



# URBACTION



Commune de

Pluméliau-Bieuzy (56)



Déclaration de Projet n°2 valant mise en  
compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

## Notice de présentation

Complément suite à l'examen conjoint du projet avec les PPA







## Préambule

Ce complément est réalisé suite à la réunion PPA d'examen conjoint qui s'est tenue en date du 10 novembre 2020. A cette occasion, plusieurs PPA ont formulé le souhait d'une analyse des capacités foncières disponibles dans les zones d'activités du secteur Baldivien, l'entreprise étant actuellement installée à Baud et ayant accès sa recherche, au sein de Centre Morbihan Communauté sur un rayon rapproché autour de cette commune, et bénéficiant d'une desserte aisée.

Sont ainsi concernées les communes suivantes :

- Guénin
- Baud
- Saint-Barthélémy

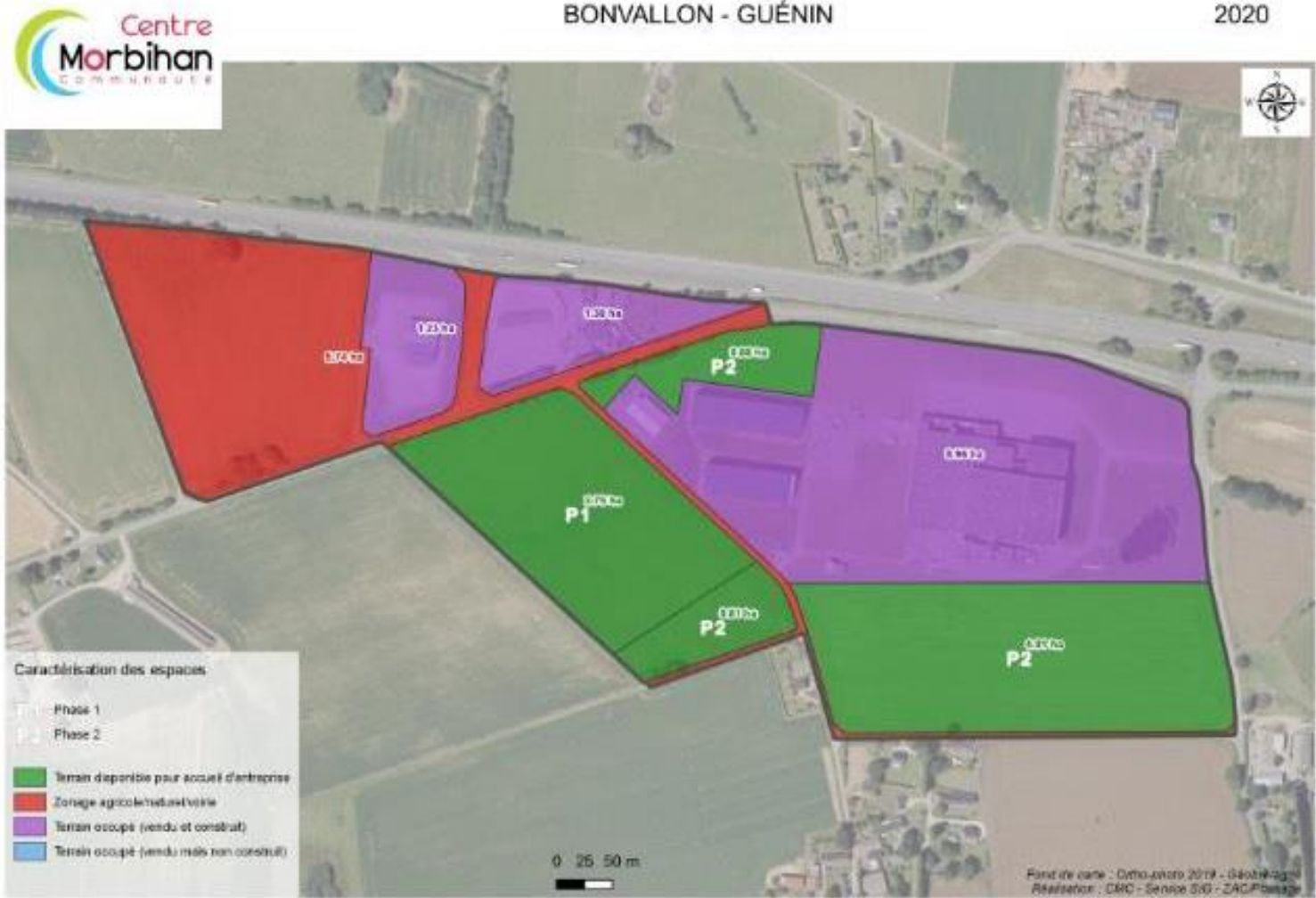
Pour se faire, cette analyse se base sur l'étude réalisée dans le cadre de la mise en œuvre du SCOT en 2016, et retransmise aux communes en 2020 dans le but d'une actualisation (celle-ci est en cours à cette date). A l'occasion du SCOT, les ZA ont été classées selon qu'elles visaient à répondre à l'accueil de grandes entreprises, à l'accueil d'implantations commerciales non destinées à s'implanter dans les centralités, ou à l'accueil d'activités artisanales locales.

Nous nous intéressons donc, dans le cadre de la présente procédure, aux Zones d'intérêt SCOT identifiées en 2016 comme destinées à l'accueil d'entreprises industrielles ou nécessitant des terrains de grande taille.



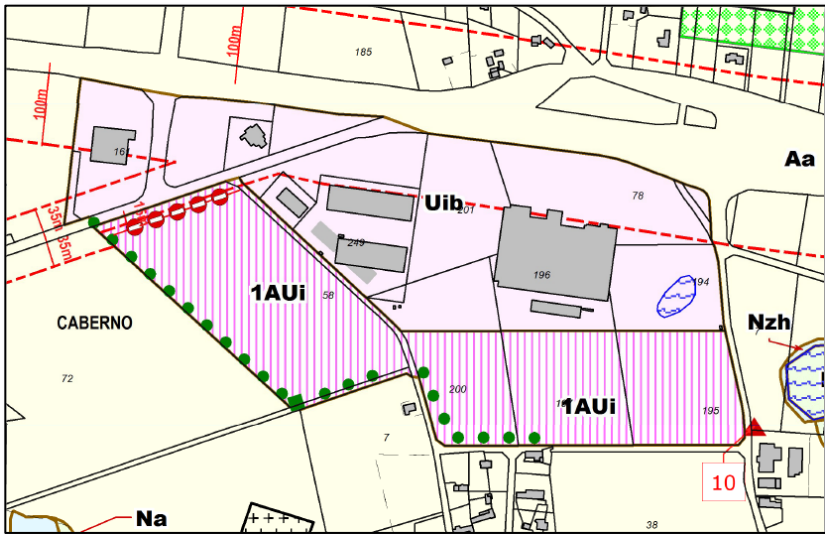


# Bonvallon





## Bonvallon



Cette zone d'activités accueille un nombre limité d'entreprises. Les parcelles en disponibilités foncière de cette zone d'activités, classées en 1AUi au PLU, ne sont pas à ce jour pas viabilisées, bien que certains réseaux soient présents à proximité. En revanche la zone ne bénéficie pas de desserte en assainissement collectif.

L'absence de visibilité depuis la RN24 nuit à la commercialisation et pénalise l'attractivité de cette zone pour les parcelles non urbanisées, les entreprises étant en recherche de l'effet de vitrine que peut générer un grand axe. Pour preuve, le panneau pris en photo ci-dessous présent sur le site depuis a minima 2018. Cet effet de vitrine était d'ailleurs un critère déterminant de la recherche de foncier de Marel.

Enfin le rapport de présentation du PLU de Guénin indique, en page 93, que « le secteur 1AUi est destiné à l'extension du site intercommunal d'activités de BONVALLON où la communauté de communes dispose d'une réserve foncière au Sud Ouest du site existant. Les entreprises visées par cette localisation sont, d'une façon générale, celles de l'artisanat et plus notamment liées au domaine de la construction et du BTP ». Il précise également que « La partie du secteur 1AUi au Sud de l'établissement JEAN FLOC'H est plutôt envisagée pour sa propre extension. » Sur cette base, cette ZA doit être exclue de l'analyse du foncier disponible.



L'orthophotographie permet d'attester de l'exploitation agricole des parcelles zonées en 1AUi.



# Ty Er Douar / Le Douarin



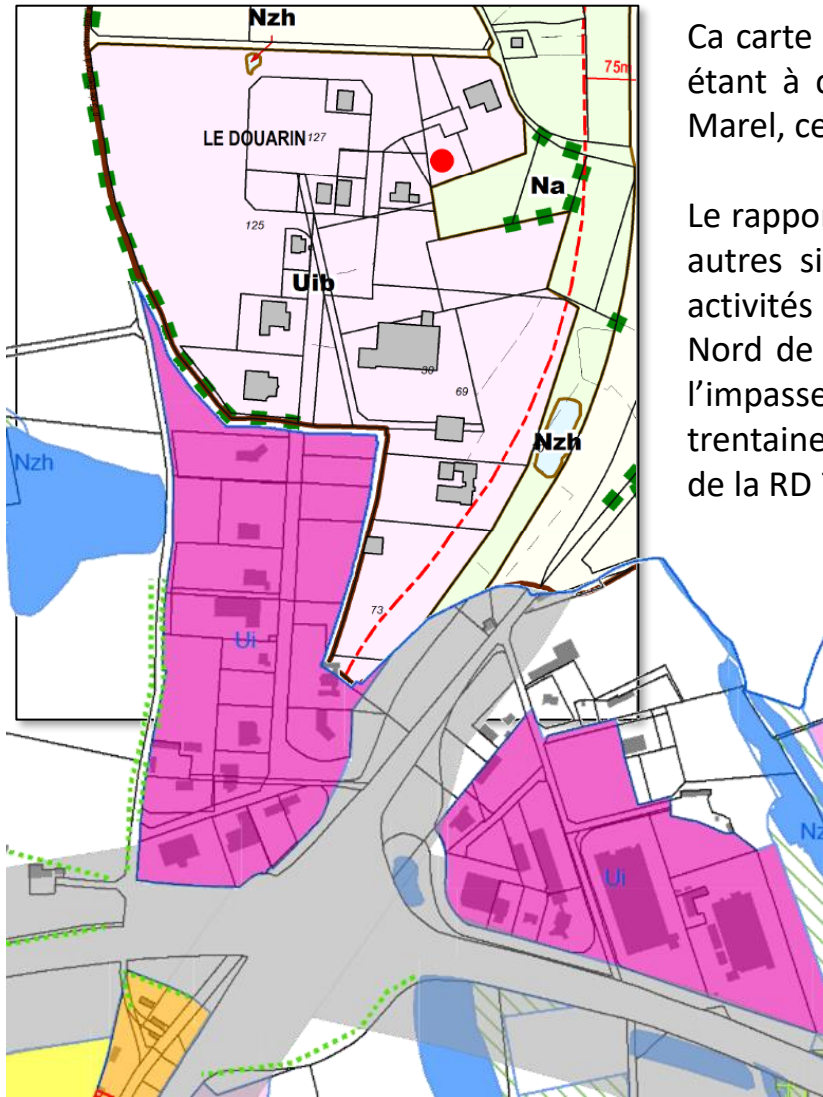
TY ER DOUAR LE DOUARIN - BAUD/GUÉNIN

2020





## Ty Er Douar / Le Douarin



Cette carte ci-contre est obtenue en superposant le PLU de Guénin et celui de Baud, cette zone étant à cheval sur les 2 communes. C'est cette zone, qui accueille aujourd'hui l'entreprise Marel, celle-ci étant située sur Baud.

Le rapport de présentation du PLU de Guénin indique que le sous secteur Uib correspond aux autres sites d'activités de la commune qui présentent un caractère plus industriel et des activités variées: TY ER DOUAR – LE DOUARIN à l'intersection des RN 24 et RD 768 à l'entrée Nord de BAUD, BONVALLON au Sud de la RN 24, et au bourg l'emprise de la menuiserie de l'impasse CASTEL POL. La zone industrielle de TY ER DOUAR et du DOUARIN s'étend sur une trentaine d'hectares de part et d'autre des limites communales de BAUD et de GUENIN autour de la RD 768.

C'est une implantation sur cette ZA qui a été étudiée par Marel avant d'être abandonnée par l'entreprise, le foncier disponible étant situé au fond de la zone d'activités (l'accès se faisant par le giratoire tout au Sud), sans effet de vitrine sur un grand axe, et le découpage parcellaire étant pour le moins atypique et compliquant les possibilités d'implantation et d'évolutions ultérieures du bâtiment.



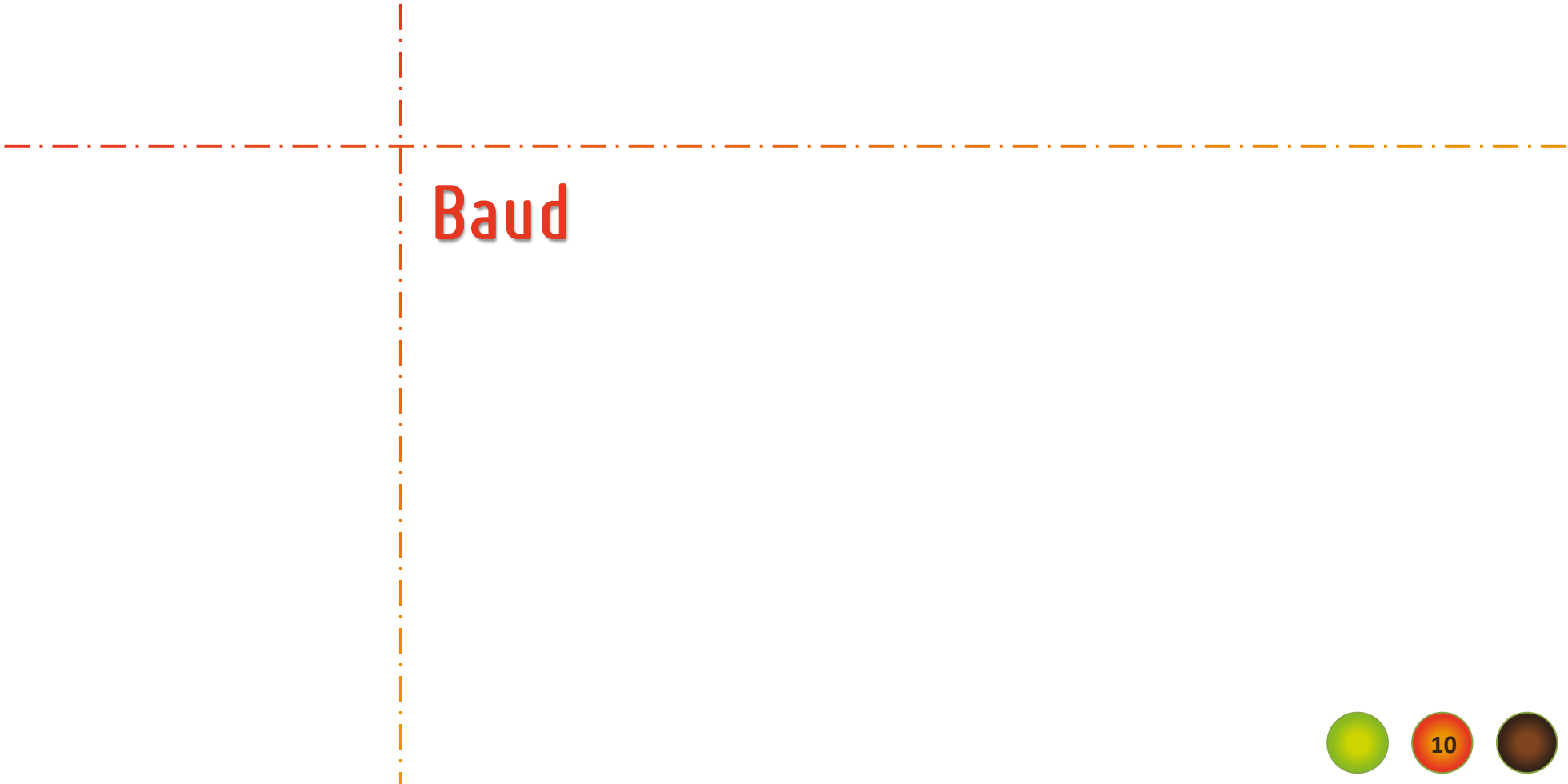


## Ty Er Douar / Le Douarin



L'orthophotographie (et le zoom sur la disponibilité foncière) permet de constater que les aménagements paysagers qui ont été réalisés réduisent dans les faits la disponibilité foncière et rendent difficiles l'accès aux parcelles par des poids-lourds. Ces aménagements (plantations, fossés, absence de bateau) semblent montrer que ces parcelles n'étaient pas destinées à accueillir des entreprises. Il est à noter que les parcelles sont utilisées par l'agriculture.







# Dresseve - Kerjosse



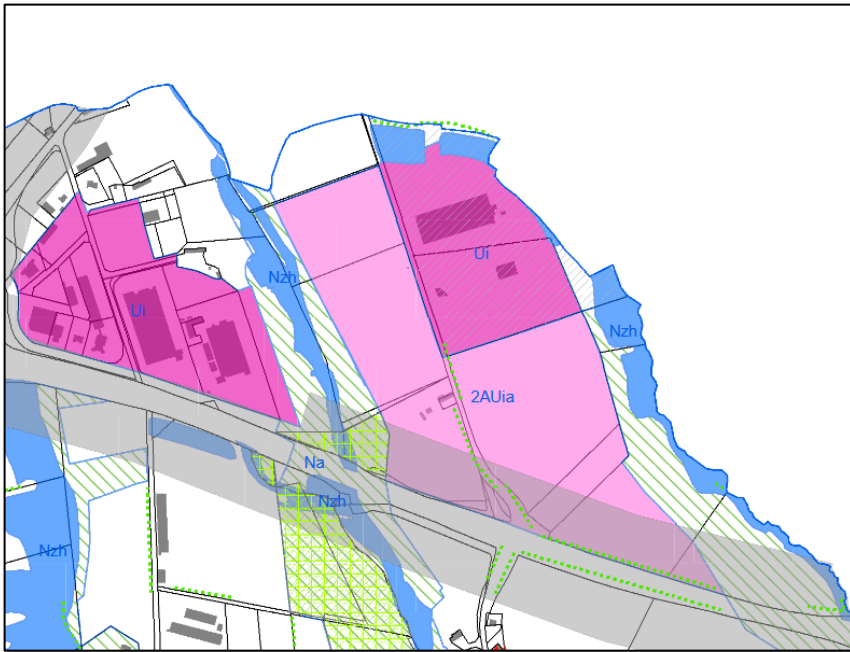
DRESSEVE-KERJOSSE - BAUD

2020





## Dresseve - Kerjosse



Au PLU en vigueur approuvé en 2013, et ayant l'objet d'une modification simplifiée en 2020, la disponibilité foncière est classée en 2AUia.

Un zonage 2AU est mis en place lorsque les réseaux ne sont pas présents à proximité (zone non viabilisée), et impliquera une évolution du PLU pour être urbanisable (modification ou révision du PLU). Il ne s'agit donc pas de foncier d'activités économique directement disponible.



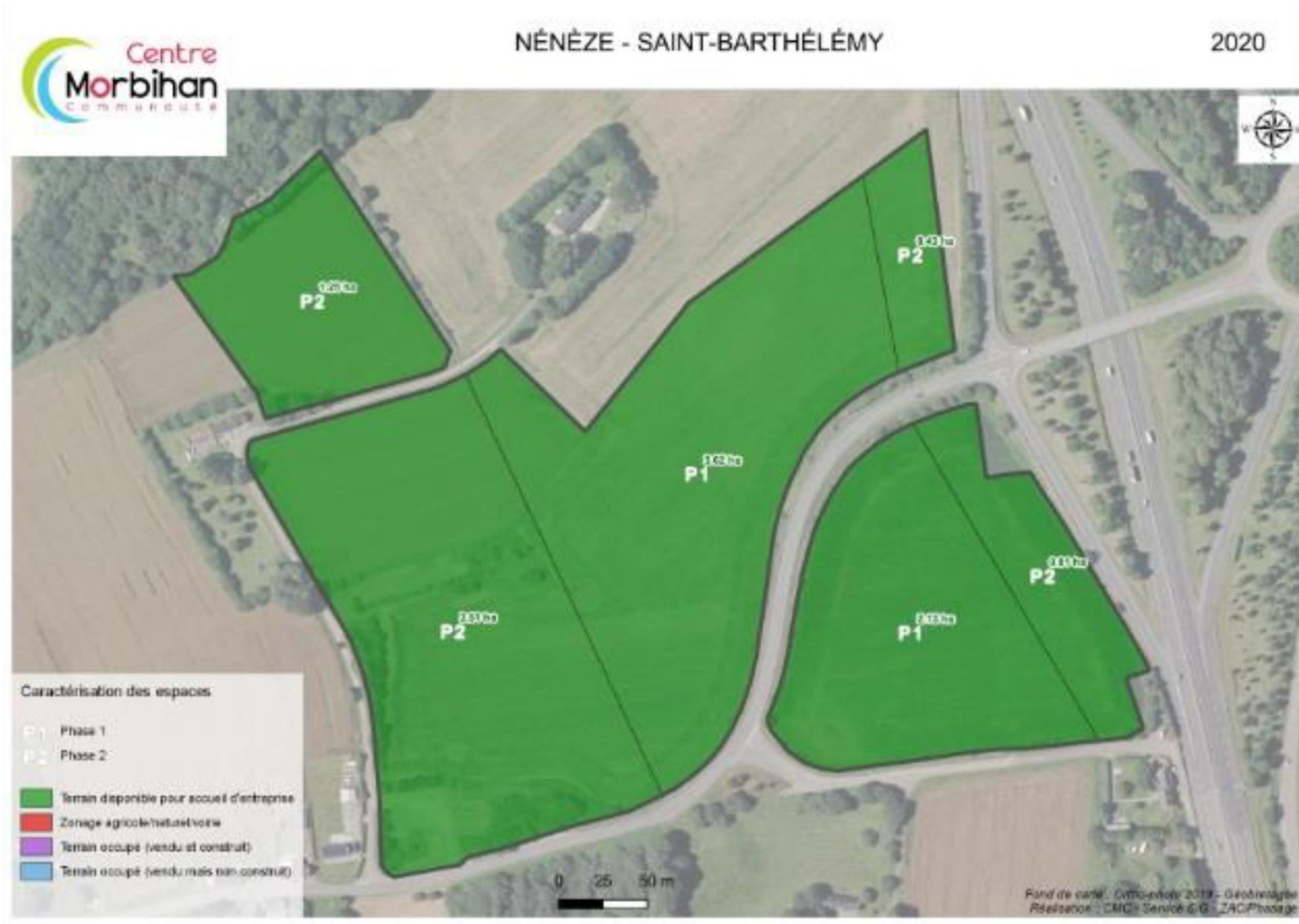
L'orthophotographie permet d'attester de l'exploitation agricole des parcelles zonées en 2AUia.



# Saint-Barthélemy

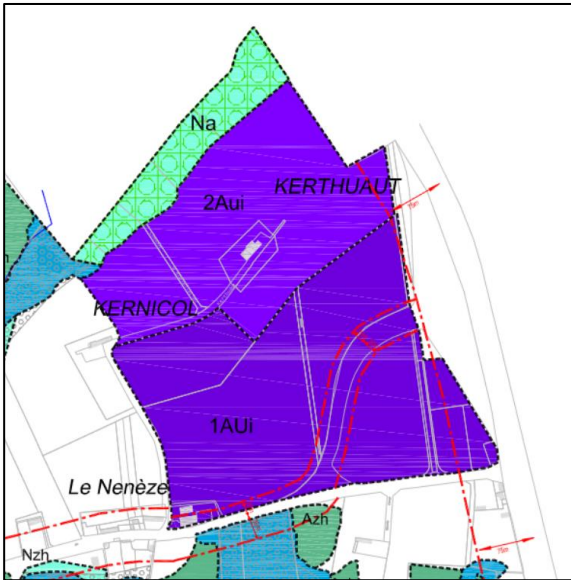


## Nénèze





## Nénèze



Au PLU en vigueur approuvé en 2012, cette zone est pour partie classée en 2AUi et pour partie en 1AUi.

Le rapport de présentation indique que l'ex communauté de commune du Pays de Baud, propriétaire de l'emprise zonée en 1AUi, prévoyait d'aménager rapidement la zone. Or, 8 ans plus tard, la zone n'a pas été viabilisée et n'a accueilli en conséquence aucune entreprise. Aussi cette zone d'activités « fantôme » n'a-t-elle d'existence que dans les documents d'urbanisme.



L'orthophotographie permet d'attester de l'exploitation agricole des parcelles, qu'elles soit zonées en 1AUi ou 2AUi. En outre, une maison d'habitation est présente au sein de la zone 2AUi.



# Conclusion





De tout ce qui précède, il en résulte que les zones d'activités existantes dans le secteur de Baud ne présentent pas de réelles disponibilités foncières immédiatement disponibles, destinées à l'accueil d'entreprises industrielles, viabilisées et desservies par les réseaux, d'une taille comparable au besoin exprimé par l'entreprise Marel, permettant une bonne visibilité et une desserte aisée.

Dès lors, la commune considère qu'elle est fondée à mettre en œuvre une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU pour permettre de maintenir l'entreprise Marel sur le territoire de Centre Morbihan Communauté.