

Jocelyne Le Faou  
Commissaire Enquêtrice

Désignée par décision du 16 septembre 2019  
Du Tribunal Administratif de Rennes

Dossier E19000262/35

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)  
DE LA COMMUNE DE SCAER  
DEPARTEMENT DU FINISTERE (29)**

**Rapport 2**

**CONCLUSIONS ET AVIS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE  
DU 17 OCTOBRE AU 18 NOVEMBRE 2019**

**ARRETE N° 2019-020 DU 26 SEPTEMBRE 2019**

**Décembre 2019**

## SOMMAIRE

INTRODUCTION	P 3
1. Rappel de l'objet du projet soumis à l'Enquête Publique.	P 3
2. Bilan de l'Enquête Publique.	P 4
3. Analyse - Appréciations personnelles et Conclusions.	P 6
3-1 La composition et la présentation du dossier.	P 6
3-2 Les observations du public et les réponses apportées par le porteur du projet.	P 7
3-3 Les avis exprimés par les personnes publiques associées.	P 11
3-4 Les orientations du document d'urbanisme et la prise en compte des enjeux du PLU.	P 14
4. Avis personnel et motivé de la Commissaire Enquêtrice.	P 18

## **INTRODUCTION**

---

Le présent rapport expose les conclusions et l'avis de la Commissaire Enquêtrice, désignée pour l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Scaër, commune située dans le département du Finistère (29).

Il fait suite au rapport 1 de l'enquête publique qui s'est déroulée en mairie de Scaër du 17 octobre au 18 novembre 2019, remis sous forme de rapport séparé.

Le présent rapport 2, rappelle l'objet de l'enquête publique, le bilan de celle-ci et expose l'analyse, l'appréciation personnelle, les conclusions et l'avis de la Commissaire Enquêtrice sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Scaër.

## **1. RAPPEL DE L'OBJET DU PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

---

Le dossier présenté à enquête publique a pour objet les dispositions du projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Scaër (29).

Ce projet est soumis à enquête publique au titre des articles L103-2 et suivants ; L132-1 et suivants, L153-36 et suivants ; L153-41 et suivants, du Code de l'Urbanisme et au titre des articles L123-1 et suivants ; R 123-1 et suivants, du Code de l'Environnement.

La procédure d'élaboration du PLU est engagée à l'initiative du Conseil Municipal de Scaër, qui a ensuite donné son accord à Quimperlé communauté pour poursuivre et établir le projet arrêté par le Conseil Communautaire de Quimperlé Communauté par délibération en date du 23 mai 2019. Délibération tirant également le bilan de la concertation.

Suite à la désignation du Commissaire Enquêteur par décision du Président du Tribunal Administratif de Rennes, en date du 16 septembre 2019, l'enquête publique a été prescrite par arrêté N°2019-020 du 26 septembre 2019 du Président de Quimperlé Communauté.

**Elle s'est déroulée du jeudi 17 octobre au lundi 18 novembre 2019.**

## 2. BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

---

L'enquête publique concernant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, sur la totalité du territoire de la commune de Scaër, s'est bien déroulée du jeudi 17 octobre au lundi 18 novembre 2019 soit sur une durée de 33 jours.

D'un point de vue procédural, l'enquête s'est effectuée dans de bonnes conditions.

La commissaire enquêtrice a tenu 5 séances de permanence en mairie de Scaër (siège de l'enquête) où elle a reçu une cinquantaine de personnes (51). Mais, 1 personne s'est présentée 3 fois à la permanence et 3 personnes sont venues 2 fois. L'enquête a donc mobilisée moins d'une cinquantaine de personnes.

Le tableau ci-après fait le point sur la fréquentation des permanences et le recueil des observations reçues tout au long de l'Enquête Publique.

Date des permanences	Nombre des personnes reçues	Observations écrites au registre	Courriers ou courriels	Communications téléphoniques ou orales
17/10/19	3	1	-	-
23/10/19	5	-	-	-
Entre le 23/10 et 2/11/19		2	1 mail	-
02/11/19	15	5		-
08/11/19	8	3	1 mail et 2 courriers	-
18/11/19	14+6	2+3	2 mails et 3 courriers	-
TOTAL	51	16	4 mails et 5 courriers	-

En dehors des permanences, très peu de personnes sont venues en mairie prendre connaissance du dossier d'enquête ou inscrire leurs observations dans le registre d'enquête (2).

Les permanences se sont déroulées dans une ambiance calme. Chaque personne qui s'est déplacée a pu consulter le dossier d'enquête, être reçue par la Commissaire Enquêtrice, prendre connaissance du projet et présenter ses observations dans le registre d'enquête, par courrier ou via l'adresse électronique mise à disposition.

A l'issue de l'Enquête Publique, le registre papier comportait **16 observations- R1 À R16**

A ce registre : 5 courriers ont été annexés. **C1 À C5**, toutefois les observations R12 et R16 rappelant les courriers C3 et C5, c'est **3 observations** qui sont à prendre en compte.

Les observations reçues par voie électronique (mail ou courriel) ont été portées, au fur et à mesure de leur réception, en copie papier dans le dossier consultable en mairie de Scaër. A l'issue de l'Enquête Publique 4 observations (**M1 À M4**) ont été transmises par ce biais, toutefois le courriel M3 répétant l'observation R3, c'est **3 observations** qui sont à prendre en compte.

**Ce sont donc en tout 22 observations/courriers/courriels qui sont enregistrés pour cette enquête publique.**

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, à l'issue de l'Enquête Publique, la Commissaire Enquêtrice a établi un Procès Verbal, transmis au porteur du projet le 25 novembre 2019.

Celui-ci a répondu le 5 décembre 2019 et apporté les réponses aux 22 observations/courriers/courriels qui sont enregistrés pour cette enquête publique.

En complément pour chacune d'entre-elles sont ci-après (chapitre 3) également mentionnées mes appréciations personnelles sur ces observations.

Le Procès-verbal de l'enquête Publique et le Mémoire en Réponse de M. le Président de Quimperlé Communauté sont annexés au Rapport 1.

### 3. ANALYSE - APPRÉCIATIONS PERSONNELLES ET CONCLUSIONS

- Compte tenu du dossier établi pour l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Scaër (29).
- Compte tenu de l'enquête publique organisée du 17/10/2019 au 18/11/2019, qui s'est déroulée de manière satisfaisante et sans incident, en mairie de Scaër.
- Compte tenu des avis de l'enquête effectués dans la presse, des communications et de l'affichage des avis d'enquête sur le terrain.
- Compte tenu du déroulement de l'Enquête Publique, des observations émises et des réponses apportées par M. le Président de Quimperlé Communauté, au procès-verbal de l'enquête.

Je rends compte ci-après de mon analyse, de mes appréciations personnelles et de mes conclusions sur le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Scaër (29).

Mon analyse, mes appréciations personnelles et mes conclusions portent plus particulièrement sur :

- La composition et la présentation du dossier présenté à l'Enquête Publique.
- Les observations du Public et les réponses apportées par le porteur du projet.
- Les avis exprimés par les personnes publiques associées.
- Les orientations du document d'urbanisme et la prise en compte des enjeux du PLU.

#### **3-1 La composition et la présentation du dossier :**

Le dossier de projet d'élaboration du PLU, arrêté le 23 mai 2019, composé des éléments présentés au rapport 1 m'a certes paru exhaustif mais très difficile à lire et à bien appréhender. Les documents ont été rédigés par plusieurs bureaux d'études sans refonte des éléments des uns et des autres, ce qui entraîne une lecture un peu patchwork du dossier.

Le règlement des zones qui ne comporte en fait que 5 articles renvoie aux sections des Dispositions Générales ce qui implique d'une lecture-connaissance de ces sections avant de maîtriser les règles relatives à chaque zone. Ainsi pour exemple, en dispositions générales, un article (8-2) sur le stationnement qui renvoie à une annexe 1 avec les recommandations en matière de stationnement, non reprise ou rappelée au règlement de chaque zone...

Aussi, pour le public et moi même, la lecture de ce document n'est pas aisée et fastidieuse dans le sens où on n'est pas certain d'avoir tout lu au bon endroit ce qui correspondait à l'information recherchée... Je ne peux que recommander une présentation plus simplifiée de ce document pour en faciliter la lecture.

**Aucune carte, aucun plan ne comporte les indications de noms de lieux-dits ou de rues-routes etc.** Ceci serait à rectifier.

Les annexes ne sont pas toutes légendées de la même manière et en conclusion de ce

paragraphe, je relève que le dossier gagnerait donc à être au moins complété :

- de l'indication des principaux noms des lieux-dits et axes de communication (intitulé des noms ou n° des voies) ;
- de légendes identiques quelque soit les plans ou planches ;
- des arrêtés préfectoraux liées aux principales Servitudes d'Utilité Publique notamment pour les périmètres des protections de captage d'eau potable ;
- des éléments relatifs au patrimoine archéologique de la commune, comme demandé par les services de l'Etat ;
- d'un repérage plus aisé de la cartographie des zones humides et de la méthodologie d'identification, comme demandé par les services de l'Etat ;
- des éléments du Plan de Prévention des Risques Inondation et du correct calage des plans des deux Atlas des Zones Inondables ;
- des compléments et précisions au dossier énumérés dans l'annexe de la note des services de l'Etat.

### **3-2 Les observations du Public et les réponses apportées par le porteur du projet :**

Dans le cadre de l'enquête publique, en tout, 22 observations/courriers/courriels ont été enregistrés et ont fait l'objet d'élément de réponse de la part de M. Le Président de Quimperlé Communauté. En complément mes appréciations personnelles sur ces observations sont énoncées ci-après.

- **Observation R1** de Mme Ménage qui vient d'acheter dans la zone de Miné Rulan la parcelle 531 pour construire une clinique vétérinaire. Mais dans le règlement de la zone UI (p32) il est indiqué qu'en dehors du périmètre de centralité ...les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne sont pas admises. » Comment va t-elle faire pour construire sa clinique sur ces parcelle en zone d'activité ?

**Réponse de Quimperlé Communauté :** l'étude de la mise en place d'un zonage adapté sera faite avant l'approbation du projet afin de savoir si une suite favorable peut être donnée à cette demande.

#### **Appréciation personnelle de la Commissaire Enquêtrice :**

Je m'interroge sur le règlement de la zone UI qui, en dehors du périmètre de centralité, n'admet pas les constructions à destination d'activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, comme une clinique vétérinaire. Il m'apparaît évident que cette clinique à toute sa place dans la zone d'activité de Miné Rulan, aussi bien que dans le périmètre de centralité mais pas nécessairement dans celui-ci ; cette clinique n'étant pas un service ou un commerce de proximité immédiate.

**Selon mon appréciation personnelle il y a donc bien lieu d'étudier sur ce secteur de Miné Rulan, la pertinence d'un zonage autre ou d'une adaptation du règlement de la zone UI, pour permettre à cette clinique vétérinaire de s'installer sur ce site.**

- **Observation R2** pour les parcelles BD 274-221-222-223 qui sont en coeur de bourg près de la rue Curie. **Observation R6** pour les parcelles BI 706-707. **Observation R7** pour les parcelles BD 258-383 à Coat Courant. **Observation R8** pour la parcelle **G 316** et ses voisins à Miné Rulan. **Observations R11 -R14** pour les parcelles BI 681-683 à Créménet.

**Observations M1 et M2** pour les parcelles BD 595-596 en bord de route à Coat Scaer Vras et la parcelle AX 351 dans le secteur de St Guénolé. **Observation C1** pour la parcelle AZ 869 à Gouriguer. **Observation C2** pour la parcelle BE 553 à Pont Lédan. **Observation C5** pour la parcelle BD 201 située entre Coat Courant et Kervéguen.

Pour ces parcelles et celles qui sont dans la même situation et s'intègrent dans un environnement naturel et agricole et non dans un tissu urbain dense et continu avec le bourg, Quimperlé Communauté précise que l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles générerait une extension de l'urbanisation existante, consommatrice de terres agricoles et naturelles trop importante par rapport aux objectifs de modération de la consommation d'espace prévus par le PADD du PLU. Et que le zonage prévu au PLU arrêté est maintenu.

**Appréciation personnelle de la Commissaire Enquêtrice :**

Actuellement les enjeux relatifs à la consommation de l'espace et à la lutte contre l'étalement urbain sont primordiaux dans le cadre de l'élaboration d'un PLU. Je comprends, et la demande des propriétaires qui veulent que leurs parcelles soient constructibles pour une meilleure valorisation économique, et la réponse de Quimperlé Communauté qui doit procéder à des arbitrages pour répondre aux enjeux cités ci-dessus.

**Selon mon appréciation personnelle, ces parcelles étant en dehors des limites de l'enveloppe urbaine définie au dossier du PLU, il me paraît logique et inévitable de ne pouvoir donner suite favorable aux demandes de classification en terrain constructible des parcelles situées en dehors des espaces densément urbanisés et le zonage A arrêté au PLU pour ces parcelles doit effectivement être maintenu.**

- **Observation R3 -M3** pour demander de la constructibilité sur la parcelle 393.

Pour Quimperlé Communauté ces parcelles s'intègrent en continuité du bourg, entourées en grande partie de constructions. L'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles générerait de la densification par le comblement de dent creuse. L'urbanisation par densification répond aux objectifs du PADD du PLU et par conséquent, ces parcelles peuvent être classées constructibles. Le zonage prévu au PLU arrêté est modifié pour passer de A à U.

**- Appréciation personnelle de la Commissaire Enquêtrice :**

Un objectif du PLU de Scaër est de resserrer le bourg, en essayant de renforcer uniquement l'existant pour tendre vers une plus forte cohérence d'aménagement des quartiers et des espaces entre quartiers pour construire un bourg moins fractionné. Si l'inclusion de la parcelle 393 à Coat-Courant participe effectivement à densifier l'enveloppe urbaine, j'y souscris et **je recommande également, comme M. le Président de Quimperlé Communauté le suggère, de la classer en zonage U.**

- **Observations R4** pour que deux bâtiments sur la parcelle 174 à Kergaouën soient classés pour un changement de destination d'étables en logement et **R13** pour le classement des bâtiments de la ferme de Kerflec'h.

Pour Quimperlé Communauté, l'un des bâtiments de Kergaouën est déjà une habitation et ne nécessite donc pas d'être étoilé. L'autre bâtiment et le bâtiment de la ferme de Kerflec'h semblent répondre à l'ensemble des critères d'identification établi par la CDPENAF pour recenser les anciens bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination.



Ainsi il seront rajoutés à cet inventaire et « étoilés » au PLU. Egalement, les critères seront rappelés au rapport de présentation du PLU.

**Appréciation personnelle de la Commissaire Enquêtrice :**

Ces réponses allant dans le sens des demandeurs, elle n'appellent de ma part aucune remarque particulière. Il ne s'agit aucunement de permettre de nouvelles constructions dans le hameau de Kergaouën ou autour de la ferme de Kerflec'h, mais la valorisation du patrimoine architectural des anciens bâtiments agricoles de caractère, à laquelle je souscris.

- **Observations R5 et R10** relatives à la parcelle K1076 prévue pour l'implantation d'une déchetterie.

**Quimperlé Communauté** répond par une annexe très détaillée présentant le contexte, l'état d'avancement du projet et les spécificités techniques liées au terrain choisi pour l'implantation de cette future déchetterie, dont le permis de construire a été accordé le 26 juillet 2019.

**Appréciation personnelle de la Commissaire Enquêtrice :**

Au projet de PLU, la parcelle située au lieu-dit Guerloc'h au sud de l'agglomération est classée en zonage spécifique ND considéré comme un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limités (STECAL). Ce secteur est donc situé dans la zone naturelle « N » et du fait de sa sensibilité environnementale une étude faune-flore et une étude hydraulique sont en cours. Je m'interroge sur la localisation de cette déchetterie en campagne de manière à la mutualiser pour desservir également les populations de Bannalec et du secteur Kernevel, et constate que c'est un choix de localisation pour lequel prime le paramètre économique.

Dans une zone qui recouvre les espaces à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s) et si il s'avère, au vu des études en cours que ce secteur dispose bien d'une ou plusieurs de ces qualités, je suggère de réétudier ce choix de localisation et de prévoir l'implantation de la déchetterie plutôt en secteur UE ou UI, à proximité directe des entités urbaines.

-**Observation R8** à propos du zonage 1AUE d'une parcelle située en entrée de ville.

**Quimperlé Communauté** justifie ce zonage en raison de la proximité immédiate de la voie verte et précise que cette parcelle a vocation à permettre de créer un espace public accueillant et paysager marquant l'entrée de ville d'une part et permettant l'installation d'équipements légers (table de pique-nique...) en lien avec la voie verte et les déplacements doux d'autre part. Une partie du secteur pourrait ainsi être destinée à du stationnement automobile pour permettre de laisser sa voiture et d'entamer le circuit de randonnée pédestre.

**Appréciation personnelle de la Commissaire Enquêtrice :** Compte-tenu de la situation de la parcelle en angle, en entrée de ville et de l'intérêt d'y maintenir son aspect paysager et ses talus plantés, il m'apparaît effectif que ce zonage pour un équipement paysager est bien adapté à cette parcelle.

- **Observation R9** à propos de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) - zonage 1AUH au lieu-dit Toyal.

**Appréciation personnelle de la Commissaire Enquêtrice :** Tout en rappelant la réglementation, à savoir que si des autorisations d'urbanisme favorables ont été obtenues avant l'approbation du PLU, elles s'appliquent conformément aux modalités qui y sont prévues et dans la durée de validité qui y figure, Quimperlé Communauté, précise que dans cette OAP l'aménagement du secteur pourra se faire par tranche.

Il me semble donc que l'aménagement pourra débuter pour les 2 lots constructibles des parcelles 556 et 552, sans nécessairement être lié à celui de la parcelle 292.

Le zonage de ce secteur en 1AUH qui recouvre les zones à urbaniser en priorité à vocation mixte à dominante résidentielle en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg, pour des constructions à court ou moyen termes, selon les mêmes règles que celles de la zone UB, me semble donc ne pas être totalement contradictoire avec les attentes du propriétaire, qui demande de la constructibilité à court terme sur ses parcelles.

- **Observations R16-C4** concernant la parcelle BE 365 en zone UH à Pont-Lédan, identifiée sur l'atlas des zones inondables alors qu'elle ne figure pas dans le PRI.

**Appréciation personnelle de la Commissaire Enquêtrice :** Quimperlé Communauté répond que cette demande nécessite un temps d'analyse, et la DDTM du Finistère, dans son avis sur le projet du PLU à demandé de revoir sur le règlement graphique le tracé les périmètres matérialisés par la trame AZI pour les faire bien coïncider avec les AZI.

Ce calage est donc à vérifier et à reporter sur le plan graphique du PLU ce qui enlèvera toute ambiguïté sur le classement et les possibilités de construire sur la parcelle BE 365 à Pont- Lédan.

Egalement, j'ai relevé que le Syndicat Mixte Ellé-Isole-Laïta a demandé la prise en compte des zones d'expansion des crues (ZEC) probables identifiées en 2017, notamment à Pont Lédan où des dispositions seraient à prendre pour limiter toute urbanisation nouvelle et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens pour les projets d'annexes et d'extension, en zone inondable. Ces éléments sont également à prendre en compte et à reporter au règlement du PLU.

- **Observation M4** de la Malterie de Bretagne.

**Appréciation personnelle de la Commissaire Enquêtrice :** Les besoins et les attentes de la Malterie de Bretagne doivent également être étudiés avec en ligne de mire les objectifs de modération de la consommation des espaces et de réduction de gaspillage du foncier. Un premier projet a été établi et si il s'avère que celui-ci ne cale plus avec l'emprise prévue, il y a lieu d'en étudier les causes et le contexte avant d'effectuer le grignotage demandé par la Malterie.

- **Observations R15 et C3** couvrant des dispositions générales et particulières du projet de PLU.

Quimperlé Communauté prend note de ces observations et précise que la réponse prendra la forme d'éventuelles modifications apportées au dossier d'approbation et seront consultables à ce moment-là.

### **Appréciation personnelle de la Commissaire Enquêtrice :**

Dans ces observations, il est relevé quelques erreurs ou difficultés de lecture du dossier, également relevée par moi même au chapitre 3-1 ci-avant. Il y a donc bien lieu d'apporter des rectifications aux erreurs qui me semblent plus de forme que de fond.

Les pièces du dossier ont été rédigées dans le temps par plusieurs bureau d'études et avant approbation, il me semble que nombre de ces erreurs pourront être corrigées en dernière relecture et que la présentation de certaines pièces du dossier pourra être revue pour en faciliter la lecture.

Il m'apparaît utile de globalement relever la pertinences des remarques du courrier C3 , de les analyser et d'apporter au dossier les modifications de forme, qui ne remettent pas en cause les enjeux et les objectifs du PLU et du PADD; même si ceux-ci sont pour certains trop peu ambitieux, ils ont selon mon appréciation personnelle au moins le mérite d'être, avec une volonté de mise en œuvre et globalement il me semble quele projet de PLU établi pour la commune de Scaër est bien ambitieux .

### **3-3 Les avis exprimés par les personnes publiques associées.**

Concernant les avis des PPA, il est noté :

#### **- Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne :**

L'architecte des bâtiments de France, constate que l'environnement de la chapelle de Coadry, reçoit un zonage Uh ; cette chapelle est l'unique bâtiment de la commune protégé au titre des monuments historiques avec un lien très fort entre la chapelle et son environnement paysager...Il demande l'application d'un zonage ne permettant pas la construction de nouvelles habitations dans ce secteur.

Egalement, il demande de protéger, au titre de l'article L.151.19 du CU, la grange porche située au lieu dit Guerloc'h.

Interrogée à ce sujet, Quimperlé Communauté propose d'étudier la mise en place d'un zonage adapté avant l'approbation du projet de PLU afin de savoir si une suite favorable peut être donnée à cette demande. Et, le rajout de la grange porche à l'inventaire du patrimoine.

### **Appréciation personnelle de la Commissaire Enquêtrice :**

Aucune observation n'a été notée à ce sujet au registre de l'enquête publique et je ne pose aucune objection à ces deux propositions, qui vont dans le sens d'une amélioration des dispositions en faveur du patrimoine de la commune.

#### **- Avis des Chambres d'Agriculture de Bretagne :**

C'est un avis favorable sous réserve de précisions, ajustements sollicités sur le rapport de présentation, les règlements graphiques et écrits. Ces éléments ont fait l'objet d'une réponse de Quimperlé Communauté portée au dossier de l'Enquête Publique, apportant les précisions sollicitées et donnant suite aux demandes d'ajustements de la zone A autour des secteurs de Roscariou et Kernéant ouest ; la trame des zones humides qui sera revalidée en concertation avec le Sage ; des vérifications au cas par cas seront effectuées pour étendre la zone agricole autour des sièges et sites d'exploitation cernés par des zones

naturelles ; et le découpage des zones UH et UC en campagne qui sera revu à la marge pour limiter les possibilités d'extension.

#### **Appréciation de la Commissaire Enquêtrice :**

Ces ajustements et précisions vont tout à fait dans le sens de mes observations formulées au chapitre 3-1 ci dessus, aussi je recommande de prendre en compte cet avis et de procéder aux ajustements sollicités sur le rapport de présentation, les règlements graphiques et écrits.

#### **- Avis de la CCI Métropolitaine Bretagne Ouest\_:**

C'est un avis favorable avec toutefois la demande de ne pas trop étirer vers l'ouest le périmètre de centralité et de diversité commerciale prévu dans le bourg de Scaër. En réponse Quimperlé Communauté a précisé que le périmètre sera légèrement raccourci sur la partie ouest, la commune souhaitant ne pas bloquer la reprise commerciale d'un ancien bâtiment désaffecté situé Rue René Laennec.

#### **Appréciation de la Commissaire Enquêtrice**

Aucune observation n'a été notée à ce sujet au registre de l'enquête publique et je ne pose aucune objection à cette proposition.

#### **- Avis de la DDTM /CDPENAF du Finistère :**

Pour la commission, le règlement écrit est cohérent avec les dispositions du règlement type validé par la CDPENAF, à l'exception :

- de la surface des extensions qui ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> habitable ou entre 1 et 30% de la surface totale initiale si celle-ci est supérieure à 60 m<sup>2</sup> ou plus.
- l'implantation des annexes qui doit se faire à l'intérieur d'une enveloppe de 20m autour du bâtiment principal.
- la hauteur maximum des extensions doit être limitée à 9m et des annexes à 4m.

Aussi, elle donne un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessus au règlement des zones A et N du projet.

En réponse, Quimperlé Communauté indique que l'écriture proposée par la CDPENAF sera intégralement reprise au règlement.

Egalement, le PLU prévoit 5 STECAL en zonage AI (activités économiques existantes) avec une hauteur maximale de 15 mètre. La CDPENAF demande de rajouter la précision que la hauteur ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.

Quimperlé Communauté indique que la remarque sera prise en compte.

Ainsi que celle demandant, du fait de la présence de zones inondables, qu'au zonage AI de Cascadec il ne soit autorisé que des extensions et pas de constructions nouvelles.

Egalement, une réduction de l'emprise de la SETCAL de Ty Ru est demandée et Quimperlé Communauté indique envisager de réduire la largeur de l'emprise sur les terres agricoles à 40 mètres, réduisant ainsi la surface du STECAL. La CDPENAF demande également que les secteurs NE ne soient pas identifiés en tant que STECAL et donne un avis favorable au STECAL ND réservé à l'accueil et au développement d'une déchetterie.

Concernant l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination, le PLU en identifie 20, répondant aux critères. Pour la CDPENAF, il faudrait rajouter les critères de bâtiment permettant la création d'une habitation d'au moins 60m<sup>2</sup> de surface de plancher, hors extensions, la confirmation que les changements de destination ne font pas obstacle à l'accessibilité des parcelles, et, une information détaillée de chaque bâtiment au rapport de présentation ; l'indication que le changement de destination est soumis, en zone agricole à l'avis conforme de la CDPENAF et en zone naturelle, à l'avis conforme de la CDNPS.

Quimperlé Communauté a pris bonne note des remarques de la CDPENAF et a apporté les réponses suivantes : les bâtiments concernés par un non-respect des distances vis-à-vis des bâtiments agricoles et une emprise au sol inférieure à 60 m<sup>2</sup> seront retirés ; les bâtiments faisant l'objet d'une erreur de localisation seront corrigés ; les bâtiments considérés par la CDPENAF comme étant déjà des habitations seront retirés ; les bâtiments ayant fait l'objet d'une réserve relevant de l'interprétation de la qualité architecturale sont maintenus dans l'inventaire.

#### **Appréciation de la Commissaire Enquêtrice :**

Les observations de la CDPENAF et leur prise en compte au dossier, n'appellent de ma part aucune remarque ou appréciation particulière.

#### **- Avis de la DDTM du Finistère :**

Après analyse du dossier, il est demandé :

- de justifier le développement de la zone d'activités à l'ouest du bourg au regard des besoins communautaires afin de s'assurer qu'elle est compatible avec les dispositions du SCoT ;
- de revoir le classement en 1AUH d'une parcelle cultivée à Kerloretta ;
- de retravailler les zonages UH des villages de moindre envergure isolés en campagne en donnant à ceux non justifiables un caractère Agricole ou Naturel, et rendre ainsi équitable le traitement de chaque entité construite dans le secteur rural du territoire communal ;
- de compléter dans le rapport de présentation le sous-chapitre relatif aux zones humides et de s'assurer que l'inventaire est bien repris dans le règlement graphique ;
- d'explicitier la démarche de protection des boisements EBC et de ne pas classer certains secteurs aux abords ou concernés par les lignes de transport électrique, notamment au lieu-dit Kergaouen ;
- d'insérer au dossier les arrêtés préfectoraux de DUP établissant les périmètres de protection de la ressource en Eau destinée à la consommation humaine et des servitudes ainsi que le plan du réseau Eau Potable.
- d'insérer au rapport de présentation les informations relatives au patrimoine archéologique et au règlement avec une trame spécifique et les références à la réglementation.
- de revoir sur le règlement graphique le tracé des périmètres matérialisés par la trame AZI pour les faire bien coïncider avec les AZI ; de revoir le périmètre au lieu-dit Cascadec et de compléter le règlement avec les indications relatives au Plan des Risques Inondation de Scaër prescrit le 25 mai 2001 et les dispositions des zonages concernés par le risque inondation.
- de préciser le classement de la commune de Scaër en catégorie 3 (teneur la plus élevée) au risque Radon.
- de ne pas développer ou prévoir des futures zones d'urbanisation à proximité des canalisations de transport de gaz et de mentionner au règlement les informations relatives aux ouvrages GRT Gaz et à leurs SUP.

- la prise en compte du risque des nuisances sonores de la zone 1AUI-entrée sud- à l'ouest du bourg en revoyant soit les OAP soit le règlement écrit pour limiter l'implantation de certaines activités dans cette zone.
- l'indication des éléments de l'article L125-6 relative aux sites et sols pollués.
- le rajout d'un paragraphe au rapport de présentation, relatif aux nuisances électromagnétiques et la mention des ouvrages à l'annexe sanitaire.

Et, il est relevé que le rapport de présentation du PLU est très succinct sur les mesures qu'entend prendre la collectivité en matière d'habitat et de mixité social.

**Appréciation de la Commissaire Enquêtrice :**

Les observations de la DDTM sont évidemment à prendre en compte et à intégrer au dossier dans la mesure où elles visent à corriger des erreurs ou à apporter des précisions qui relèvent de la mise en forme du dossier.

**- Avis de GRT gaz et de RTE**

Ces avis rappellent les recommandations à prendre sur les ouvrages publics de transport des énergies et attirent l'attention sur les annexes concernant les servitudes liées.

**Appréciation de la Commissaire Enquêtrice :**

Ces avis sont évidemment à prendre en compte et à intégrer au dossier dans la mesure où elles visent à corriger des erreurs ou à apporter des précisions qui relèvent de la mise en forme du dossier.

**- Avis du Syndicat Mixte Ellé-Isole-Laïta**

L'avis est favorable mais avec demande de prise en compte d'observations relatives au risque inondation et à la prise en compte des zones d'expansion des crues (ZEC) probables identifiées en 2017, notamment à Pont Lédan où des dispositions seraient à prendre pour limiter toute urbanisation nouvelle et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens pour les projets d'annexes et d'extension, en zone inondable. Il y aurait aussi lieu d'écartier la zone UI de l'ancienne industrie « Scaer Viande Production » de la trame zone humide et de mener une procédure de mise à jour des inventaires « Zone Humide ».

**Appréciation de la Commissaire Enquêtrice :**

Cet avis est évidemment à prendre en compte et à intégrer au dossier dans la mesure où il apporte des éléments utiles pour compléter le dossier.

**3-4 Les orientations du document d'urbanisme et les enjeux du PLU.**

On rappellera que le diagnostic transversal mené sur la commune de Scaër comprenant, la partie socio-démographique et habitat, l'état initial de l'environnement et l'analyse de la morphologie, de la consommation et du potentiel de densification, a permis de révéler plusieurs enjeux clefs dans le cadre du développement de la commune que le PLU doit veiller à encourager sur les dix prochaines années.

Il s'agit :

- de la poursuite de la dynamique de croissance démographique enclenchée à la fin des années 2000 et l'affirmation de Scaër comme pôle intermédiaire à l'échelle de Quimperlé Communauté ;
- de la préservation des fonctionnalités écologiques du territoire dans les secteurs identifiés par l'état initial de l'environnement ;
- de la maîtrise du développement urbain en privilégiant la ville et en recadrant l'urbanisation autour des services, équipements, commerces ;
- du maintien et le développement des activités artisanales et industrielles sur le territoire ;
- de la structuration et la complémentarité entre l'offre commerciale de proximité associée au centre-ville de Scaër et l'offre périphérique ;
- de la préservation du capital agricole et notamment le foncier par un développement urbain privilégié en densification du tissu existant et au bourg.

Chacune de ces orientations, rappelées dans les objectifs poursuivis par le PLU, peut être analysées au travers des documents mis à Enquête Publique et des observations ou avis reçus.

- Concernant l'affirmation de Scaër comme pôle intermédiaire à l'échelle de Quimperlé Communauté, pour poursuivre sa dynamique de croissance démographique enclenchée à la fin des années 2000, la commune de Scaër projette un scénario démographique ambitieux en pariant sur une continuité et une accentuation de sa croissance démographique à l'horizon 2028, avec un objectif autour de 6000 habitants. On relèvera que le SCoT du Pays de Quimperlé (approuvé le 19/12/2017) légitime cette ambition et identifie la commune de Scaër comme étant un pôle intermédiaire à l'échelle du territoire.

Pour se faire, la production de logements devra suivre les prescriptions suivantes : 414 logements à produire sur les 18 ans du SCoT. A l'échelle du PLU (10 ans) ceci est ramené à 23 logements par an ou 230 sur la période, orientation reprise dans le PADD.

Cette dynamique de croissance, observée actuellement compte tenu des atouts de la commune en termes de services, d'équipements, d'offres commerciales, de cadre de vie et de disponibilité de foncier, est bien il me semble à traduire au travers du PLU en tant que qu'objectif. J'y souscris donc tout à fait.

Aucune observation reçue pendant l'enquête publique ne met de bémol sur la projection établie qui prévoit in-fine 154 logements à réaliser en renouvellement urbain et 76 en extension.

Le SCoT du Pays de Quimperlé prescrit une densité nette de 15 logements à l'hectare pour la commune de Scaër, ce qui donne une surface brute nécessaire en extension pour accueillir ces 76 logements de 6,1 hectares, conforme aux objectifs de ce document et du PLU.

En conséquence, il m'apparaît essentiel, suite à l'Enquête Publique de valider ces éléments et de constater que le projet de PLU de Scaër propose bien, pour les 10 prochaines années, un projet de développement urbain cohérent, calé avec les besoins ainsi définis de la commune.

- Concernant, la préservation des fonctionnalités écologiques du territoire dans les secteurs identifiés par l'état initial de l'environnement, j'ai noté l'importance au PLU de la zone Naturelle (N) qui couvre de l'ordre de 33 % du territoire.

Et, le projet de PLU prévoit bien de maintenir les continuités écologiques identifiées sur le territoire de la commune, en préservant les milieux naturels des boisements de Coatloc'h et de Cascadec au Sud, le maillage bocager dense et les zones humides notamment les prairies humides, les vallons du Ster Goz, de l'Aven et de l'Isole.

Pour autant certains secteurs zonés en Espace Naturel N sont susceptibles d'évoluer différemment. Il s'agit notamment, des secteurs NE/ND identifiés en tant que STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitée). Dans ces secteurs, des installations et équipements d'intérêt collectifs peuvent être autorisés mais, pour les secteurs NE les membres de la CDPENAF ont demandé de ne pas les identifier en tant que STECAL et pour le secteur ND, au vu des observations R 5 et R 10 je m'interroge.

Une attention particulière devra donc être portée sur ces STECAL situés dans ou près d'espaces à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s). Et, si il s'avère que ces secteurs disposent bien d'une ou plusieurs de ces qualités, je suggère de revoir ces STECAL et notamment celui du secteur ND.

- Concernant la maîtrise du développement urbain en privilégiant la ville et en recadrant l'urbanisation autour des services, équipements, commerces ; le maintien et le développement des activités artisanales et industrielles sur le territoire ; la structuration et la complémentarité entre l'offre commerciale de proximité associée au centre-ville de Scaër et l'offre périphérique ; le projet de PLU me paraît bien ambitieux et c'est tant mieux.

Les éléments du dossier se complètent pour promouvoir un objectif de modération de la consommation de l'espace (6.1 hectares pour l'habitat en extension plus 3.64 hectares pour les équipements, soit un total de 9.74 hectares), bien perceptible à la lecture des planches graphiques du PLU.

Cette maîtrise affichée du développement urbain en privilégiant le bourg et quelques villages (Créménet, le Raden, Loj Gaor, Saint-Guénolé, Pont Ledan et Parkou Royal) crée bien évidemment quelques mécontentement auprès de propriétaires voulant valoriser en habitations les parcelles situées en dehors de ces secteurs.

Mais à ce sujet, je rappellerai que la procédure d'élaboration du PLU est encadrée, dans le sens qu'elle doit se conformer à toute une série de lois : SRU (Solidarité et Renouveau Urbain de décembre 2010) Grenelles (de août 2009 et juillet 2010) ALUR (Accès au logement et à un urbanisme rénové -mars 2014)- ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique)... et qu'actuellement le cumul de ces lois et directives obligent à mettre en avant les enjeux relatifs à la consommation des espaces agricoles-naturels et forestiers, à la lutte contre l'étalement urbain et à la préservation de la biodiversité.

En conséquence, en dehors des espaces densément urbanisés, il me paraît logique et inévitable de ne pouvoir donner suite favorable aux demande de classification en terrain constructible des parcelles constitutives de ces espaces neutres/mités, propices à



l'urbanisation discontinue.

De plus en essayant ainsi de renforcer uniquement l'existant on pourra tendre vers une plus forte cohérence d'aménagement des quartiers et des espaces entre quartiers pour construire un bourg moins fractionné.

Toutefois, des ajustements sont encore à étudier pour intégrer ou retirer des parcelles dans ou en limite de l'enveloppe urbaine. Ainsi, le resserrage du bourg est à parfaire avec inclusion de la parcelle 393 à Coat-Courant et pour répondre aux services de l'Etat la vérification de la pertinence du classement de la zone 1AUH de Kerloretta.

Pour les villages, il conviendra également de vérifier/ajuster les limites des zones UH, et enlever, comme demandé par l'Architecte des Bâtiments de France, le zonage UH du secteur de Coadry, au profit d'un classement en zonage A, sans doute plus conforme à ce secteur.

Le projet de PLU prévoit une surface de 1.7 hectare pour le développement des activités économiques et un périmètre de centralité commerciale où les constructions et installations à destination d'artisanat, de commerce de détail et d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, quelle que soit leur surface, pourront s'implanter.

Et, ce périmètre de centralité commerciale est défini comme le seul espace d'implantation du commerce de surface de plancher inférieure à 400 m<sup>2</sup>. Cette règle permet de limiter le développement de la périphérie au profit du centre-ville, permettant un renforcement de la centralité et un maintien de la périphérie sur son segment grande surface alimentaire. L'observation R1 portée au registre de l'Enquête Publique souligne la difficulté d'application de cette règle et/ou la pertinence de ce périmètre.

Une adaptation ou un assouplissement sont à étudier.

- Concernant la préservation du capital agricole et notamment du foncier, il est utile de rappeler que le territoire de la commune de Scaër est fortement marqué par l'agriculture.

Au projet de PLU, la zone agricole (A) est la plus importante et concerne de l'ordre de 66% de la surface communale. C'est une zone dédiée aux activités agricoles qui abrite ainsi les sièges et sites d'exploitation agricole, et comprend également les habitations ou groupements d'habitations isolés.

Pour prendre en compte les activités et constructions non compatibles avec la vocation de la zone une zone **AI** dédiée aux activités économiques existantes et isolées en campagne, a été prévue. Elle délimite quelques secteurs : bar, discothèque à Coadry, bar/boulangerie, bar étape à Toul Ar C'hoat, charpentier à Loj goar, papeterie de Cascadec...étant actuellement des entreprises piliers du paysage, leur maintien n'interroge guère.

Pour ne pas contraindre outre mesure le maintien voire le développement de ces secteurs et l'activité agricole, qui domine le paysage, cette zone A me paraît donc bien définie et essentielle dans le sens où elle va maintenir à distance les nouvelles habitations et la présence de nouveaux tiers voisins susceptibles d'être gênés par ces activités.

Dans un contexte actuel difficile pour l'activité agricole, le projet de PLU qui priorise un objectif de préservation d'une agriculture « vivante » et forte avec son économie liée me semble bien vu.

#### 4. AVIS PERSONNEL ET MOTIVE DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

A la suite de ces conclusions.

- Vu l'ordonnance n° E19000262/35, du Tribunal Administratif de Rennes (35) me désignant Commissaire Enquêtrice pour l'enquête publique relative au projet Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Scaër (29).
- Vu l'arrêté n° 2019-020 de M. le Président de Quimperlé Communauté en date du 26 septembre 2019 qui définit le cadre de l'Enquête Publique, le nombre des permanences, l'affichage, la publicité et les moyens développés pour l'information du Public.
- Vu la publication de l'avis d'enquête et l'accomplissement des formalités d'affichage.
- Vu le dossier d'enquête mis à disposition du public.
- Vu les observations du public et les éléments de réponse apportés par M. le Président de Quimperlé Communauté au Procès-Verbal de l'enquête.

#### Considérant :

- que l'information du public, l'ouverture de l'enquête et son déroulement, ont bien été faits dans les conditions prévues à l'arrêté n° 2019-020 du 26 septembre 2019,
- que l'enquête publique s'est déroulée de manière satisfaisante.

#### Et aux motifs que :

- que le projet de PLU de Scaër propose pour les 10 prochaines années un projet de développement urbain cohérent, calé avec les besoins de la commune ;
- que les éléments du dossier se complètent bien pour promouvoir un objectif de modération de la consommation de l'espace, bien perceptible à la lecture des planches graphiques du PLU ;
- que le projet de PLU prévoit bien de maintenir les continuités écologiques identifiées sur le territoire de la commune et de préserver les milieux naturels des boisements de Coatloc'h et de Cascadec au Sud, le maillage bocager dense, les zones ou prairies humides et les sites marquants du paysage, tels que les vallons du Ster Goz, de l'Aven et de l'Isole ;
- que pour ne pas contraindre outre mesure le maintien voire le développement de l'activité agricole, qui domine le paysage, une zone A très conséquente en taille a été définie afin de maintenir à distance les nouvelles habitations et la présence de nouveaux tiers voisins susceptibles d'être gênés par ces activités ;
- que dans un contexte actuel difficile pour l'activité agricole, le projet de PLU priorise un objectif de préservation d'une agriculture « vivante » et forte sur le territoire communal ;
- qu'en définissant une enveloppe urbaine agglomérée tant dans le bourg que dans chacun des villages constructibles le PLU va permettre d'arrêter le mitage de la

commune de Scaër ;

- qu'en conséquence, le projet de PLU va bien permettre à la commune de Scaër de concilier sur son territoire, dans le respect des objectifs de développement durable, un équilibre entre l'urbanisation, l'utilisation économe de l'espace rural, la préservation des espaces naturels, et la satisfaction des besoins en matière d'habitat, d'économie agricole et autres ;

**je donne un AVIS FAVORABLE au projet de PLU de Scaër,**

**assorti de la recommandation suivante :** étudier et analyser les observations et appréciations personnelles exposées au chapitre 3 ci-avant et les prendre en compte afin d'améliorer ce projet du Plan Local d'Urbanisme de Scaër.

Le 13 décembre 2019

La Commissaire Enquêtrice  
Jocelyne le Faou