l'affirmative, il conviendrait de le prévoir dans le cadre de cette enquête.

Réponse de la commune

Les dossiers de révision allégée seront intégrés au dossier du PLU. Les informations relatives à la zone Ai et AL seront effectivement intégrées au rapport de présentation en page 103 et 161

Commentaire de la commissaire enquêteur

L'ensemble des documents mis à disposition du public dans le cadre de cette enquête me paraissent, de nature à avoir permis à chaque personne qui souhaitait s'y intéresser de trouver toutes les informations nécessaires. Le contenu de cette révision allégée est susceptible de s'améliorer par la prise en compte des remarques des PPA ainsi que par l'apport du complément d'information dans le rapport de présentation acté par la collectivité.

Economie générale du projet

La commune a été sollicitée par les propriétaires des parcelles ZA 130 et ZA 326 pour un projet de création d'un camping dans le village La Renaudaie. Les terrains pressentis jouxtent leur habitation principale.

L'objectif est de proposer des hébergements (5à6) de type insolite dans un environnement naturel et à proximité du chemin de halage qui borde l'Oust ainsi que le canal de Nantes à Brest.



Commentaire de la commissaire enquêteur

Je considère cette opération hardie, elle devrait retenir l'approbation des excursionnistes. Les propriétaires que j'ai rencontrés me semblent très motivés et désireux que leur projet aboutisse dès que possible puisqu'ils ont déjà reçu des demandes en ce sens. La création de ce camping dans ce secteur me semble tout à fait propice.

L'intérêt pour le territoire

La réalisation de ce petit camping contribuera à offrir des hébergements touristiques dans cette zone naturelle et de favoriser l'accueil des randonneurs, des itinérants vélos et de tout autre amateur de tourisme vert. Il convient de préciser que ce projet sera bénéfique économiquement certes pour la commune mais également pour le territoire de Redon Agglomération qui entend développer le tourisme vert.

Commentaire de la commissaire enquêteur

Je note donc que ce projet permettra un développement touristique certes sur le secteur mais également sur le territoire de l'agglomération. Le tourisme c'est aussi de l'économie. Enfin, je relève que le tourisme de proximité devient une valeur sûre renforcée par un attachement régional.

L'évolution du site

La création de la zone de la zone AL dans le village La Renaudaie vise à réduire la zone agricole. Actuellement, le terrain est constitué d'une prairie bordée d'arbres à l'ouest et au sud. L'aménagement envisagé n'est pas de nature à perturber le paysage.

Commentaire de la commissaire enquêteur

Cette réalisation permet développer l'offre en hébergement touristique à l'échelle de la commune. Je retiens que la collectivité entend soutenir les porteurs de projets prédisposés à mettre en œuvre des initiatives innovantes pour Saint Perreux.

Les incidences

La trame verte et bleue

La consommation d'espace engendrée par le projet est très limitée puisqu'il s'agit d'un terrain de 2700m² qui de plus restera en grande partie enherbé. L'ensemble des arbres existants seront maintenus et l'imperméabilisation des sols très réduite.

Commentaire de la commissaire enquêteur

Je souligne que la surface prélevée sur la zone agricole est modeste et donc non significative pour l'activité agricole. De plus, force est de constater que cette opération ne crée aucune rupture de continuité et donc ne porte pas à l'atteinte à la trame verte et bleue existante.

Les accès et desserte

L'accès au camping se fera par la voie actuelle. Dans la notice explicative, il est indiqué que la fréquentation automobile ne devrait pas augmenter de manière significative.

J'ai, toutefois, interrogé la commune dans le cadre du procès-verbal de synthèse :

C.E.3 : Si ce camping fonctionne correctement, le chemin d'accès va-t-il nécessiter des aménagements conséquents de voirie ? Dans l'affirmative, leur coût a-t-il été chiffré et par qui ses aménagements seront-ils pris financièrement en charge ?

Réponse de la commune

Le projet privé de camping à la Renaudaie porte sur un accueil maximum de 20 personnes ou 6 hébergements (tente, caravane ou assimilés) ; il s'agit d'un « camping déclaré » (procédure de déclaration préalable).

Le chemin rural dit « La Renaudaie Sud » est régulièrement entretenu par la commune et supportera aisément le flux des véhicules se rendant au camping.

Si toutefois des aménagements s'avéraient nécessaires afin d'améliorer les conditions de circulation et d'accès au camping ; ils seraient supportés financièrement par la collectivité, dans le cadre d'une réflexion globale à l'échelle du lieu-dit

Commentaire de la commissaire enquêteur

Je prends acte de cette réponse détaillée et argumentée

La gestion de l'eau

Le porteur de projet va réaliser un équipement d'assainissement autonome permis par le règlement de la zone AL. Le bloc sanitaire et l'installation des résidences mobiles de loisirs vont entraîner une imperméabilisation mesurée du sol.

Commentaire de la commissaire enquêteur

Les modifications apportées au règlement écrit de la zone AL sont de nature à répondre à la demande du porteur de projet. Je retiens que la constructibilité reste limitée ce qui est tout à fait appréciable.

La perception visuelle

Du fait du maintien de la haie existante à l'ouest du terrain, le futur camping sera isolé visuellement.

Commentaire de la commissaire enquêteur

J'observe que le maintien de la haie aura pour conséquence de valoriser les relations visuelles de cet équipement de plein air avec son environnement et ainsi mieux l'intégrer avec le voisinage.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je conclus que, in fine, les avantages du projet sont nettement supérieurs aux quelques inconvénients mineurs qu'il génère

Le choix de la procédure

Pour permettre la création de cet hébergement de plein air, la commune doit autoriser le classement d'une parcelle d'une parcelle de 2700m² en zone AL.

Il convient de noter que ces modifications ne remettent pas en cause les orientations du PADD puisque d'une part, la parcelle en question est utilisée en jardin et donc pas exploitée et d'autre part les élus veulent profiter des atouts patrimoniaux pour impulser une dynamique touristique et l'articuler avec celle déployée sur les communes limitrophes

Ainsi, la création de la zone AL permet de dynamiser le secteur touristique et de fait l'attractivité de Saint Perreux.

C'est pourquoi, le conseil municipal a fait le choix d'engager une procédure de révision allégée considérant que cette disposition a pour objet de réduire une zone agricole au profit d'une zone AL à vocation d'hébergement de plein air.

Commentaire de la commissaire enquêteur

Ce choix communal me semble tout à fait adéquat dans la mesure où les surfaces concernées sont limitées et que cette création respectera son insertion dans l'environnement et sa concordance avec la zone agricole.

Avis de la MRAe

Le projet de révision allégée n°2 a été l'objet de saisine près de La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe). Sa décision rendue le 26 février 2021 précisait que la révision allégée n°2 du PLU envisagée par Saint Perreux « n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé publique et donc n'est pas soumise à évaluation environnementale ».

Avis des PPA et réponse de la commune

Avant le début de l'enquête : 2PPA et la CDPENAF ont fait connaître leur avis sur ce projet.

La chambre des métiers émet un avis favorable considérant que la création du camping dans le village La Renaudaie va dans les sens du développement économique.

Le Département du Morbihan n'a rien à signaler.

La CDPENAF émet un avis favorable sous réserve et recommandations. Il s'agit plus précisément des implantations et emprise au sol des constructions. Dans sa réponse, la collectivité précise que le règlement écrit de la zone AL contient les dispositions requises par le code de l'urbanisme pour les STECAL.

L'examen conjoint des PPA en date du 22 avril n'a pas soulevé d'autres remarques particulières excepté celle de la chambre d'agriculture qui demande le maintien de la haie existante sur le pourtour du terrain afin d'assurer une transition entre la partie camping et la partie exploitée par l'agriculture.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Je retiens que la commune a apporté des réponses à toutes les interrogations des Personnes Publiques Associées et je considère donc que le bilan des avis met en évidence l'absence d'opposition à ce projet communal.

Mes conclusions ont été établies après avoir pris en considération :

- Les éléments du dossier
- Les observations du public.
- Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.
- Les commentaires rédigés ci-dessus

L'enquête a été correctement organisée et toutes les conditions étaient réunies afin que le public puisse s'exprimer correctement, tant physiquement que par voie informatique. Les mesures sanitaires mises en œuvre par la commune de Saint Perreux dans le cadre de la lutte contre la covid-19 n'ont pas impactées le déroulement de cette enquête.

Je constate la complétude du dossier d'enquête mis à la disposition du public et considère qu'il était suffisamment détaillé pour permettre aux personnes intéressées de prendre connaissance de la nature du projet et de ses incidences sur l'environnement.

Je retiens l'engagement de la commune pour compléter le rapport de présentation du PLU par l'exposé des motifs des changements apportés par la révision allégée n°2.

La population ne s'est pas du tout mobilisée sur ce projet même si j'ai pu constater que l'information et la communication s'était déroulée selon la réglementation en vigueur. Il convient de préciser que le voisinage immédiat ne s'est pas, non plus, manifesté. J'en déduis donc que cette future réalisation n'est pas de nature à inquiéter l'entourage de proximité. Tout me laisse croire que cet équipement de plein air est admis par les habitants.

Les propriétaires des parcelles ZA130 et ZB 326 ont sollicité la collectivité afin de réaliser sur ce terrain de 2700m², utilisé en jardins, un hébergement de plein air. La réalisation implique la réduction de la zone agricole et la création d'une zone AL. C'est pourquoi la commune a fait le choix d'engager une procédure de révision allégée.

De toute évidence, l'intention des propriétaires est de réaliser des hébergements en direction d'un public de proximité attiré par la nature. C'est une belle opportunité d'enjôler les randonneurs, les cyclistes et les usagers du chemin de halage. Je conviens qu'il s'agit d'une expérience à tenter et que les élus de Saint Perreux ont tout à gagner en soutenant un tel projet. La réussite de cet aménagement engendrera une nouvelle attractivité pour la commune et ses environs.

Je souscris pleinement à ces hébergements « insolites » et je suis convaincue d'un intérêt particulier du public pour ce type d'hébergement. Incontestablement, à court terme, la population locale pourra profiter des retombées économiques.

Ce projet communal est compatible avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLU dans la mesure où la parcelle, en question, n'est pas exploitée pour l'agriculture et que son devenir permet de doper le tourisme de nature et de proximité et de fait l'attractivité de cette ville.

Je considère que les incidences de cette installation sur l'environnement sont quasi nulles :

- La haie maintenue à l'Ouest concourra à l'intégration paysagère,
- L'imperméabilisation des sols sera très limitée avec l'installation du bloc sanitaire et des résidences « mobiles »,
- Le terrain restera généralement enherbé du fait de sa vocation et l'ensemble des arbres existants seront maintenus. Ainsi, il n'y a aucune atteinte à la trame verte et bleue,
- La commune entretient régulièrement le chemin d'accès et s'est engagée, si nécessaire, à améliorer les conditions de circulation et les supporter financièrement.

Je retiens que les personnes publiques associées sont favorables au projet et je prends acte des arguments fournis par la commune aux observations et recommandations de celles-ci.

Au vu de ce qui précède, je constate que les avantages l'emportent sur les inconvénients.

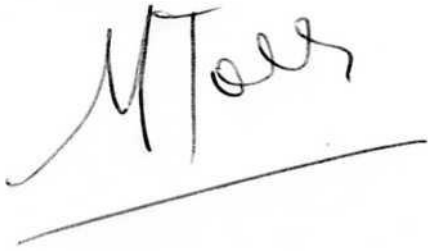
Le maître d'ouvrage a répondu aux observations du public dans son mémoire de réponse. Les éléments complémentaires transmis m'ont permis de détailler mes conclusions ainsi que mes visites sur le terrain.

En conclusion et pour ces différents motifs,

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Perreux.

Fait à Muzillac, le 1 juillet 2021

Nicole JOUEN
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'NJouen', is written above a horizontal line.