



Commune de SAINT-JEAN-BREVELAY **Révision du PLU**

Compte-rendu de l'examen conjoint

Date : 22 mai 2019

Heure : 14h30

Présents :

Groupe de travail : MM ROBIN, et M. VOISIN (DGS).

PPA : Mme BRIENT et M. CLAIR (DDTM 56) et M. MORVAN (CCI du Morbihan).

Absents excusés : Mme POHARDY (SCoT du Pays de Pontivy), M. TOULLEC (Chambre d'agriculture), M. CHEVILLARD (Conseil Départemental du Morbihan), le représentant du Conseil Régional, le représentant de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat

I. Présentation du dossier

M. JAFFRÉ présente une synthèse de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

LE PROJET

Le magasin Intermarché de SAINT-JEAN-BREVELAY situé rue des Hêtres a une surface de vente actuelle de 1 100 m². Cet établissement souhaite :

- ✓ Augmenter sa surface de vente de plus de 80% d'emprise au sol (atteindre 2 000 m²),
- ✓ Conserver 4 pompes à essence,
- ✓ Créer une station de lavage auto,
- ✓ Créer un drive,
- ✓ Augmenter son offre de stationnement (offrir 280 places).

Contraintes

Le porteur de projet doit faire face à plusieurs contraintes :

- ✓ Une construction vétuste,
- ✓ Un foncier limité qui contraint les extensions du magasin,
- ✓ Une localisation qui n'est plus adaptée au contexte local.

Objectifs

Les objectifs du porteur de projet sont les suivants :

- ✓ Développer et moderniser son activité,
- ✓ Maintenir cette activité dans le bourg,
- ✓ Conserver les emplois existants.

Le porteur de projet souhaite déménager son activité sur deux sites situés sur les entrées est du bourg.



Commune de SAINT-JEAN-BREVELAY **Révision du PLU**

L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Relief

Le relief est particulièrement calme sur les différents sites. Sur le secteur nord, il existe une pente légère (3% en moyenne) en direction de l'Est.

Trame bleue

Aucun cours d'eau n'a été identifié sur les deux sites.

Présence d'aucune zone humide.

La gestion de la ressource en eau

Présence d'un captage (Kerdaniel à l'Est du bourg).

La définition d'un nouveau périmètre de protection du captage est en cours d'élaboration par Eau du Morbihan. Le secteur Nord serait implanté dans ce périmètre.

Trame verte

Présence de rares haies.

LE PROJET

Le projet initial

Dans le projet initial, le centre commercial, le parking ainsi que la station de carburant et celle de lavage sont implantés sur un seul et unique site (secteur Nord). Après échanges avec l'ARS et Eau du Morbihan, il a été convenu que ce projet n'était pas satisfaisant pour la sécurité du prélèvement d'eau de Kerdaniel (risque de pollution accidentelle de la nappe).

Le projet retenu

Après échanges avec l'ARS et Eau du Morbihan, il a été convenu que le projet serait scindé en deux secteurs pour éviter d'impacter le captage.

Le secteur nord d'une superficie de 2,2 ha accueillera le centre commercial et son parking.

Le secteur sud d'une superficie d'environ 0,7 ha accueillera la station de lavage ainsi que la station de carburant. Ce secteur est situé en dehors du projet de périmètre de captage.

La gestion des eaux pluviales

Le projet de gestion des eaux pluviales a été conçu pour minimiser les risques éventuels de pollution sur la réserve en eau potable.

Mesures de protection :

- ✓ Un ouvrage de rétention sur la parcelle, totalement étanche, pour éviter l'infiltration.
- ✓ Le renvoi du débit de fuite, au Nord du projet de périmètre de captage, à l'aide d'une canalisation enterrée.
- ✓ Un ouvrage de rétention qui possède des équipements nécessaires au confinement d'une éventuelle pollution.



Commune de SAINT-JEAN-BREVELAY **Révision du PLU**

MOTIVATION DU CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

Plusieurs points ont été évoqués :

- ✓ Un projet qui favorise le développement économique de CMC
- ✓ Un projet qui apporte une réponse aux objectifs du SCOT du Pays de Pontivy
- ✓ Un projet qui va créer des emplois
- ✓ Un projet qui réduit les déplacements
- ✓ Un projet qui réduit les nuisances pour les Brevelais
- ✓ Un projet qui prend en compte les problématiques environnementales

MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE PROJET

Zonage avant et après

Afin de permettre le déplacement et l'agrandissement de l'INTERMARCHÉ, le présent dossier vise à :

- ✓ Supprimer le classement Ab des parcelles ZN 170p et 172p.
 - Le remplacer par un classement en zone AUib, « secteurs d'urbanisation destinés à accueillir des activités ».
- ✓ Supprimer le classement Na des parcelles concernées par le secteur sud
 - Le remplacer par un classement en zone AUib, « secteurs d'urbanisation destinés à accueillir des activités ».
- ✓ Supprimer l'emplacement réservé n°8 pour la création de la voie de contournement (voie ouverte à la circulation en 2014).
- ✓ Supprimer sur le secteur sud une haie à conserver au titre de la loi paysage sur un linéaire de 30 mètres. Cette protection est implantée sur le tracé de la voie de contournement du bourg et sous les futures station-service et station de lavage.
- ✓ Supprimer la marge de recul dans les zones AUib.

La création d'OAP

Une OAP est créée pour cadrer la réalisation de ce projet. Cette OAP aborde les points suivants :

- ✓ Composition urbaine et typologie du bâti
- ✓ Organisation globale du site et mobilité
- ✓ Orientations paysagères
- ✓ Gestion des eaux pluviales



Commune de SAINT-JEAN-BREVELAY

Révision du PLU

II. Observations des personnes publiques associées

M. Clair rappelle que dans ce type de procédure, l'intérêt général du projet doit être clairement justifié.

Il estime que le maintien ou la création d'emplois n'est pas suffisant pour justifier d'un intérêt général. M. le Maire précise que c'est pourtant dans l'intérêt de la commune de conserver ce type de magasin et les emplois qui lui sont liées.

M. Clair indique que le dossier pourrait être complété en évoquant plusieurs pistes :

- ✓ Quels sont les besoins des habitants ?
- ✓ L'offre commerciale est-elle suffisante pour les brevelais et les résidents des communes voisines ?
- ✓ La suppression d'une station de carburant est-elle préjudiciable pour les brevelais et les résidents des communes voisines ?
- ✓ ...

Il indique que ces éléments mériteraient d'être abordés dans le présent dossier pour étoffer le chapitre sur l'intérêt général.

Concernant la protection de la ressource en eau, M. Clair rappelle que le relief dessine des pentes en direction du captage.

- ✓ Comment seront gérées les eaux pluviales de la station services ?
- ✓ Comment éviter tout risque de pollution accidentelle sur ce site ?

Il indique que le dossier devra apporter des réponses à ces interrogations avant son approbation.

M. MORVAN indique que l'Intermarché peut être modernisé sur place.

Il précise que le règlement du PLU devra être modifié pour ne pas imposer trop de places de stationnement (pas plus de 75% de la surface de plancher en stationnement – article L111-19 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs il indique que le dossier devra être corrigé pour afficher le bon nombre de places de stationnement qui seront réalisées (page 5 : 280 places, page 14 : 204 places).

M. le Maire indique que le magasin est vétuste et mal placé depuis la réalisation de la voie de contournement. Le rénover sur le site actuel n'est pas raisonnable, ce n'est pas un bon emplacement.

La Chambre d'Agriculture du Morbihan a posé les questions suivantes par mail :

- ✓ *Qu'est-il prévu en terme de renouvellement urbain de l'ancien site d'Intermarché ?*

M. le Maire indique que le porteur de projet lui a indiqué que le bâtiment sera mis en vente, et que s'il ne trouve pas d'acquéreur il sera déconstruit.

M. MORVAN demande si de l'habitat pourrait voir le jour sur ce site. M. le Maire pense qu'un zonage permettant l'implantation de nouveaux artisans serait plus opportun.

- ✓ *Est-il possible de compacter l'emprise du projet et/ou prévoir la mutualisation de certains espaces comme le parking par exemple ?*

Conformément à la remarque de M. MORVAN, le règlement du PLU sera modifié pour prendre en compte ses remarques sur le stationnement (pas plus de 75% de la surface de plancher en stationnement – article L111-19 du code de l'urbanisme).

- ✓ *Ce projet s'intègre-t-il avec ce qu'il y aura autour (possibilités de mutualisations) ou est-il une entité indépendante et autonome ?*

M. le Maire précise que ce projet est autonome.



Commune de SAINT-JEAN-BREVELAY Révision du PLU

- ✓ *Il est vrai que nous craignons un développement au Nord-Ouest du bourg de l'autre côté de la RD 778B. Sur des terres de cultures de légumes de plein champ avec irrigation.*

Ces parcelles n'ont pas vocation à perdre leur usage agricole.

Enfin, **le Conseil Départemental du Morbihan** a fait suivre les observations suivantes par mail :

Concernant l'OAP n°1- Secteur nord :

Le projet d'accès par le nouveau giratoire de la RD 778 devra faire l'objet d'une validation par les services du Département.

L'implantation du projet devra préserver le linéaire de haies bocagères implantées dans le cadre du contournement de la RD778 sur la commune de SAINT-JEAN-BREVELAY.

Concernant l'OAP n°2 – Secteur sud :

Il importe que la gestion des eaux pluviales de ce projet soit précisée dans le dossier.

Par ailleurs, le terrain concerné par l'implantation du projet de station de lavage et de carburant a fait l'objet de mesures compensatoires d'aménagements paysagers prises dans le cadre du contournement de la RD778 sur la commune de SAINT-JEAN-BREVELAY.