

COMPTE-RENDU

—Réunion commune : le 01/10/2024, salle 215 (Siège EPCI) de 15h à 17h

Personnes présentes :

- M. PHILIPPE, Maire de la Trinité-Porhoët
- Mme ROSSIGNOL, responsable du service développement territorial
- Mme SELLEM, coordinatrice du service application droit du sol
- Mme AUGUSTIN, chargée de mission aménagement et accompagnement des communes

Ordre du jour :

- Echanger sur l'avis de l'EPCI et les questions éventuelles de la commune
- Faire un point d'avancement sur la procédure suite aux retours des diverses PPA
- Faire le lien entre projet de règlement et application de celui-ci en matière d'instruction, droits du sol.
- Discuter d'éléments complémentaires de correction

Déroulé :

Lors de la réunion un retour sur la dernière réunion en date du 29/08/2024 a été fait afin de lever les interrogations communales qui aurait pu subsistées concernant l'avis Personnes Publiques Associées (PPA) de l'EPCI. La discussion a été axée sur la thématique économique et le développement de la ZAE des Marettes sur lequel l'EPCI a maintenu son positionnement vis-à-vis de la stratégie foncière économique communautaire. Néanmoins, dans le cadre de l'accompagnement communal, au regard du dossier, l'EPCI a conseillé de développer l'argumentaire communal.

Dans un second temps, l'échange a concerné des sujets susceptibles de questionnements dans le règlement écrit dans le cadre de l'application technique du dit document. Ci-joint au compte-rendu l'annexe qui précise les divers points soulevés lors du rendez-vous afin de pouvoir les transmettre au bureau d'études en charge de l'élaboration du PLU.

ANNEXE : NOTE COMPLEMENTAIRE D'INFORMATION AU PROJET ARRETE DU PLU DE LA TRINITE-PORHOET

1. Application de l'instruction des sols et projet de règlement écrit du PLU

A- Point relatif aux annexes :

Volets 2 – dispositions communes à l'ensemble des zones :

En page 6 dans la **partie I - Lexique**, pour la définition concernant l'« **ANNEXE** : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, ~~sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.~~ ».

Dans le cadre de l'instruction des autorisations droits du sol, le service instructeur n'a pas de visibilité sur les plans intérieurs des constructions donc au niveau réglementaire la mention barrée pourra être supprimée puisque non vérifiable dans le cadre de l'application réelle du dit règlement écrit. Par ailleurs cette définition va à l'encontre du premier tiret, partie 4.2.3 annexes de la page 35.

B- Dispositions applicables aux zones urbaines :

En zone UA page 34 – Article UA 4 – Volumétrie et implantation des constructions – 4.1.
Hauteurs maximales autorisées – Point 4.1.1 :

Règles alternatives :

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Pour une instruction plus efficace, nous recommandons la suppression de la première phrase de cette règle alternative. En effet, ce type de réglementation est difficilement vérifiable en réalité. A contrario, nous vous proposons plutôt de rehausser la hauteur maximale dans la règle générale en fonction du diagnostic territorial et de l'analyse architecturale du centre-bourg.

→ Cette observation est valable pour l'ensemble des zones du règlement écrit. Néanmoins après discussion avec M. PHILIPPE, cette règle ne serait pas dérangeante sur le territoire de la commune.

En zone UA page 35 – Article UA 4 – Volumétrie et implantation des constructions – 4.2.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques- Point 4.2.3 : La notification suivante pourrait poser problème au service instructeur :

- Les annexes (à l'exclusion de celles relatives au stationnement) ne peuvent pas être implantées entre la voie et/ou l'emprise publique et la construction principale.

Il semblerait plus précis de reformuler de cette façon :

- « Les annexes détachées de tous lien fonctionnel avec la construction ne peuvent être implantées entre la voie et / ou l'emprise publique et la construction principale. »

Cette formulation est moins restrictive que la précédente dans le cas où la propriété possède un jardin à l'avant de la construction plutôt qu'à l'arrière. (Ex : l'installation de pergola est autorisée avec la nouvelle formulation alors qu'elle serait interdite avec la formule d'origine.).

En zone UA page 36 – Article UA 4 – Volumétrie et implantation des constructions – 4.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives- Point 4.3.3 :

4.3.3 Annexes

- L'implantation est libre.

Nous vous recommandons de réglementer ce point afin de réduire le risque de contentieux ou de problèmes de voisinages liés à l'implantation de projets tels que les piscines par exemple.

→ Cette observation est valable pour l'ensemble du règlement écrit. Cela dit, après échange avec M. PHILIPPE, cette règle n'est pas contraignante pour le projet de PLU.

En zone ULc page 60 – Article ULc 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités – 2.2. Sont autorisées sous condition.

Nos services s'interrogent sur la notification suivante, « *L'extension des bâtiments existants uniquement de manière exceptionnelle* sous justification. » Nous vous recommandons de préciser ces justifications.

En zone 1AUL page 70 – Article 1AUL 1 – Destinations et sous-destinations

Il est notifié que dans cette zone, la sous-destination « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est interdite, nos services informent la commune qu'une telle réglementation peut être problématique pour accueillir des médecins, coachs sportifs ou tout autres professions du même type. Il semble intéressant si ce choix n'est pas volontaire, « d'autoriser sous condition » cette sous-destination et de mettre en cohérence l'article 4.2 associé.

→ erreur dans l'entête de la page 59 du dossier on est en zone UL et non dans la « zone 1AUi ».

En page 74 et 77 Article A 1 et Article A 2, point 2.2.7 la commune a autorisé sous condition des sous-destinations suivantes : « restauration », « **Activité de service où s'effectue l'accueil de clientèle** », « autres hébergements touristiques », « industrie » et « bureau » pour le changement de destination en zone A.

Dans le cadre de la politique de dynamisation des centres-bourg et de pérennisation de l'activité agricole, Il pourrait être recommandé de contraindre un peu plus le changement de destination.

Après questionnement de M. PHILIPPE, il n'y aurait pas d'entrepreneurs concernés par de la sylviculture à la Trinité-Porhoët. Ce point est à vérifier.

C- Recommandation règlement écrit

Dans le cadre du respect de l'environnement et du maintien de la biodiversité, Ploërmel communauté recommande à l'ensemble des communes du territoire, la mise en place de passage pour la petite faune au sein de la réglementation du paragraphe sur les clôtures.

2. Annexes Sanitaires

A- Recommandation Patrimoine Bâti annexe sanitaire 6.5 :

Concernant l'inventaire du patrimoine, il serait intéressant de compléter cet inventaire par une cartographie de localisation intégrant le numéro de chaque objet patrimonial, en complément du tableau et du reportage photo, afin de pouvoir localiser plus facilement les éléments.

En cas de restauration de ce dit patrimoine, il semblerait intéressant et utile pour les pétitionnaires que cette annexe puisse être amendée par des recommandations ou modalités de rénovation (*quels matériaux à respecter ? quelles modalités administratives ?*). Ce type de complément permet une préservation et une pérennisation du patrimoine vernaculaire du territoire.

B- Zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA)

Nous recommandons à la commune de modifier le règlement écrit concernant la prise en compte des éléments de sites archéologiques notamment concernant les éléments graphiques qu'il serait intéressant de pointer en annexes cartographiques (plan identique au règlement graphique mais en annexes et suppression des prescriptions sur le présent règlement écrit) du présent dossier de PLU afin d'éviter les problèmes de mises à jour réglementaires (mise à jour des ZPPA par les services de l'Etat)

Courant 2023 -2024, des mises à jour de sites archéologiques (ZPPA) ont été édités par la DRAC pour mise à disposition aux communes. L'intégration de celles-ci étant réglementaires, la mise à jour de ces éléments engendre un coût supplémentaire de mise à jour du dossier dématérialisé du PLU au standard CNIG pour la commune lorsque ce zonage est inscrit sur le règlement graphique du PLU (cela implique une mise à jour du règlement graphique).

Afin de simplifier les démarches, nous vous conseillons de placer la cartographie des ZPPA en annexes du PLU. Un arrêté du maire suffira pour effectuer une mise à jour ultérieure des pièces, sans avoir à retoucher le règlement graphique.

3. MOBILITE

Das le cadre de la thématique 'mobilité', il serait intéressant de prendre en compte le schéma vélo qui a été approuvé en mars 2024 à la réflexion communale. Pour prendre en compte la « mobilité » dans l'ensemble du dossier de de PLU, il semble intéressant de créer du lien entre les différentes pièces et de se servir des outils du PLU. Il serait donc intéressant de venir compléter l'OAP thématique "Déplacement" afin hiérarchiser les objectifs en matière de développement du réseau de déplacements alternatifs.

Elle permettrait également de préciser si la création d'une liaison douce est un projet d'aménagement ou de "ménagement" afin de déterminer si la liaison est consommatrice d'espace ou non et approximativement sur quelle décennie notamment au regard des emplacements réservés sur cette thématique.

Par ailleurs, ce type d'outil devrait également permettre à la commune de préciser le projet de liaisons douces lié au secteur de l'étang, ou lié au schéma cyclable intercommunal.