DEPARTEMENT DU MORBIHAN

COMMUNE DE PLUVIGNER

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME POUR LA REALISATION D'UN PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS

Dates de l'enquête: du 13 juillet au 18 août 2016
(E16000171 / 35)

RAPPORT de la COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Date de rédaction du rapport: 11/09/2016

Commissaire enquêtrice : Christine BOSSE

TABLE DES MATIÈRES

1 GÉNÉRALITÉS 3

1.1 Cadre juridique 3

1.2 Glossaire 3

2 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET 3

2.1 Objet de l'enquête 3

2.2 Contexte de l'enquête 3

2.3 Nature et caractéristiques du projet 4

2.4 Constitution du dossier 6

2.5 Evaluation environnementale 6

2.6 Avis des Personnes Publiques 6

3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE 7

3.1 Désignation de la commissaire enquêtrice 7

3.2 Préparation 7

3.3 Visite des lieux 7

3.4 Information du public- Publicité légale 7
3.4.1 Préalablement à l'enquête 7
3.4.2 Presse 7
3.4.3 Affichage 8

3.5 Compte-rendu de l'enquête 8

3.6 Ambiance générale de l'enquête 9

3.7 Procès-verbal de synthèse 9

3.8 Synthèse des observations 9

4 ANNEXES 14

4.1 Arrêté prescrivant l'enquête publique 14

4.2 Procès-verbal de synthèse 16

4.3 Mémoire en réponse 20

4.4 Certificat d'affichage 33

1 GÉNÉRALITÉS

1.1 Cadre juridique

- Code de l'environnement et notamment les articles L 126-1 et R 123-6
- Code de l'urbanisme et notamment les articles L143-44 et suivants L 153-54 et suivants, L300-6
- Décision n° E 16000171/35 du 15 juin 2016 du Tribunal Administratif de Rennes, désignant le commissaire enquêteur
- Arrêté n°EP-2016-01 du Maire de PLUVIGNER prescrivant l'enquête publique relative à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec une opération d'intérêt général

1.2 Glossaire

Acronymes utilisés

P.L.U.	Plan Local d'Urbanisme
E .P.	Enquête publique
P.A.D.D.	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
E.R.P.	Etablissement Recevant du Public
P.R.L.	Parc Résidentiel de Loisirs
DDTM/SUH	Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Morbihan (Service Urbanisme et Habitat)
AQTA	Auray Quiberon Terre Atlantique communauté de communes

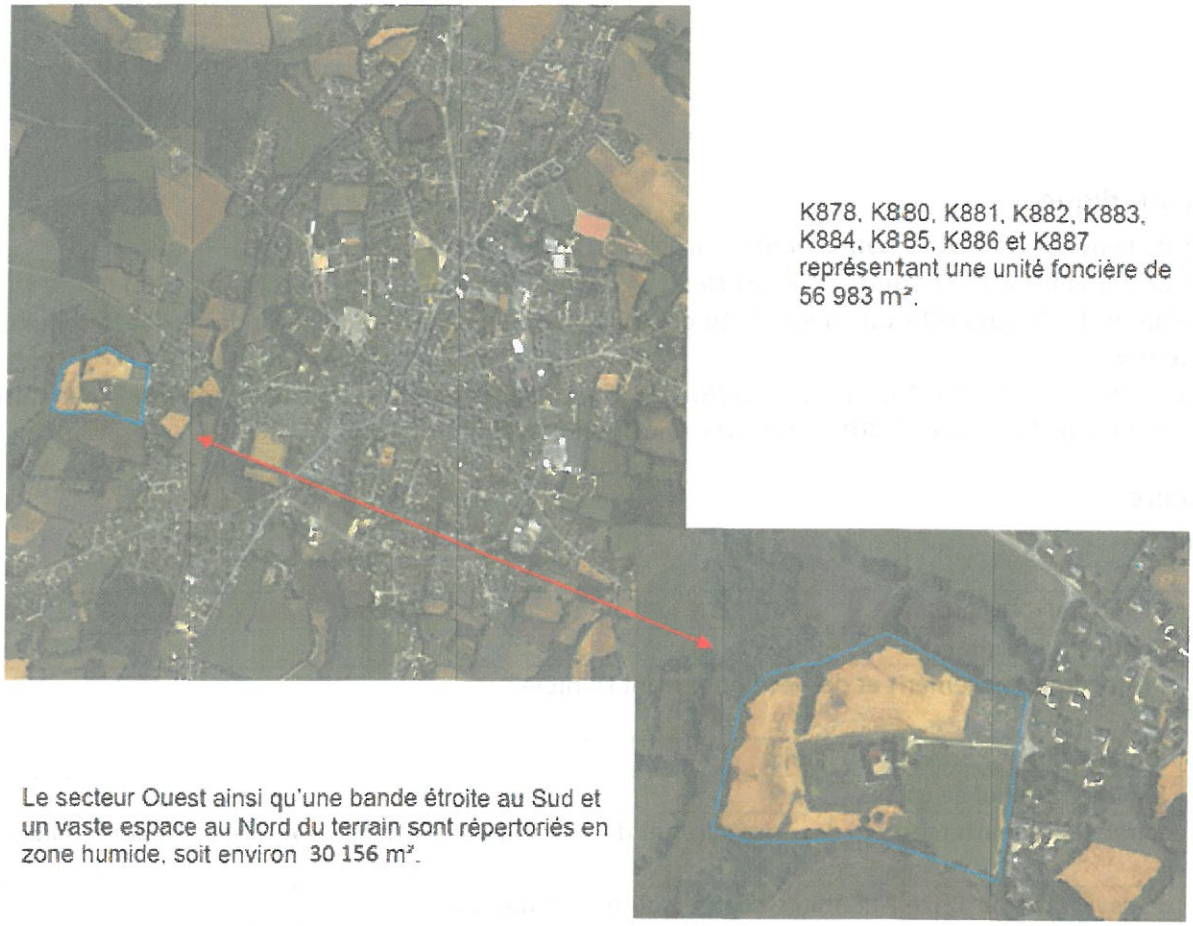
2 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET

2.1 Objet de l'enquête

La présente enquête porte sur la mise en compatibilité du P.L.U. avec une déclaration de projet d'un parc résidentiel de loisirs. Ce projet n'est pas compatible avec le P.LU. de la commune, adopté en mai 2016, le site du projet qui représente une unité foncière de 56 983 m^2 étant classé en zone agricole. L'enquête publique réalisée du 13 juillet au 18 août 2016 a porté sur l'intérêt général du projet de parc résidentiel de loisirs et la mise en compatibilité du PLU.

2.2 Contexte de l'enquête

La commune de Pluvigner, département du Morbihan, à environ 18 km au nord d'Auray compte 7382 habitants (2016) sur 8283 ha. Elle fait partie des 24 communes de la communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) qui prendra la compétence tourisme le 1er janvier 2017.
Le site du Guern (Guern signifiant marais en breton) est constitué d'un manoir du XVème siècle et de dépendances entièrement ceints par des douves emplies d'eau sur une emprise foncière de 56 983m^2 dont 30 156m^2 sont répertoriés en zone humide. Il se situe à environ 900m du bourg à proximité d'un quartier résidentiel. Le manoir, alternant plusieurs familles de propriétaires a servi de presbytère pendant près de 2 siècles jusqu'au début du XX^{ème} avant de devenir propriété privée développant une activité agricole.



(Localisation : p20 déclaration de projet)

La commune de Pluvigner en fait l'acquisition en 2009 afin de conserver ce patrimoine architectural et y implanter un projet culturel. Celui-ci n'ayant pas abouti en raison de contraintes budgétaires, le projet a été abandonné. Les services communaux entretiennent les terrains mais les bâtiments non occupés subissent des dégradations.

2.3 Nature et caractéristiques du projet

Yves-Marie GUYOT et Gabrielle LEMEE, porteurs du projet, à la recherche d'un lieu pour implanter leur entreprise « Breiz Aël » ont transmis à la commune un projet de Parc Résidentiel de Loisirs (P.R.L.), axé sur la mise en valeur du patrimoine culturel breton : musique, chant, littérature, arts, gastronomie, théâtre.

Le projet s'adresse à une clientèle touristique classique et locale, se réalisera en une seule tranche et s'articulera autour de 3 secteurs :

- **Hébergement:**

-40 emplacements de 210 m² moyen pour implantation d'habitations légères de loisirs,
-20 emplacements de 110 m² moyen pour accueil caravaning et camping-cars,
-1 aire de jeux, 1 plan d'eau paysager, 1 bâtiment sanitaire.

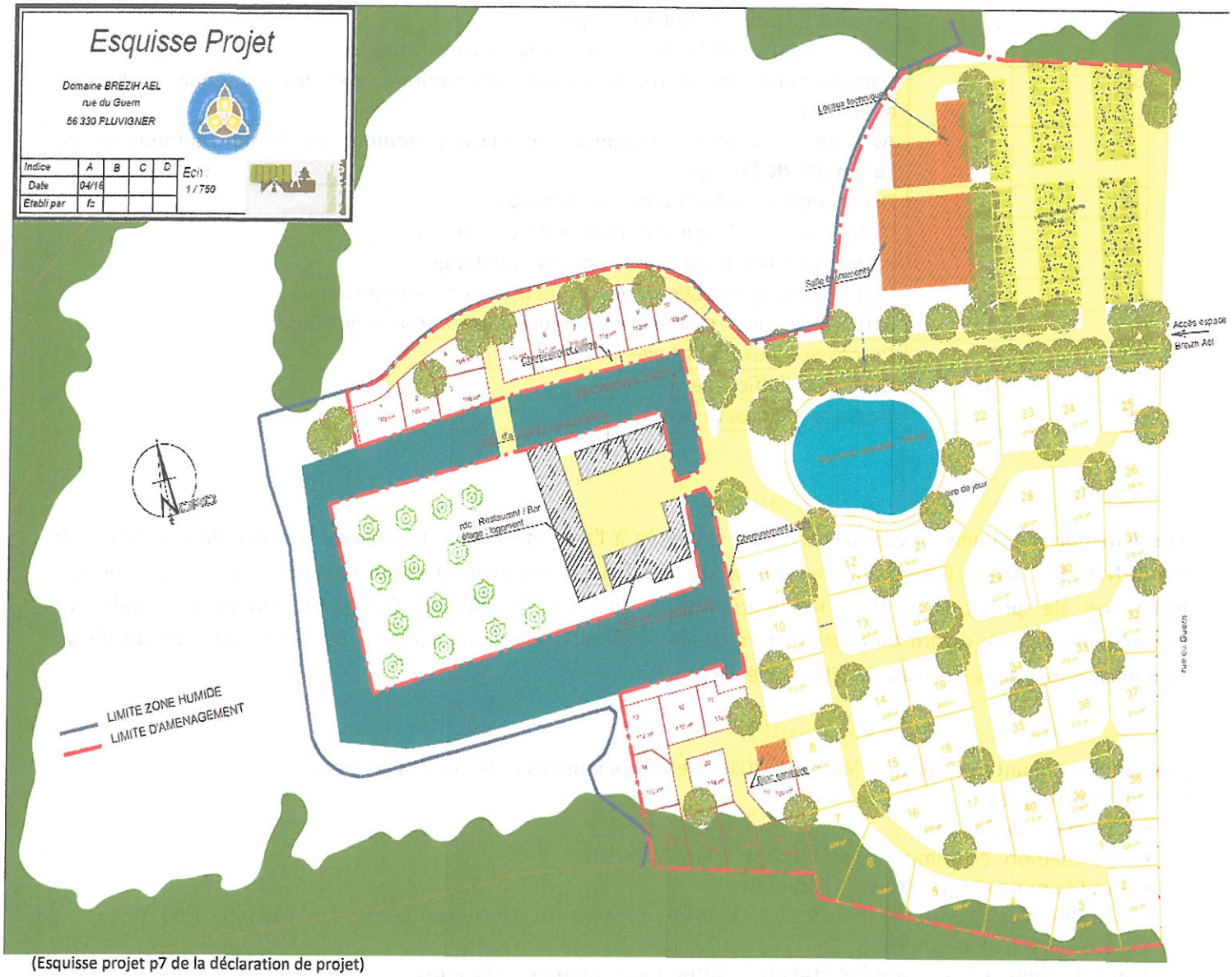
- **Manoir:**

-1 restaurant bar, 80 couverts et terrasses de 100 couverts
-1 espace animation et réunion,
-1 espace accueil et bureaux,
-1 espace vente produits régionaux,
-1 logement de fonction.

- **Événementiel:**

-1 salle modulable (400 personnes assises)
-1 bâtiment technique,
-1 zone de stationnement,
- 1 bâtiment sanitaire.

Le P.R.L. nécessitera 7,5 équivalents temps pleins pour fonctionner toute l'année.



(Esquisse projet p7 de la déclaration de projet)

2.4 Constitution du dossier

N° de sous-dossier	chapitre	DESIGNATION DES DOCUMENTS
1		**Dossier de déclaration de projet**
	1	Généralités sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme
	2	Rapport de présentation du projet
	3	Mise en compatibilité du PLU de Pluvigner avec le projet
2		**Compte rendu de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées**
3		**Avis de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement de Bretagne**
4		**Documents relatifs à l'enquête publique**
	1	Ordonnance du Tribunal Administratif de Rennes
	2	Arrêté du Maire prescrivant l'enquête publique
	3	Publicité légale relative à l'ouverture d'une enquête publique
	4	Articles de presse relatifs à l'ouverture d'une enquête publique
	5	Procès-verbaux d'affichage
	6	Certificat d'affichage
5		**Registre d'enquête publique**

2.5 Evaluation environnementale

Une demande d'examen au cas par cas a été adressée à l'Autorité Environnementale par Monsieur le Maire de PLUVIGNER. Par Arrêté Préfectoral en date du 21 juin 2016 le projet de mise en compatibilité du P.L.U. avec la déclaration de projet d'un Parc Résidentiel de Loisirs sur le site du Guern est dispensé d'évaluation environnementale au regard du dossier fourni et demande à la mairie de s'assurer de la compatibilité du réseau d'assainissement des eaux usées existant, avec le projet.

2.6 Avis des Personnes Publiques

Un examen conjoint s'est déroulé le 18 mai 2016 avec les personnes publiques associées :
Etaient représentées :

- La maire de Landaul
- La Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan
- La Chambre d'Agriculture du Morbihan
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Morbihan (Service Urbanisme et Habitat)
- La mairie de Pluvigner

Le compte rendu de la réunion fait état entre autres des remarques suivantes :

- DDTM/SUH
  - déplore que la communauté de communes(AQTA) ne soit pas représentée à la réunion
  -demande de revoir la démonstration de l'intérêt général et de mieux développer les impacts du projet sur l'environnement
  -conseille de formaliser le cadre du partenariat avec les porteurs du projet pour être sûr de l'aboutissement de celui-ci et de s'assurer de la solvabilité financière
  -conseille de mieux développer la description des retombées sur les habitants de Pluvigner
  - s'interroge sur l'accès du site aux cars, sur un éventuel cheminement sur la zone humide, sur la situation des raccordements aux réseaux, sur l'approvisionnement de la piscine et son trop plein
  -demande plusieurs modifications concernant le règlement écrit et le rapport de présentation

- Chambre d'Agriculture du Morbihan
  -indique qu'il n'ya aucun schéma de gestion des eaux pluviales.
  -demande comment les terrains en zone humide seront entretenus et de préciser les impacts sur les activités agricoles et sur l'impact que les nouveaux déplacements pourraient avoir sur les riverains.

  La Mairie de Pluvigner indique que ces remarques seront prises en compte dans le dossier final.

3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1 Désignation de la commissaire enquêtrice

Par décision n° E16000171/35 du 15/06/2016 le conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes a désigné Madame Christine BOSSE, commissaire enquêtrice titulaire et Madame Anne-Marie CARLIER, commissaire enquêtrice suppléante.

3.2 Préparation

- Le 22/06/2016 Réunion préparatoire
  En mairie, Monsieur Gérard Pillet, Maire de Pluvigner a présenté le projet à la commissaire enquêtrice en présence de Monsieur LE FUR, adjoint à l'urbanisme, du Directeur Général des Services et du responsable du service de l'urbanisme. Le dossier papier lui a été remis et envoyé par mail à la commissaire enquêtrice suppléante.
  Il a été convenu que le dossier serait en ligne sur le site internet de la commune et qu'une adresse mail dédié serait créée pour recevoir les observations.
- La mairie ne souhaitant pas décaler l'enquête publique hors des vacances scolaires pour ne pas retarder l'avancement du projet et après concertation avec la commissaire enquêtrice suppléante sur ses disponibilités, les dates de l'enquête ont été arrêtées du 13 juillet 9h au 18 août 2016 17h les permanences ont été convenues comme suit :
  - Mercredi 13 juillet de 14h à 17h (jour de l'ouverture de l'enquête)
  - Samedi 30 juillet de 9H à 12h
  - Jeudi 18 août de 14H à 17h (jour de fermeture de l'enquête)

  La réception du public est prévue dans la salle du conseil.

3.3 Visite des lieux

Le 8 juillet 2016 la commissaire enquêtrice s'est rendu sur le site du Guern accompagnée de Monsieur LE FUR, adjoint à l'urbanisme et du responsable du service de l'urbanisme de la mairie. Nous avons effectué une visite complète du manoir et des dépendances.

3.4 Information du public- Publicité légale

3.4.1 Préalablement à l'enquête

Le 6 avril 2016 une réunion publique d'information a été organisée en mairie et le samedi 9 avril une journée porte ouverte sur le site du Guern afin de présenter le projet. Ces deux évènements ont été annoncés et relatés par voie de presse.

3.4.2 Presse

Les annonces légales ont fait l'objet d'une publication dans les journaux régionaux Ouest France et Le Télégramme par insertion d'avis administratifs, aux dates suivantes :

- 1ère parution 28 juin dans Le Télégramme et le 29 juin 2016 dans Ouest France
- 2ème parution le 19/07/2016 dans Ouest France et Le Télégramme

3.4.3 Affichage

L'affichage au format A2 (A3 bâtiments publics) fond jaune décor noir, a été effectué sur 9 points de la commune :

- à la Mairie,
- Salle Le Borgne,
- Intersection Hent Marhad Lann/ RD 102,
- Intersection Rue Mané Touzic / rue du Guern,
- Intersection Rue du Guern/route de Landaul,
- Rue Guern entrée du site
- Intersection Rue St George/ rue de la Madeleine
- Rond-point du Vorlen
- Rond-point St Michel

Un certificat d'affichage a été établi par Monsieur Gérard PILLET, maire de Pluvigner le 4 juillet 2016. La commissaire enquêtrice a pu constater lors de sa visite des lieux et lors des permanences la présence de cet affichage.

3.5 Compte-rendu de l'enquête

La commissaire enquêtrice s'est rendue en mairie de Pluvigner le 12 juillet 2016 afin de parapher et signer les pièces du dossier et le registre. L'enquête publique est ouverte le mercredi 13 juillet à 9h.

- **Permanence du mercredi 13 juillet 2016 de 14h à 17h.** La commissaire enquêtrice reçoit la visite des porteurs du projet, Monsieur Y.M. Guyot et Madame G. Le May, de Monsieur F. Spriet, cabinet Concept Plein Air accompagnés de Monsieur Le Fur, adjoint à l'urbanisme.
  Visite de Mr Le Berre, consignation R1
  Visite de Mme Le Hénanff
  A la fin de la permanence le registre contient 1 consignation

- **Permanence du samedi 30 juillet 2016** Le registre contient un courriel de Monsieur Negret en date du 18/07/16 (M1) annexé au registre. Le dossier est complet. La commissaire enquêtrice reçoit la visite de Mr LE Hénanff qui remet 2 courriers (C1 et C2).
  Visite de Mr Roussel qui remet 1 courrier (C3)
  Visite de Mr Lesieur consignation R2
  Visite de Mr Piaux consignation R3
  Visite de Mme Le Roy consignation R4
  A la fin de la permanence le registre contient 4 consignations, 3 courriers et 1 courriel annexés au registre.

- **Permanence du jeudi 18 août 2016** Le registre contient une consignation supplémentaire (R5) en date du 12/0/16, 3 nouveaux courriels de Mr J.N. Flatrès en date du 3/08/16 (M2) de Mr Piaux en date du 15/08/16 (M3), de Mme Rietvelt en date du 16/08/16 (M4). La commissaire enquêtrice reçoit la visite de Mr Roussel qui remet 1courrier (C4)
  Visite de Mr Le Henanff pour le Collectif du Guern qui remet un courrier (C5)
  Visite de Mme Evanno qui remet un courrier (C6) et 1 consignation au registre (R6)
  Visite de Mr Le Cam association « Vivre au pays de Pluvigner » qui remet 1 courrier (C7)
  Visite de Mr Le Marouille consignation (R7)
  Visite de Mr et Mme Cadic qui remettent un courrier (C8)

Visite de Mme Belz consignation (R8)

Visite de Mr Eeckman association Maisons Paysannes de France qui remet un courrier (C9)

3 nouveaux courriels arrivent pendant la permanence, de Mr Le Berre (M5), de Mr Robbe (M6) et de l'association « La Gaule Alréenne » (M7).

L'enquête publique s'est achevée le 18 août à 17h en fin de permanence, le registre est clos et signé par la commissaire enquêtrice qui l'emporte.

Bilan des visites : 16 personnes se sont déplacées pendant les permanences
8 personnes se sont déplacées hors des permanences

Bilan des observations : Le registre contient 9 consignations, 9 courriers et 7 courriels qui représentent 60 observations.

3.6 Ambiance générale de l'enquête

Les permanences se sont déroulées très sereinement, la fréquentation du public pendant et en dehors des permanences a montré un réel intérêt pour le dossier.
La commissaire enquêtrice a reçu pendant toute la durée de l'enquête un excellent accueil.

3.7 Procès-verbal de synthèse

Un procès verbal de synthèse des observations est remis à Mr Bodic, 1er adjoint en présence du Directeur Général des services et du responsable de l'urbanisme le mardi 23 août 2016. Les copies du registre, des courriers et des courriels sont également remises.
Le 7 septembre 2016 le Directeur Général des Services me fait parvenir par mail le mémoire en réponse.

3.8 Synthèse des observations

Les observations sont regroupées par thème dans le tableau ci-dessous.

- **Intérêt général du projet**

Observations
Unanimité au sein du conseil municipal antérieur pour un projet public (R7 LEMAROUILLE C6 EVANNO), zone de loisirs de culture et de détente (R7 LEMAROUILLE, M6 ROBBE), projet abandonné sans souci de privilégier la conservation de ce patrimoine (C1 LE HENANFF C6 EVANNO)
Quelle est la zone de détente de remplacement au sens de l'intérêt général des pluvignois ? (M6 ROBBE)
Pourquoi se séparer d'un patrimoine public, architectural dans un site naturel (R8 BELZ, M4 RIETVELT, M6 ROBBE, C2 JLEHENANFF)
Projet plus engagé par la mairie que ce qui est dit (M1 NEGRET) quelles assurances les acheteurs potentiels ont-ils reçues pour engager des frais d'études (M2 FLATRES) décision du Maire d'accepter ce projet coûte que coûte (C5 collectif du Guern)
La capacité d'accueil en hébergements de loisirs n'est pas saturée à Pluvigner, projet similaire à Kerbarh en faillite à la sortie du bourg M1 NEGRET)
Coût des infrastructures nécessaires à la charge de la commune : concurrence déloyale par rapport aux autres acteurs du tourisme local ? (M2 FLATRES)

Quelle retombées économiques, sociales et culturelles peut attendre la commune d'un projet privé? (M2 FLATRES, C8 CADIC)
Rentabilité du projet non évoquée qu'adviendra-t-il si le projet échoue? (M2 FLATRES)
Vente de gré à gré d'un domaine public? (M2 FLATRES, C1 LE HENANFF, C6 EVANNO)
Comment un tel projet privé, peut-il être classé d'intérêt général, alors qu'il entraînera des dépenses pour la commune ? (M5 LE BERRE) moins-value à la vente et engagement de travaux routiers supérieurs au prix de vente ? (M6 ROBBE)
Peut-on se satisfaire d'un seul projet, existe-t-il d'autres possibilités ? (M4 RIETVELT, C1 LE HENANFF, C6 EVANNO) Le site n'a pas été mis en vente auprès d'un annonceur spécialisé (C3 ROUSSEL) Le manoir n'a pas été mis en vente (C8 CADIC)
Raison de cette précipitation? Manque de publicité (C1 LE HENANFF, C9 maison paysannes de France)
Salle polyvalente municipale d'une capacité de 400 personnes à 600 m du manoir du Guern permettant d'organiser des événements culturels, contribue de financer son fonctionnement. La concurrence de la création d'un espace privé diminuera les rentrées et grèvera le budget de la commune (M3 PIAUX)
Le reclassement des parcelles agricoles en parcelles urbanisables pour 40 lots de constructions légères qui pourront être revendues (8400 m²), donne une valeur financière bien supérieure au domaine; Une telle plus-value financière relève-t-elle de l'intérêt général? (M6 ROBBE)
Un service a-t-il été consulté pour vérifier la valeur du bien? (M6 ROBBE)
Manque de concertation sur le projet présenté comme un tout non dissociable (C3 ROUSSEL, C5 collectif du Guern)
Surface trop petite pour un projet grandiose (C8 CADIC)
Le manoir nécessite une restauration et non une rénovation (C9 Maisons paysannes de France)

- **Modification du PLU**

Observations
Le site du Guern a été classé en zone agricole et humide (orientation PADD) dans le PLU approuvé en mai 2016, la modification permettrait l'implantation d'un parc résidentiel de loisirs au-delà de la ligne de chemin de fer qui était la limite définie des zones constructibles privant certains propriétaires de la capacité de construire sur des terrains déjà raccordés aux réseaux. (R1 LE BERRE, R7 LE MAROUILLE, M1 NEGRET, M5 LE BERRE, C3 ROUSSEL)
Comment ce projet classé en zone A, qui reçoit un avis négatif lors de l'enquête du PLU (observation n°2) devient-il possible maintenant ? (M5 LE BERRE)
Est-ce compatible avec les zonages définis dans le cadre du Pays d'Auray de reclasser le Guern en zone de loisirs (M6 ROBBE)

➢ **Zone humide**

Observations
Préservation de la zone humide de la faune et de la flore associées (R8 BELZ, R9 MOTTEL, M2 FLATRES, C1 LE HENANFF, annexe C1, C2 J LE HENANFF, C5 collectif du Guern, C7 Vivre au Pays de Pluvigner, C8 CADIC) aucune étude réalisée (M2 FLATRES)
Incidence de cette activité sur la qualité de l'eau sur la nappe phréatique affleurant. Pollution de l'étang et du marais (qui alimente un ruisseau qui rejoint le Loch, réservoir d'eau de la ville d'Auray) par les eaux de ruissellement, associées (R8 BELZ, R9 MOTTEL, M2 FLATRES, M4 RIETVELT, annexe C1, C5 collectif du Guern, C7 Vivre au Pays de Pluvigner, C9 Maisons Paysannes de France)
Point bas de recueil des eaux de ruissellement (polluées par les hydrocarbures) susceptible par fortes pluies de déborder ? La capacité du massif drainant n'est pas indiqué (C3 ROUSSEL, C5 Collectif du Guern, C7 Vivre au Pays de Pluvigner)
Impact de la présence de centaines de personnes sur l'écosystème, quelle est la population estimée, attendue sur le site selon les périodes ? (M2 FLATRES, M4 RIETVELT) quelles précautions prises pour protéger la zone humide face à une concentration de 500 personnes ? (C1 LE HENANFF, C 5 Collectif du Guern)
Modification de l'équilibre des milieux aquatiques (C7 Vivre au Pays de Pluvigner)
Aucune mesure compensatoire n'est programmée (C7 Vivre au Pays de Pluvigner)

➢ **Etude environnementale trame verte et bleue**

Observations
L'étude environnementale devrait être faite en amont (C7 Vivre au Pays de Pluvigner)
Etude du stock d'anguille européenne présent dans les douves (M7 Gaule Alréenne, C7 Vivre au Pays de Pluvigner)

➢ **Nuisances**

Observations
Sonores : la présence d'une salle festive sous les vents dominants, d'un restaurant, d'une pataugeoire, afflux de véhicule, rentrées tardives des estivants, entraînera des nuisances sonores dans un quartier résidentiel (R2 LESIEUR, R4 LE ROY, R9 MOTTEL, C1 LE HENANFF, C J LE HENANFF, C ROUSSEL, C5 collectif du Guern, C8 CADIC)
Esthétiques (R4 LE ROY) Implantation de chalets et d'une halle va à l'encontre de l'unité architecturale art. 1AUt11 du règlement du PLU, sauvegarde du patrimoine bâti local partiellement compromis par le projet (M3 PIAUX).Confrontation visuelle entre un manoir du XVème siècle entouré de son étang et 40 chalets en bois, aire de camping-cars, salle de l'orangerie, locaux sanitaires et techniques ? (M4 RIETVELT, annexe 1, C9 Maisons paysannes de France). le dossier parle de charte paysagère qui n'existe pas (C9 Maisons Paysannes de France)

➢ **Circulation et sécurité**

Observations
Flux important de circulation (cars, camping-cars et VL) sur des routes inadaptées (R2 LESIEUR, R4 LE ROY, R9 MOTTEL, C1 LE HENANFF, C2 J LE HENANFF, C3 ROUSSEL, C5 Collectif du Guern, C8 CADIC)
Une piste cyclable est-elle prévue pour accéder au bourg ? (M2 MOTTEL)
Les autocars devront aller jusqu'à Mané Touzic et revenir par la rue du bourg pour se trouver en face (M3 FLATRES)
Le sens unique sera-t-il imposé aux riverains (C8 CADIC)
L'élargissement de la rue du Guern pourrait-il se faire sans toucher au mur de la propriété qui vient d'être «classé » (C3 ROUSSEL)
Rue du Guern en sens unique pour les autocars quelle route est prévue pour le départ des autocars ? (M3 PIAUX)
Sécurité des personnes, étang profond de 2m, fontaine risque d'enlisement (M2 FLATRES, C1 LE HENANFF, C5 Collectif du Guern)
Parking : Le nombre de place de parking ne paraît pas suffisant pour l'activité annoncée (R3 PIAUX, M3 PIAUX, Annexe C1) entraînant un stationnement dans le quartier (C3 ROUSSEL)
Les espaces de parking (collectifs et individuels) seront-ils imperméabilisés ? (M4 RIETVELT)
Aucune aire à virer pour les autocars ni de places dédiées accès camions de livraison (C5 collectif du Guern)

➢ **Enjeux économiques**

Observations
La vente du manoir ne couvrira pas les travaux de voirie, assainissements, réseaux nécessaires pour un projet privé. (R2 LESIEUR, R3 PIAUX, R4 LEROY, R7 LEMAROUILLE, R9 MOTTEL, M2 FLATRES, C1 LE HENANFF, estimation des coûts Annexe C1, C2 LE HENANFF, C3 ROUSSEL,C5 Collectif du Guern)
L'étude du coût des travaux de modernisation des infrastructures routières à la charge de la commune a-t-elle été réalisée ? (C6 EVANNO, M2 FLATRES)
La communauté de commune a-t-elle été associée au projet pour le renforcement des réseaux eau et assainissement? (M2 FLATRES)
Prix de vente? (C6 EVANNO)

➢ **Divers**

Observations
Enquête réalisée pendant la période des vacances, hasard? (M2 FLATRES, C2 J LE HENANFF)
Inexactitudes relevées dans le dossier : le manoir du Guern a été acheté du vivant des propriétaires et ceux-ci ont assumé l'ensemble des clauses de la vente (C6 Evanno M2 Flatrès)

Dévaluation immobilière, perte d'attraction du quartier (C1 LE HENANFF, C3 ROUSSEL, C5 collectif du Guern)
Lieu touristique inadapté à la commune (R4 LEROY)
Le projet est-il toujours d'actualité ? demande d'une réponse écrite du maire et du promoteur (C7 Vivre au Pays de Pluvigner)

➢ **Breiz Aël**

Salle de spiritualité ? Évoquée lors d'une réunion. Nom du site modifié pourquoi le changer? (R4 LEROY, M2 FLATRES, JLE HENANFF)
Quels sont les membres du réseau Breizh Aël, les partenaires (C8 CADIC)

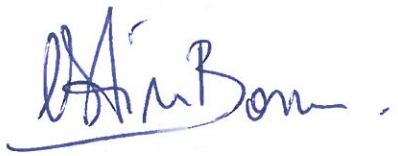
➢ **Observations positives**

Projet intéressant pour la ville mais site inapproprié autour d'un patrimoine architectural (R9 MOTTEL)
Une chance pour la commune qui manque de structures (R5 CORBEL)

➢ **Contre-propositions**

Mobiliser les associations pluvignoises pour en faire un lieu ouvert au public initial) regroupant des collections sacrées, musiques contes et théatre bretons.(R6 EVANNO C6 EVANNO R9 MOTTEL)
Transmettre la propriété à une structure publique : AQTA, Conseil Départemental, Région pour une maison de Pays (projet initial) afin de garder le bien dans le domaine public (R7 LEMAROUILLE)
Projet plus ouvert lieu de promenade et moins lucratif (R8 BELZ)
Préserver le patrimoine local pour un usage collectif (M1 NEGRET)

Fait à Lanvénégen, le 13 septembre 2016
Christine Bosse
Commissaire enquêtrice



4 Annexes

4.1 Arrêté prescrivant l'enquête publique

Envoyé en préfecture le 23/06/2016
Reçu en préfecture le 23/06/2016
Affiché le
ID : 056-215601774-20160623-AREP_2016_01-AR

Département du Morbihan
Arrondissement de Lorient
Commune de Pluvigner

Arrêté n°EP-2016-01 prescrivant l'enquête publique relative à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec une opération d'intérêt général

Le Maire de la commune de Pluvigner,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 153-54 à L. 153-59 et R. 153-13 à R. 153-17 ;

VU le Code de l'Environnement, notamment ses articles L. 104-1 et suivants et R. 104-1 à R. 104-33 ;

VU la délibération du conseil municipal DEL2016_02_03 en date du 10 mars 2016 arrêtant le Plan Local d'Urbanisme ;

VU l'ordonnance de Madame la Présidente du tribunal administratif de Rennes n° E16000171 / 35 en date du 15 juin 2016 désignant Madame Christine BOSSE en qualité de commissaire-enquêteur et Madame Anne-Marie CARLIER en qualité de commissaire-enquêteur suppléant pour l'enquête publique relative à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec une opération d'intérêt général ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

VU l'avis de l'autorité environnementale de l'État en date du 21 juin 2016 ;

CONSIDÉRANT qu'une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées a été organisée le 18 mai 2016 ;

VU le compte rendu de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées organisée le 18 mai 2016 ;

Et après concertation avec le commissaire enquêteur,

ARRÊTE

Article 1er - Il sera procédé à une enquête publique sur le projet mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pluvigner avec une opération d'intérêt général pour une durée de 37 jours à partir du mercredi 13 juillet 2016 à 9 heures et jusqu'au jeudi 18 août 2016 à 17 heures.

Article 2 - À l'issue de l'enquête publique le projet d'intérêt général pourra être soumis à l'adoption du conseil municipal de la commune de Pluvigner, valant approbation des modifications du Plan Local d'Urbanisme.

Article 3 - Madame la Présidente du tribunal administratif de Rennes a désigné Madame Christine BOSSE en qualité de commissaire-enquêteur et Madame Anne-Marie CARLIER en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

Article 4 - Le dossier d'enquête publique, constitué du projet de création d'un parc résidentiel de loisirs, du compte-rendu de la réunion d'examen conjoint du 18 mai 2016 et de l'avis exprimé l'autorité environnementale, peut être consulté par le public en mairie aux jours et heures d'ouverture habituels soit :

- Lundi, mardi, mercredi, jeudi, vendredi de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures.
- Samedi de 9 heures à 12 heures.

Article 5 - Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, est ouvert en mairie. Le public pourra y consigner ses observations ou le cas échéant les adresser par écrit au commissaire-enquêteur :

- soit à l'adresse postale suivante : Mairie de Pluvigner, A l'attention de Madame le commissaire-enquêteur Christine BOSSE, Place Saint Michel, 56330 PLUVIGNER
- soit à l'adresse électronique suivante : enquetes.publiques@pluvigner.fr

Les observations qui seront reçues par courrier postal ou électronique avant la date de clôture de l'enquête seront annexées au registre d'enquête.

Article 6 - Madame Christine BOSSE, commissaire-enquêteur, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations en salle du Conseil de la Mairie de Pluvigner aux jours et heures suivants :

- **mercredi 13 juillet 2016 de 14 heures à 17 heures ;**
- **samedi 30 juillet 2016 de 9 heures à 12 heures ;**
- **jeudi 18 août 2016 de 14 heures à 17 heures ;**

Article 7 - Des informations complémentaires relatives au projet de création d'un parc résidentiel de loisirs et à l'enquête publique et son dossier peuvent être demandées auprès du responsable du service urbanisme Monsieur Julien ROUXEL ou à l'accueil de la mairie aux jours et heures d'ouverture habituels.
Le dossier de projet Plan Local d'Urbanisme peut également être consulté sur le site internet de la commune (www.pluvigner.fr).

Envoyé en préfecture le 23/06/2016
Reçu en préfecture le 23/06/2016
Affiché le
ID : 056-215601774-20160623-AREP_2016_01-AR

En outre, il est rappelé, conformément à l'article R. 123-9 in fine du Code de l'Environnement, que toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du Maire de la commune de Pluvigner dès la publication du présent arrêté.

Article 8 - Un avis au public faisant connaître l'ouverture d'enquête publique, ses dates, lieux et horaires sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours en caractères apparents dans les deux journaux locaux ci-après :

- OUEST FRANCE ;
- LE TELEGRAMME DU MORBIHAN ;

Il sera en outre publié sur le site internet de la commune (www.pluvigner.fr) et affiché en différents lieux de la commune fréquentés du public ainsi que sur le panneau lumineux Place Saint Michel et en Mairie de Pluvigner pendant la durée de l'enquête.

Ces mesures de publication seront justifiées par un certificat du Maire et un exemplaire des journaux sera annexé au dossier d'enquête.

Article 9 - A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête (et les documents annexés) sera clos et signé par Madame le commissaire-enquêteur.
Sous huitaine, le commissaire-enquêteur communiquera au maire ses observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.
Le commissaire-enquêteur adressera au maire son rapport relatant le déroulement de l'enquête et ses conclusions motivées précisant si elles sont favorables ou défavorables dans un document séparé dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 10 - Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en Mairie de Pluvigner ainsi que sur le site internet de la commune (www.pluvigner.fr) pendant au moins un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 11 - Une copie du présent arrêté sera transmise :

- à Madame le commissaire-enquêteur ainsi qu'à son suppléant,
- à Monsieur le Préfet du Département du Morbihan,
- à Madame la Présidente du tribunal administratif de Rennes.

Fait à Pluvigner, le 23 juin 2016
Le Maire
Gérard PILLET

4.2 Procès-verbal de synthèse

Christine BOSSE
Commissaire enquêtrice
Christine.bosse9@orange.fr

Monsieur le Maire
Mairie de Pluvigner
Place Saint Michel
56330 PLUVIGNER

Lanvénégen, le 22/08/2016

Procès verbal de synthèse
(En application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement)

Référence :
-Décision n°E16000171/35 du Tribunal Administratif de Rennes en date du 15 juin 2016, désignant le commissaire enquêteur
-Arrêté n° EP-2016-01 du Maire de Pluvigner en date du 23 juin 2016, prescrivant l'enquête publique relative à la mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme (PLU) avec une opération d'intérêt général.

Monsieur le Maire,

En référence à votre arrêté du 23 juin 2016 prescrivant l'enquête publique relative à la mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme (PLU) avec une opération d'intérêt général et à l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13 juillet au 18 août 2016 inclus, je vous demande de bien vouloir m'adresser, dans un délai de 15 jours, un mémoire en réponse apportant vos points de vue, justifications, précisions ou engagements portant sur les observations recueillies pendant l'enquête.

Le registre a reçu vingt-cinq consignations, neuf inscrites sur le registre (R1 à R9), neuf courriers apportés lors des permanences (C1 à C9) et sept courriels (M1 à M7) sur la boîte électronique ouverte pour l'enquête. Le nombre d'observations s'élève à 60. Il sera répondu à chacune de ces observations dans le rapport.

En première approche, les observations portent sur les points suivants regroupés par thème :

- **Intérêt général du projet :**

- Unanimité au sein du conseil municipal antérieur pour un projet public (R7 LEMAROUILLE C6 EVANNO), zone de loisirs de culture et de détente (R7 LEMAROUILLE, M6 ROBBE), projet abandonné sans souci de privilégier la conservation de ce patrimoine (C1 LE HENANFF C6 EVANNO)
- Quelle est la zone de détente de remplacement au sens de l'intérêt général des pluvignois ? (M6 ROBBE)
- Pourquoi se séparer d'un patrimoine public, architectural dans un site naturel (R8 BELZ, M4 RIETVELT, M6 ROBBE, C2 JLEHENANFF
- Projet plus engagé par la mairie que ce qui est dit (M1 NEGRET) quelles assurances les acheteurs potentiels ont-ils reçues pour engager des frais d'études (M2 FLATRES)décision du maire d'accepter ce projet coûte que coûte (C5 collectif du Guern)
- La capacité d'accueil en hébergements de loisirs n'est pas saturée à Pluvigner, projet similaire Kerbach en faillite à la sortie du bourg (M1 NEGRET).

- Coût des infrastructures nécessaires à la charge de la commune : concurrence déloyal par rapport aux autres acteurs du tourisme local ? (M2 FLATRES)
- Quelles retombées économiques, sociales et culturelles peut attendre la commune d'un projet privé ? (M2 FLATRES C8 CADIC)
- Rentabilité du projet non évoquée qu'adviendra-t-il si le projet échoue ? (M2 FLATRES)
- Vente de gré à gré d'un domaine public ? (M2 FLATRES, C1 LE HENANFF , C6 EVANNO)
- Comment un tel projet privé, peut-il être classé d'intérêt général, alors qu'il entraînera des dépenses pour la commune ? (M5 LEBERRE) moins-value à la vente et engagement de travaux routiers supérieurs au prix de vente ? (M6 ROBBE)
- Peut-on se satisfaire d'un seul projet existe-t-il d'autres possibilités ? (M4 RIETVELT, C1 LE HENANFF, C6 EVANNO) Le site n'a pas été mis en vente auprès d'un annonceur spécialisé (C3 ROUSSEL) le manoir n'a jamais été mis en vente (C8 CADIC)
- Raison de cette précipitation ? manque de publicité (C1 LE HENANFF C9 Maisons Paysannes de France)

- Salle polyvalente municipale d'une capacité de 400personnes à 600m du manoir du Guern permettant d'organiser des événements culturels, contribue de financer son fonctionnement. La concurrence de la création d'un espace privé diminuera les rentrées et grèvera le budget de la commune (M3 PIAUX).
- Le reclassement des parcelles agricoles en parcelles urbanisables pour 40 lots de constructions légères qui pourront être revendues (8400m2), donne une valeur financière bien supérieure au domaine. Une telle plus-value financière relève-t-elle de l'intérêt général ? (M6 ROBBE)
- Un service a-t-il été consulté pour vérifier la valeur du bien ? (M6 ROBBE)
- Manque de concertation sur le projet présenté comme un tout non dissociable (C3 ROUSSEL, C5 collectif du Guern)
- Surface trop petite pour un projet grandiose (C8 CADIC)
- Le manoir nécessite une restauration et non une rénovation (C9 Maisons Paysannes de France)

➢ **Modification du PLU**

- Le site du GUERN a été classé en zone agricole et humide (orientation PADD) dans le PLU approuvé en mai 2016, la modification permettrait l'implantation d'un parc résidentiel et de loisirs au-delà de la ligne de chemin de fer qui était la limite définie des zones constructibles privant certains propriétaires de la capacité de construire sur des terrains déjà raccordés aux réseaux. (R1 LE BERRE, R7 LEMAROUILLE, M1 NEGRET, M5 LEBERRE, C3 ROUSSEL
- Comment ce projet classé en zone A, qui reçoit un avis négatif lors de l'enquête du PLU (observation n°2) devient-il possible maintenant ? (M5 LEBERRE)
- Est-ce compatible avec les zonages définis dans le cadre du Pays d'Auray de reclasser le Guern en zone de loisirs (M6 ROBBE)

➢ **Zone humide :**

- Préservation de la zone humide et de la faune et la flore associées (R8 BELZ, R9 MOTTEL, M2 FLATRES, C1 LE HENANFF, annexe C1 , C2 JLEHENANFF, C5 Collectif du Guern, C7 Vivre au Pays de Pluvigner ? C8 CADIC) aucune étude réalisée (M2 FLATRES)
- Incidence de cette activité sur la qualité de l'eau de la nappe phréatique affleurante. Pollution de l'étang et du marais (qui alimente un ruisseau qui rejoint Le Loch réservoir d'eau de la ville d'Auray) par les eaux de ruissellement, (R8 BELZ, R9 MOTTEL, M2 FLATRES, M4 RIETVELT, Annexe C1,C5 Collectif du Guern C7 Vivre au Pays de Pluvigner ,C9 Maisons Paysannes de France)
- Point bas de recueil des eaux de ruissellement (polluées par les hydrocarbures) susceptible par fortes pluies de déborder ?capacité du massif drainant n'est pas indiqué (C3 ROUSSEL, C5 Collectif du Guern C7 Vivre au Pays de Pluvigner)
- Impact de la présence de centaines de personnes sur l'écosystème, quelle est la population estimée attendue sur le site selon les périodes ? (M2 FLATRES, M4 RIETVELT) quelles précautions prises pour protéger la zone humide face à une concentration de 500 personnes ? (C1 LE HENANFF, C5 Collectif du Guern)
- Modification de l'équilibre des milieux aquatiques (C7 Vivre au Pays de Pluvigner)
- Aucune mesure compensatoire n'est programmée (C7 Vivre au Pays de Pluvigner)

➢ **Etude environnementale trame vert et bleue**

- L'étude environnementale devrait être faite en amont (C7 Vivre au Pays de Pluvigner)
- Etude du stock d'anguille européenne présent dans les douves (M7 Gaule AlréenneC7 Vivre au Pays de Pluvigner)

➢ **Nuisances**

• sonores

-La présence d'une salle festive sous les vents dominants, d'un restaurant, d'une pataugeoire afflux de véhicules, rentrées tardives des estivants, entraînera des nuisances sonores dans un quartier résidentiel (R2 LESIEUR, R4 LE ROY, R9 MOTTEL, C1 LE HENANFF, C2 JLE HENANFF, C3 ROUSSEL, C5 collectif du Guern,C8 CADIC)

• esthétiques

-(R4 LEROY)

-Implantations de chalets et d'une halle va à l'encontre de l'unité architecturale art. 1AUt11 du règlement du PLU, sauvegarde du patrimoine bâti local partiellement compromis par le projet (M3 PIAUX)

-confrontation visuelle entre un manoir du XVème siècle entouré de son étang et 40 chalets en bois, aire de camping-cars salle de l'orangerie locaux sanitaires et techniques ? (M4 RIETVELT, Annexe C1, C9 maison paysannes de France)

- dossier parle de charte paysagère qui n'existe pas (C9 Maisons Paysannes de France)

➢ **Circulation et sécurité**

• Flux important de circulation (cars, camping-cars et V.L) sur des routes inadaptées (R2 LESIEUR, R4 LEROY, R9 MOTTEL, C1 LE HENANFF, C2 JLEHENANFF, C3 ROUSSEL, C5 collectif du Guern , C8 CADIC)
• Une piste cyclable est-elle prévue pour accéder au bourg? (M2 MOTTEL)
• Les autocars devront aller jusqu'à Mané Touzic et revenir par la rue du bourg pour se trouver en face (M3 FLATRES)
• Le sens unique sera-t-il imposé aux riverains ? (C8 CADIC)
• L'élargissement de la rue du Guern pourra-t-il se faire sans toucher au mur de la propriété qui vient d'être « classé » ? (C3 ROUSSEL)
• Rue du Guern en sens unique pour les autocars quelle route est prévue pour le départ des autocars ? (M3 PIAUX)
• Sécurité des personnes, étang profond de 2m, fontaine risque d'enlisement (M2 FLATRES, C1 LE HENANFF, C5 Collectif du Guern)
• Parking : Le nombre de place de parking ne paraît pas suffisant pour l'activité annoncée (R3 PIAUX, M3 PIAUX, Annexe C1) entraînant un stationnement dans le quartier (C3 ROUSSEL)
• Les espaces de parking (collectifs et individuels) seront-ils imperméabilisés ? (M4 RIETVELT)
• Aucune aire à virer pour les autocars ni de places dédiées accès camions de livraison (, C5 collectif du Guern)

➢ **Enjeux Economiques**

- La vente du manoir ne couvrira pas les travaux de voirie, assainissements, réseaux nécessaires pour un projet privé. (R2 LESIEUR, R3 PIAUX, R4 LEROY, R7 LEMAROUILLE, R9 MOTTEL, M2 FLATRES, C1 LE HENANFF, estimation des coûts Annexe C1, C2 LE HENANFF, C3 ROUSSEL,C5 Collectif du Guern)
- L'étude du coût des travaux de modernisation des infrastructures routières à la charge de la commune a-t-elle été réalisée ? (C6 EVANNO,M2 FLATRES)
- La communauté de commune a-t-elle été associée au projet pour le renforcement des réseaux des réseaux eau et assainissement? (M2 FLATRES)
- Prix de vente ? (C6 EVANNO)

➢ **Divers**

• Enquête réalisée pendant la période des vacances, hasard ? (M2 FLATRES, C2 JLE HENANFF

• le dossier :

Inexactitudes relevées dans le dossier : le manoir du Guern a été acheté du vivant des propriétaires et ceux-ci ont assumé l'ensemble des clauses de la vente (C6 Evanno M2 Flatrès)

- Dévaluation immobilière, perte d'attraction du quartier (C1 LE HENANFF, C3 ROUSSEL, C5 collectif du Guern)
- Lieu touristique inadapté à la commune(R4 LEROY)
- Le projet est-il toujours d'actualité ? demande d'une réponse écrite du maire et du promoteur (C7 Vivre au Pays de Pluvigner)

- Breizh Aël

Salle de spiritualité ? Évoquée lors d'une réunion.Nom du site modifié pourquoi le changer ?
(R4 LEROY, M2 FLATRES, JLE HENANFF)
Quels sont les membres du réseau Breizh Aël, les partenaires (C8 CADIC)

➢ **Observations positives**

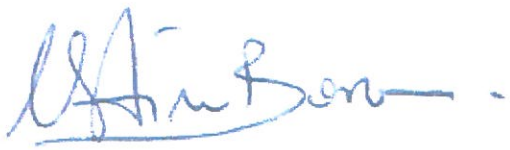
- Projet intéressant pour la ville mais site inapproprié autour d'un patrimoine architectural (R9 MOTTEL)
- Une chance pour la commune qui manque de structures (R5 CORBEL)

➢ **Contre-propositions :**

- Mobiliser les associations pluvignoises pour en faire un lieu ouvert au public initial) regroupant des collections sacrées, musiques contes et théatre bretons.(R6 EVANNO C6 EVANNO R9 MOTTEL)
- Transmettre la propriété à une structure publique : AQTA, Conseil Départemental, Région pour une maison de Pays (projet initial) afin de garder le bien dans le domaine public (R7 LEMAROUILLE)
- Projet plus ouvert lieu de promenade et moins lucratif (R8 BELZ)
- Préserver le patrimoine local pour un usage collectif (M1 NEGRET)

Je reste à votre entière disposition pour tout complément d'information et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Christine BOSSE
Commissaire enquêtrice



P.J. Copie du registre, courriers et courriels.

Courrier remis le 23 août 2016 à Monsieur Bernard BODIC 1er adjoint de la commune de Pluvigner

4.3 Mémoire en réponse

MAIRIE DE PLUVIGNER
MORBIHAN

TI-KÊR PLEUWIGNER
Mor-Bihan

Pluvigner, le 13 septembre 2016

Objet : Mémoire en réponse aux observations de l'enquête publique

Madame BOSSE,

Veuillez trouver ci-joint le mémoire en réponse aux différentes observations enregistrées lors de l'enquête publique.

Le Maire
Gérard PILLET

Place Saint-Michel - 56330 PLUVIGNER - Tél. 02 97 24 71 34 - Fax 02 97 24 92 44 - Courriel : mairie@pluvigner.fr
Plasenn Sant-Mikel - 56330 PLEUWIGNER - Pgz. 02 97 24 71 34 - Pir 02 97 24 92 44 - Postel : mairie@pluvigner.fr

Eléments du dossier concerné	Observations émises	Réponses de la commune
	Unanimité au sein du conseil municipal antérieur pour un projet public (R7 LE MAROUILLE C6 EVANNO), zone de loisirs de culture et de détente (R7 LE MAROUILLE, M6 ROBBE), projet abandonné sans souci de privilégier la conservation de ce patrimoine (C1 LE HENANFF, C6 EVANNO)	Le site du manoir du Guern a été acquis par la commune suite à l'accord du conseil municipal du 17 décembre 2009, le but premier de cet achat était d'installer une maison de Pays qui aurait regroupé des services, des activités intercommunaux. Malheureusement aucun acteur supra-communal n'a souhaité s'installer sur le site. Aujourd'hui, la commune se retrouve dans la problématique d'un bien immobilier acheté à un prix important et qui perd de sa valeur année après année suite aux dégradations du temps et de sa vacance. La préservation de ce site est un des objectif du porteur de projet, ce qui va dans le sens de la vocation initiale du bâtiment.
	Quelle est la zone de détente de remplacement au sens de l'intérêt général des pluvignois ? (M6 ROBBE)	Le site du manoir du Guern n'était pas ouvert en permanence au public. Il était en partie occupé par les utilisateurs du jardin partagé, celui-ci sera transféré à proximité du stade (en accord avec les utilisateurs). Il existe en revanche de nombreux lieux de randonnées et de détente à Pluvigner ouverts au public.
	Pourquoi se séparer d'un patrimoine public, architectural dans un site naturel (R8 BELZ, RIETVELT, M6 ROBBE, C2 J LE HENANFF)	Le site du manoir du Guern a été acquis par la commune suite à l'accord du conseil municipal du 17 décembre 2009, le but premier de cet achat était d'installer une maison de Pays qui aurait regroupé des services, des activités intercommunaux. Malheureusement aucun acteur supra-communal n'a souhaité s'installer sur le site. Aujourd'hui, la commune se retrouve dans la problématique d'un bien immobilier acheté à un prix important et qui perd de sa valeur année après année suite aux dégradations du temps et de sa vacance. La préservation de ce site est un des objectif du porteur de projet, ce qui va dans le sens de la vocation initiale du bâtiment.

Projet plus engagé par la mairie que ce qui est dit (M1 NEGRET) quelles assurances les acheteurs potentiels ont-ils reçues pour engager des frais d'études (M2 FLATRES) décision du Maire d'accepter ce projet coûte que coûte (C5 collectif du Guern)	La procédure de mise en conformité du PLU suite à une déclaration de projet suppose par nature que le projet soit engagé. Il est normal dans ce type de projet que des échanges aient lieu entre la commune et le porteur de projet. Le prix de cession et la compatibilité du projet avec l'ambition de la commune ont fait partie de ces échanges. C'est le conseil municipal qui décidera au final.
La capacité d'accueil en hébergements de loisirs n'est pas saturée à Pluvigner, projet similaire à Kerbarh en faillite à la sortie du bourg M1 NEGRET)	Le projet de parc résidentiel de loisirs est inédit à Pluvigner, il proposera un autre type de logements touristiques, d'autres activités de loisirs.En conséquence il attirera une nouvelle clientèle.
Coût des infrastructures nécessaire à la charge de la commune : concurrence déloyale par rapport aux autres acteurs du tourisme local ? (M2 FLATRES)	L'intégralité du projet est financé par le porteur. L'intervention de la commune consistera à améliorer la qualité de la voie qui peut déjà supporter les flux qu'induirait le projet. Par ailleurs, un sens de circulation pour les bus pourra être mis en place afin d'être en capacité de gérer ce nouveau flux.
Quelle retombées économiques, sociales et culturelles peut attendre la commune d'un projet privé? (M2 FLATRES, C8 CADIC)	L'intérêt général du projet a été démontré dans le dossier d'enquête publique. Y sont détaillés sur 5 pages la sauvegarde d'un patrimoine local, l'intérêt culturel du projet (la gastronomie bretonne, les arts musicaux, les chants, la littérature, la poésie et le chemin Breizh Aël, les arts picturaux et sculpturaux, les autres spectacles, la mise en valeur du patrimoine culturel breton) et l'enjeu économique du projet.
Rentabilité du projet non évoquée qu'adviendra-t-il si le projet échoue? (M2 FLATRES)	La rentabilité du projet concerne le porteur du projet qui a évidemment projeté la viabilité économique de son projet sur plusieurs années.
Vente de gré à gré d'un domaine public? (M2 FLATRES, C1 LE HENANFF, C6 EVANNO)	Rien n'interdit à une commune de vendre un bien de son domaine privé à partir du moment où le prix de vente arrêté par le Conseil Municipal respecte une estimation des domaines.

Intérêt général du projet

Comment un tel projet privé, peut-il être classé d'intérêt général, alors qu'il entraînera des dépenses pour la commune ? (M5 LE BERRE) moins-value à la vente et engagement de travaux routiers supérieurs au prix de vente ? (M6 ROBBE)	Il n'y a pas d'antagonisme entre la réalisation d'un projet privé et le caractère d'intérêt général ; c'est le fondement même de la procédure qui est actuellement conduite. Bien évidemment le but final du PRL est d'être lucratif, mais celui-ci permettra aussi la création d'emplois, l'organisation d'évènements culturels, la restauration du manoir du Guern, la proximité de nouveaux services et donnera à Pluvigner une nouvelle dynamique. Le réseau routier actuel, qui peut être amélioré, supporte déjà quotidiennement le passage des cars de ramassage scolaire, tracteurs et camions. Le prix de vente du manoir pourrait représenter 3 à 4 fois le montant consacré chaque année à l'entretien de la voirie communale.
Peut-on se satisfaire d'un seul projet, existe-t-il d'autres possibilités ? (M4 RIETVELT, C1 LE HENANFF, C6 EVANNO) Le site n'a pas été mis en vente auprès d'un annonceur spécialisé (C3 ROUSSEL) Le manoir n'a pas été mis en vente (C8 CADIC)	Il s'agit du seul projet qui a été présenté à la commune sur un bien inutilisé depuis plusieurs années. La mise en vente du manoir l'aurait destiné à un usage résidentiel.
Raison de cette précipitation? Manque de publicité (C1 LE HENANFF, C9 maison paysannes de France)	Il n'y a pas eu de précipitation, nous avons suivi à la lettre la procédure. Quant à la publicité, nous avons souhaité organiser une réunion publique, suivie d'une visite sur le site. Il y a eu des articles de presse (documents joints au dossier d'enquête publique) et M. le Maire a reçu en mairie les riverains du site.
Salle polyvalente municipale d'une capacité de 400 personnes à 600 m du manoir du Guern permettant d'organiser des événements culturels, contribue de financer son fonctionnement. La concurrence de la création d'un espace privé diminuera les rentrées et grèvera le budget de la commune (M3 PIAUX)	La salle de la Madeleine n'a pas réellement la même destination que le projet présenté qui proposera des prestations bien plus larges qu'une simple location de salle.

Le reclassement des parcelles agricoles en parcelles urbanisables pour 40 lots de constructions légères qui pourront être revendues (8400 m²), donne une valeur financière bien supérieure au domaine; Une telle plus-value financière relève-t-elle de l'intérêt général? (M6 ROBBE)	Le projet consiste à la création d'un parc résidentiel de loisirs, à l'installation d'habitations légères de loisirs qui ne seront destinées (d'après le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015) qu'à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Ce secteur sera d'ailleurs classé en zone de loisir. L'intérêt général ne se fonde pas sur la plus-value financière, mais celle-ci est souhaitable pour la pérennité des emplois et des différentes activités.
Un service a-t-il été consulté pour vérifier la valeur du bien? (M6 ROBBE)	Le service des domaines a été consulté et le sera de nouveau en fin de procédure.
Manque de concertation sur le projet présenté comme un tout non dissociable (C3 ROUSSEL, C5 collectif du Guern)	L'objet de l'enquête publique est de recevoir les remarques des habitants. Elles seront exploitées et transmises au porteur du projet.
Surface trop petite pour un projet grandiose (C8 CADIC)	Le plan d'ensemble permet de mesurer que le projet est équilibré.
Le manoir nécessite une restauration et non une rénovation (C9 Maisons paysannes de France)	Le manoir du Guern devra conserver son caractère patrimonial, il nécéssitera donc effectivement une restauration.
Le site du Guern a été classé en zone agricole et humide (orientation PADD) dans le PLU approuvé en mai 2016, la modification permettrait l'implantation d'un parc résidentiel de loisirs au-delà de la ligne de chemin de fer qui était la limite définie des zones constructibles privant certains propriétaires de la capacité de construire sur des terrains déjà raccordés aux réseaux. (R1 LE BERRE, R7 LE MAROUILLE, M1 NEGRET, M5 LE BERRE, C3 ROUSSEL)	Ce projet n'impacte pas la zone humide et aucun bail agricole n'existait. Le projet ne pouvait difficilement se faire dans l'enveloppe urbaine de Pluvigner compte tenu de sa densité de logements à l'hectare et il ne pouvait pas non plus se situer éloigné du bourg afin d'éviter un grand nombre de déplacements.
Comment ce projet classé en zone A, qui reçoit un avis négatif lors de l'enquête du PLU (observation n°2) devient-il possible maintenant ? (M5 LE BERRE)	L'élaboration du PLU a duré huit années. Ce projet est appraru au début de l'enquête publique. La volonté de la commune était de rendre rapidement le PLU executoire afin de lancer les différents projets inhérents à celui-ci, il était donc trop tard pour l'intégrer en cours de procédure.

Modification du PLU	Est-ce compatible avec les zonages définis dans le cadre du Pays d'Auray de reclasser le Guern en zone de loisirs (M6 ROBBE)	Le PADD du SCoT du Pays d'Auray encourage: « - Un tourisme de patrimoine de nature et de culture, dans ses formes exceptionnelles : projet de classement UNESCO du site des mégalithes, et vernaculaires : patrimoine rural, tourisme vert diffus,... - une offre s'adressant aux cibles liées à l'évènementiel ou au tourisme d'affaire qui bénéficient du programme BGV et de la requalification ou la création de salles et d'équipements (Palais des congrès de Quiberon, salle flottante de la Trinité- sur-Mer...) mis en réseau pour une offre adaptée à des séminaires pour des petites entreprises ainsi qu'au redéploiement d'une offre culturelle ou évènementielle intégrant les initiatives locales notamment associatives, - un hébergement touristique qui réponde aux nouvelles demandes notamment au travers de démarches d'intégration environnementales (éco-labellisation). »

Zone humide	Préservation de la zone humide de la faune et de la flore associées (R8 BELZ, R9 MOTTEL, M2 FLATRES, C1 LE HENANFF, annexe C1, C2 J LE HENANFF, C5 collectif du Guern, C7 Vivre au Pays de Pluvigner, C8 CADIC) aucune étude réalisée (M2 FLATRES)	Il n'y aura ni construction ni aménagement en zone humide. La commune a consulté la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logemlent de Bretagne; L'arrêté préfectoral du 21 Juin 2016 (document joint à l'enquête publique) stipule que le projet de parc résidentiel de loisirs est dispensé d'évaluation environnementale.
	Incidence de cette activité sur la qualité de l'eau sur la nappe phréatique affleurant. Pollution de l'étang et du marais (qui alimente un ruisseau qui rejoint le Loch, réservoir d'eau de la ville d'Auray) par les eaux de ruissellement, associées (R8 BELZ, R9 MOTTEL, M2 FLATRES, M4 RIETVELT, annexe C1, C5 collectif du Guern, C7 Vivre au Pays de Pluvigner, C9 Maisons Paysannes de France)	Afin de prévenir toute pollution par hydrocarbures au niveau du rejet d'eau de ruissellement vis-à-vis de la zone humide à préserver et des douves du manoir, il sera installé un système de captage en point bas du réseau de collecte des eaux pluviales avant infiltration dans le sol. Des contrôles seront régulièrement effectués pour vérifier la qualité de l'eau. Si celle-ci n'est pas satisfaisante et si le PRL en est la cause, des mesures seront prises pour empêcher de nouvelles pollutions.
	Point bas de recueil des eaux de ruissellement (polluées par les hydrocarbures) susceptible par fortes pluies de déborder ? La capacité du massif drainant n'est pas indiqué (C3 ROUSSEL, C5 Collectif du Guern, C7 Vivre au Pays de Pluvigner)	Afin de prévenir toute pollution par hydrocarbures au niveau du rejet d'eau de ruissellement vis-à-vis de la zone humide à préserver et des douves du manoir, il sera installé un système de captage en point bas du réseau de collecte des eaux pluviales avant infiltration dans le sol. Des contrôles seront régulièrement effectués pour vérifier la qualité de l'eau. Si celle-ci n'est pas satisfaisante et si le PRL en est la cause, des mesures seront prises pour empêcher de nouvelles pollutions.
	Impact de la présence de centaines de personnes sur l'écosystème, quelle est la population estimée, attendue sur le site selon les périodes ? (M2 FLATRES, M4 RIETVELT) quelles précautions prises pour protéger la zone humide face à une concentration de 500 personnes ? (C1 LE HENANFF, C 5 Collectif du Guern)	L'accès à la zone humide n'est pas prévu dans le projet. Le rejet des eaux usées se fera intégralement dans le réseau d'assainissement collectif.

Modification de l'équilibre des milieux aquatiques (C7 Vivre au Pays de Pluvigner)	La zone humide ne sera pas impactée par le projet.
Aucune mesure compensatoire n'est programmée (C7 Vivre au Pays de Pluvigner)	La zone humide ne sera pas impactée par le projet, aucune mesure compensatoire ne sera à prévoir.

Etude environnementale trame verte et bleu	L'étude environnementale devrait être faite en amont (C7 Vivre au Pays de Pluvigner)	La commune a consulté la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logemlent de Bretagne; L'arrêté préfectoral du 21 Juin 2016 (document joint à l'enquête publique) stipule que le projet de parc résidentiel de loisirs est dispensé d'évaluation environnementale.
	Etude du stock d'anguille européenne présent dans les douves (M7 Gaule Alréenne, C7 Vivre au Pays de Pluvigner)	La commune a consulté la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logemlent de Bretagne; L'arrêté préfectoral du 21 Juin 2016 (document joint à l'enquête publique) stipule que le projet de parc résidentiel de loisirs est dispensé d'évaluation environnementale.
Nuisances	Sonores : la présence d'une salle festive sous les vents dominants, d'un restaurant, d'une pataugeoire, afflux de véhicule, rentrées tardives des estivants, entraînera des nuisances sonores dans un quartier résidentiel (R2 LESIEUR, R4 LE ROY, R9 MOTTEL, C1 LE HENANFF, C J LE HENANFF, C ROUSSEL, C5 collectif du Guern, C8 CADIC)	Le son : la salle évènements fera l'objet d'une étude acoustique et sono-métrique. Un système de limitation de la puissance de son sera mise en place conformément à la règlementation européenne. Un talus sera dressé derrière la salle. Des panneaux d'absorption du son seront installés dans la salle. Les véhicules : l'accès au site sera défini. Les horaires de programmation préciseront le début et l'issue des évènements. Les personnes qui séjourneront dans les chalets et sur les emplacements stationneront leur véhicule sur leur emplacement. Ils auront pour cela un badge d'accès. Après une certaine heure, ils pourront laisser leur véhicule sur le parking à l'entrée. Le gestionnaire devra prendre toutes les précautions pour limiter le bruit pour préserver son activité au risque de s'exposer à des procédures (fermeture administrative notamment).

	Esthétiques (R4 LE ROY) Implantation de chalets et d'une halle va à l'encontre de l'unité architecturale art. 1AUt11 du règlement du PLU, sauvegarde du patrimoine bâti local partiellement compromis par le projet (M3 PIAUX) Confrontation visuelle entre un manoir du XVème siècle entouré de son étang et 40 chalets en bois, aire de camping-cars, salle de l'orangerie, locaux sanitaires et techniques ? (M4 RIETVELT, annexe 1, C9 Maisons paysannes de France) le dossier parle de charte paysagère qui n'existe pas (C9 Maisons Paysannes de France)	Lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, nous veillerons à la qualité architecturale des différents bâtiments, à leur bonne insertion sur la site et à l'impact visuel pour les riverains.
	Flux important de circulation (cars, camping-cars et VL) sur des routes inadaptées (R2 LESIEUR, R4 LE ROY, R9 MOTTEL, C1 LE HENANFF, C2 J LE HENANFF, C3 ROUSSEL, C5 Collectif du Guern, C8 CADIC)	L'intégralité du projet est financé par le porteur. L'intervention de la commune consistera à améliorer la qualité de la voie qui peut déjà supporter les flux qu'induiraient le projet en plus de ceux qui existent déjà (cars scolaires, tracteurs, camions). Par ailleurs, un sens de circulation pour les bus pourrait être mis en place afin d'être en capacité de gérer ce nouveau flux.
	Une piste cyclable est-elle prévue pour accéder au bourg ? (M2 MOTTEL)	Aucun projet municipal n'est encore engagé. L'intérêt de l'enquête publique est de voir émerger de telles propositions qui seront étudiées dans le cadre du programme d'investissement de la commune.
	Les autocars devront aller jusqu'à Mané Touzic et revenir par la rue du bourg pour se trouver en face (M3 FLATRES)	Un sens de circulation pour les bus pourrait être mis en place afin d'être en capacité de gérer ce nouveau flux en plus du flux actuel. Le projet intègrera la giration des bus et des camions de livraison.
Circulation et sécurité	Le sens unique sera-t-il imposé aux riverains (C8 CADIC)	S'il devait être mis en place, il ne concernera que les bus.
	L'élargissement de la rue du Guern pourrait-il se faire sans toucher au mur de la propriété qui vient d'être «classé » (C3 ROUSSEL)	Le mur d'enceinte constitue un élément à préserver mais pour permettre l'accès au véhicule long, l'entrée sera vraisemblablement élargie.
	Rue du Guern en sens unique pour les autocars quelle route est prévue pour le départ des autocars ? (M3 PIAUX)	Une étude sur la circulation dans le secteur sera réalisée le moment venu.

	Sécurité des personnes, étang profond de 2m, fontaine risque d'enlisement (M2 FLATRES, C1 LE HENANFF, C5 Collectif du Guern)	La sécurité et l'accessibilité du PRL seront instruits en même temps que l'autorisation d'urbanisme que demanderont les porteurs du projet.
	Parking : Le nombre de place de parking ne paraît pas suffisant pour l'activité annoncée (R3 PIAUX, M3 PIAUX, Annexe C1) entraînant un stationnement dans le quartier (C3 ROUSSEL)	Les espaces de parking devront être suffisant pour permettre l'accueil des utilisateurs du site. Le nombre exact d'emplacements sera indiqué lors de la demande d'autorisation d'urbanisme. Aucun stationnement extérieur ne sera possible.
	Les espaces de parking (collectifs et individuels) seront-ils imperméabilisés ? (M4 RIETVELT)	L'ambition du porteur de projet est de créer le moins de surfaces imperméabilisées. L'infiltration sera privilégiée.
	Aucune aire à virer pour les autocars ni de places dédiées accès camions de livraison (C5 collectif du Guern)	Cette problématique est prise en compte dans le cadre du projet définitif.
Enjeux économiques	La vente du manoir ne couvrira pas les travaux de voirie, assainissements, réseaux nécessaires pour un projet privé. (R2 LESIEUR, R3 PIAUX, R4 LEROY, R7 LEMAROUILLE, R9 MOTTEL, M2 FLATRES, C1 LE HENANFF, estimation des coûts Annexe C1, C2 LE HENANFF, C3 ROUSSEL,C5 Collectif du Guern)	Il y aura non seulement le bénéfice de la vente du site du Guern mais aussi la taxe d'aménagement qui permet de financer les travaux d'amélioration du réseau routier.
	L'étude du coût des travaux de modernisation des infrastructures routières à la charge de la commune a-t-elle été réalisée ? (C6 EVANNO, M2 FLATRES)	Elle fera partie de l'étude sur l'investissement pluriannuel de la commune.
	La communauté de commune a-t-elle été associée au projet pour le renforcement des réseaux eau et assainissement? (M2 FLATRES)	AQTA a bien sûr été contacté dans ce dossier puisque c'est le gestionnaire des réseaux eau potable et eaux usées.
	Prix de vente? (C6 EVANNO)	Le service des domaines a été consulté et le sera de nouveau en fin de procédure. Le prix de vente sera décidé en conseil municipal.

Observations positives	Projet intéressant pour la ville mais site inapproprié autour d'un patrimoine architectural (R9 MOTTEL)	Un des intérêts du projet réside dans l'implantation d'une activité dans un site actuellement inoccupé afin de le mettre en valeur et d'en exploiter tous les atouts.
	Une chance pour la commune qui manque de structures (R5 CORBEL)	
Contre-propositions	Mobiliser les associations pluvignoises pour en faire un lieu ouvert au public initial) regroupant des collections sacrées, musiques contes et théatre bretons.(R6 EVANNO C6 EVANNO R9 MOTTEL)	Si le manoir du Guern devait devenir un lieu accueillant du public, d'importants travaux de mise aux normes d'accessibilité et de sécurité devraient être effectués et à la charge de la commune. Des coûts de fonctionnement importants resteraient, chaque année, à la charge de la commune.
	Transmettre la propriété à une structure publique : AQTA, Conseil Départemental, Région pour une maison de Pays (projet initial) afin de garder le bien dans le domaine public (R7 LEMAROUILLE)	Le site du manoir du Guern a été acquis par la commune suite à l'accord du conseil municipal du 17 décembre 2009, le but premier de cet achat était d'installer une maison de Pays qui aurait regroupé des services, des activités intercommunaux. Malheureusement aucun acteur supra-communal n'a souhaité s'installer sur le site. Aujourd'hui, la commune se retrouve dans la problématique d'un bien immobilier acheté à un prix important et qui perd de sa valeur année après année suite aux dégradations du temps et de sa vacance.
	Projet plus ouvert lieu de promenade et moins lucratif (R8 BELZ)	Les montants liés à la restauration et à la préservation de ce site sont excessivement importants. Le transformer en lieu de promenade n'a pas été le parti choisi par la collectivité.
	Préserver le patrimoine local pour un usage collectif (M1 NEGRET)	Destiner ce patrimoine local à un usage collectif a été un des objectifs initiaux. Pour autant, le partenariat imaginé avec les collectivités n'a jamais été possible et le projet ne s'est jamais concrétisé.

Divers	Enquête réalisée pendant la période des vacances, hasard? (M2 FLATRES, C2 J LE HENANFF)	L'organisation de la procédure a été engagée dès l'approbation du PLU. Les délais de saisine des différentes autorités administratives et personnes publiques associées ont conduit à reculer le début de l'enquête publique sur l'été. Afin de ne pas perdre de temps, il a été décidé de poursuivre. Nous avions comme obligation d'organiser une enquête publique d'un mois, ayant consience de la faire pendant la période estivale, nous avons décidé d'augmenter sa durée à 37 jours afin de permettre à toute personne souhaitant s'exprimer de le faire.
	Inexactitudes relevées dans le dossier : le manoir du Guern a été acheté du vivant des propriétaires et ceux-ci ont assumé l'ensemble des clauses de la vente (C6 Evanno M2 Flatrès)	Cette précision est exacte, le dossier sera en conséquence corrigé pour ce point.
	Dévaluation immobilière, perte d'attraction du quartier (C1 LE HENANFF, C3 ROUSSEL, C5 collectif du Guern)	La dévaluation immobilière est une projection sur l'avenir pessimiste qui ne tient compte que des nuisances éventuelles qu'engendrerait le PRL et pas de l'attractivité du site ainsi que de la proximité de ses services.
	Lieu touristique inadapté à la commune (R4 LEROY)	Les développements du dossier sur l'intérêt général démontrent la pertinence de l'installation de cette activité sur le territoire.
	Le projet est-il toujours d'actualité ? demande d'une réponse écrite du maire et du promoteur (C7 Vivre au Pays de Pluvigner)	Le porteur du projet continue son travail de préparation en parallèle de la procédure menée par la commune.
	Salle de spiritualité ? Évoquée lors d'une réunion. Nom du site modifié pourquoi le changer ? (R4 LEROY, M2 FLATRES, JLE HENANFF)	Le projet ne prévoit pas de salle de spiritualité. L'ambition du porteur de projet est simplement de préserver la chapelle qui est installée dans les combles du bâtiment principal.
	Quels sont les membres du réseau Breizh Aël, les partenaires (C8 CADIC)	Il s'agit en réalité des partenaires, fournisseurs et clients du site. Ils sont dénomés ainsi parce qu'ils seront sensibilisés aux objectifs de ce projet qui reposent sur la valorisation de la culture et de l'économie bretonne.

4.4 Certificat d'affichage

MAIRIE DE PLUVIGNER
MORBIHAN

TI-KÊR PLEUWIGNER
Mor-Bihan

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je, soussigné Gérard PILLET Maire de la commune de Pluvigner, certifie avoir procédé concernant l'enquête publique pour la mise en compatibilité du PLU de Pluvigner avec la déclaration de projet d'un parc résidentiel de loisirs sur le site du Guern à :

- L'affichage en mairie de l'arrêté du Maire d'ouverture de l'enquête publique à partir du 28 Juin 2016.
- L'affichage sur le terrain de l'avis de l'enquête publique à partir du 28 Juin 2016.
- La publicité dans le télégramme 56 du 28 Juin 2016 et dans Ouest France du 29 Juin 2016.

Fait à Pluvigner, le 04 Juillet 2016

Le Maire
Gérard PILLET

MAIRIE DE PLUVIGNER (56) Morbihan

Place Saint-Michel - 56330 PLUVIGNER - Tél. 02 97 24 71 34 - Fax 02 97 24 92 44 - Courriel : mairie@pluvigner.fr

DEPARTEMENT DU MORBIHAN

COMMUNE DE PLUVIGNER

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME POUR LA REALISATION D'UN PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS

Dates de l'enquête: du 13 juillet au 18 août 2016
(E16000171 / 35)

CONCLUSIONS ET AVIS de la COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Date de rédaction: 13/09/2016

Commissaire enquêtrice : Christine BOSSE

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE

1 PREAMBULE 3

2 LE PROJET 3

2.1 Historique 3

2.2 Le Projet 3

3 BILAN DE L'ENQUETE 3

3.1 Les observations 4
3.1.1 Intérêt général du projet 4
3.1.2 Modification du PLU 7
3.1.3 Zone humide 8
3.1.4 Etude environnementale trame verte et bleue 9
3.1.5 Nuisances 9
3.1.6 Circulation et sécurité 10
3.1.7 Enjeux économiques 11
3.1.8 Divers 11
3.1.9 Breiz Aël 12
3.1.10 Observations positives 12
3.1.11 Contre-propositions 12

4 CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS 13

1 Préambule

Par décision n°E16000171/35 du 15 juin 2016 le Tribunal Administratif de Rennes a désigné Mme Christine BOSSE en tant que commissaire enquêtrice titulaire et Mme Anne-Marie CARLIER en tant que commissaire enquêtrice suppléante, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la declaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour la réalisation d'un parc résidentiel de loisirs à Pluvigner (Morbihan).

Les modalités de l'enquête publique, qui s'est déroulée du 13 juillet au 18 août 2016, ont été définies par arrêté du maire de Pluvigner n°EP-2016-01 en date du 23 juin 2016. Le dossier complet a été tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouverture de la mairie, ainsi que sur le site internet de la commune.

2 Le projet

2.1 Historique

La commune de Pluvigner fait l'acquisition en 2009 du site du Guern comprenant un manoir datant du XVème siècle sur une emprise foncière de 56 983m^3 dont 30 156m^2 sont répertoriés en zone humide, afin de conserver ce patrimoine architectural et y implanter un projet culturel. Celui-ci n'ayant pas abouti en raison de contraintes budgétaires, le projet a été abandonné. Les services communaux entretiennent les terrains mais les bâtiments non occupés subissent des dégradations.

2.2 Le Projet

Yves-Marie GUYOT et Gabrielle LEMEE, porteurs du projet, à la recherche d'un lieu pour implanter leur entreprise « Breiz Aël » ont transmis à la commune un projet de Parc Résidentiel de Loisirs (P.R.L.), axé sur la mise en valeur du patrimoine culturel breton : musique, chant, littérature, arts, gastronomie, théâtre.

Le projet qui s'adresse à une clientèle touristique classique et locale, se réalisera en une seule tranche et s'articulera autour de 3 pôles :
-**Hébergement** : 40 emplacements d'habitations légères et 20 emplacements caravaning et camping-cars, 1 aire de jeux, 1 plan d'eau paysager
-**Manoir :** 1 restaurant bar, 1 espace animation et réunion, 1 espace vente produits régionaux, accueil bureaux et logement de fonction.
- **Événementiel:** 1 salle modulable de 400 personnes assises, bâtiments techniques, parking, sanitaires.

Ce Parc Résidentiel de Loisirs nécessitera 7,5 équivalents temps pleins pour fonctionner toute l'année.

3 Bilan de l'enquête

Le dossier était composé de la déclaration de projet, du compte-rendu de l'examen conjoint de l'avis de l'Autorité Environnementale et des documents relatifs à l'enquête publique.

Les insertions règlementaires ont eu lieu dans la presse régionale le 28 juin dans Le Télégramme et le 29 juin 2016 dans Ouest France pour 1ère parution et le19/07/2016 dans Ouest France et Le Télégramme pour la 2ème parution.

pour la commune ? (M5 LE BERRE) moins-value à la vente et engagement de travaux routiers supérieurs au prix de vente ? (M6 ROBBE)	la procédure qui est actuellement conduite. Bien évidemment le but final du PRL est d'être lucratif, mais celui-ci permettra aussi la création d'emplois, l'organisation d'évènements culturels, la restauration du manoir du Guern, la proximité de nouveaux services et donnera à Pluvigner une nouvelle dynamique. Le réseau routier actuel, qui peut être amélioré, supporte déjà quotidiennement le passage des cars de ramassage scolaire, tracteurs et camions. Le prix de vente du manoir pourrait représenter 3 à 4 fois le montant consacré chaque année à l'entretien de la voirie communale.
Peut-on se satisfaire d'un seul projet, existe-t-il d'autres possibilités ? (M4 RIETVELT, C1 LE HENANFF, C6 EVANNO) Le site n'a pas été mis en vente auprès d'un annonceur spécialisé (C3 ROUSSEL) Le manoir n'a pas été mis en vente (C8 CADIC)	Il s'agit du seul projet qui a été présenté à la commune sur un bien inutilisé depuis plusieurs années. La mise en vente du manoir l'aurait destiné à un usage résidentiel.
	Le projet de P.L.R. offrira la possibilité au public d'accéder au site, plan d'eau, restaurant, boutique contrairement à un usage résidentiel.
Raison de cette précipitation? Manque de publicité (C1 LE HENANFF, C9 maison paysannes de France)	Il n'y a pas eu de précipitation, nous avons suivi à la lettre la procédure. Quant à la publicité, nous avons souhaité organiser une réunion publique, suivie d'une visite sur le site. Il y a eu des articles de presse (documents joints au dossier d'enquête publique) et M. le Maire a reçu en mairie les riverains du site.
Salle polyvalente municipale d'une capacité de 400 personnes à 600 m du manoir du Guern permettant d'organiser des événements culturels, contribue de financer son fonctionnement. La concurrence de la création d'un espace privé diminuera les rentrées et grèvera le budget de la commune (M3 PIAUX)	La salle de la Madeleine n'a pas réellement la même destination que le projet présenté qui proposera des prestations bien plus larges qu'une simple location de salle.
	La salle festive du projet permettra entre autres l'organisation de repas de mariages ce qui n'est pas possible à la salle de la Madeleine.
Le reclassement des parcelles agricoles en parcelles urbanisables pour 40 lots de constructions légères qui pourront être revendues (8400 m²), donne une valeur financière bien supérieure au domaine; Une telle plus-value financière relève-t-elle de l'intérêt général? (M6 ROBBE)	Le projet consiste à la création d'un parc résidentiel de loisirs, à l'installation d'habitations légères de loisirs qui ne seront destinées (d'après le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015) qu'à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Ce secteur sera d'ailleurs classé en zone de loisir. L'intérêt général ne se fonde pas sur la plus-value financière, mais celle-ci est souhaitable pour la pérennité des emplois et des différentes activités.
	La rentabilité financière du projet est nécessaire au regard de l'investissement que représente la restauration du manoir.
Un service a-t-il été consulté pour vérifier la valeur du bien? (M6 ROBBE)	Le service des domaines a été consulté et le sera de nouveau en fin de procédure.
Manque de concertation sur le projet présenté comme un tout non dissociable (C3 ROUSSEL, C5 collectif du Guern)	L'objet de l'enquête publique est de recevoir les remarques des habitants. Elles seront exploitées et transmises au porteur du projet.

Surface trop petite pour un projet grandiose (C8 CADIC)	Le plan d'ensemble permet de mesurer que le projet est équilibré.
	Le dimensionnement du parking devra cependant être mieux étudié.
Le manoir nécessite une restauration et non une rénovation (C9 Maisons Paysannes de France)	Le manoir du Guern devra conserver son caractère patrimonial, il nécessitera donc effectivement une restauration.
	Vigilance à apporter lors du permis de construire

3.1.2 Modification du PLU

Observations	Mémoire en réponse
Le site du Guern a été classé en zone agricole et humide (orientation PADD) dans le PLU approuvé en mai 2016, la modification permettrait l'implantation d'un parc résidentiel de loisirs au-delà de la ligne de chemin de fer qui était la limite définie des zones constructibles privant certains propriétaires de la capacité de construire sur des terrains déjà raccordés aux réseaux. (R1 LE BERRE, R7 LE MAROUILLE, M1 NEGRET, M5 LE BERRE, C3 ROUSSEL)	Ce projet n'impacte pas la zone humide et aucun bail agricole n'existait. Le projet ne pouvait difficilement se faire dans l'enveloppe urbaine de Pluvigner compte tenu de sa densité de logements à l'hectare et il ne pouvait pas non plus se situer éloigné du bourg afin d'éviter un grand nombre de déplacements.
Comment ce projet classé en zone A, qui reçoit un avis négatif lors de l'enquête du PLU (observation n°2) devient-il possible maintenant ? (M5 LE BERRE)	L'élaboration du PLU a duré huit années. Ce projet est apparu au début de l'enquête publique. La volonté de la commune était de rendre rapidement le PLU exécutoire afin de lancer les différents projets inhérents à celui-ci, il était donc trop tard pour l'intégrer en cours de procédure.
Est-ce compatible avec les zonages définis dans le cadre du Pays d'Auray de reclasser le Guern en zone de loisirs (M6 ROBBE)	Le PADD du SCoT du Pays d'Auray encourage: « - Un tourisme de patrimoine de nature et de culture, dans ses formes exceptionnelles : projet de classement UNESCO du site des mégalithes, et vernaculaires : patrimoine rural, tourisme vert diffus,... - une offre s'adressant aux cibles liées à l'évènementiel ou au tourisme d'affaire qui bénéficient du programme BGV et de la requalification ou la création de salles et d'équipements (Palais des congrès de Quiberon, salle flottante de la Trinité- sur-Mer...) mis en réseau pour une offre adaptée à des séminaires pour des petites entreprises ainsi qu'au redéploiement d'une offre culturelle ou évènementielle intégrant les initiatives locales notamment associatives, - un hébergement touristique qui réponde aux nouvelles demandes notamment au travers de démarches d'intégration environnementales (éco-labellisation). »

3.1.3 Zone humide

Observations	Mémoire en réponse
Préservation de la zone humide de la faune et de la flore associées (R8 BELZ, R9 MOTTEL, M2 FLATRES, C1 LE HENANFF, annexe C1, C2 J LE HENANFF, C5 collectif du Guern, C7 Vivre au Pays de Pluvigner, C8 CADIC) aucune étude réalisée (M2 FLATRES)	Il n'y aura ni construction ni aménagement en zone humide. La commune a consulté la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne; L'arrêté préfectoral du 21 Juin 2016 (document joint à l'enquête publique) stipule que le projet de parc résidentiel de loisirs est dispensé d'évaluation environnementale.
	La préservation de la zone humide et son entretien devront être clairement établis avec le porteur du projet
Incidence de cette activité sur la qualité de l'eau sur la nappe phréatique affleurant. Pollution de l'étang et du marais (qui alimente un ruisseau qui rejoint le Loch, réservoir d'eau de la ville d'Auray) par les eaux de ruissellement, associées (R8 BELZ, R9 MOTTEL, M2 FLATRES, M4 RIETVELT, annexe C1, C5 collectif du Guern, C7 Vivre au Pays de Pluvigner, C9 Maisons Paysannes de France)	Afin de prévenir toute pollution par hydrocarbures au niveau du rejet d'eau de ruissellement vis-à-vis de la zone humide à préserver et des douves du manoir, il sera installé un système de captage en point bas du réseau de collecte des eaux pluviales avant infiltration dans le sol. Des contrôles seront régulièrement effectués pour vérifier la qualité de l'eau. Si celle-ci n'est pas satisfaisante et si le PRL en est la cause, des mesures seront prises pour empêcher de nouvelles pollutions.
Point bas de recueil des eaux de ruissellement (polluées par les hydrocarbures) susceptible par fortes pluies de déborder ? La capacité du massif drainant n'est pas indiqué (C3 ROUSSEL, C5 Collectif du Guern, C7 Vivre au Pays de Pluvigner)	Afin de prévenir toute pollution par hydrocarbures au niveau du rejet d'eau de ruissellement vis-à-vis de la zone humide à préserver et des douves du manoir, il sera installé un système de captage en point bas du réseau de collecte des eaux pluviales avant infiltration dans le sol. Des contrôles seront régulièrement effectués pour vérifier la qualité de l'eau. Si celle-ci n'est pas satisfaisante et si le PRL en est la cause, des mesures seront prises pour empêcher de nouvelles pollutions.
Impact de la présence de centaines de personnes sur l'écosystème, quelle est la population estimée, attendue sur le site selon les périodes ? (M2 FLATRES, M4 RIETVELT) quelles précautions prises pour protéger la zone humide face à une concentration de 500 personnes ? (C1 LE HENANFF, C 5 Collectif du Guern)	L'accès à la zone humide n'est pas prévu dans le projet. Le rejet des eaux usées se fera intégralement dans le réseau d'assainissement collectif.
Modification de l'équilibre des milieux aquatiques (C7 Vivre au Pays de Pluvigner)	La zone humide ne sera pas impactée par le projet.
Aucune mesure compensatoire n'est programmée (C7 Vivre au Pays de Pluvigner)	La zone humide ne sera pas impactée par le projet, aucune mesure compensatoire ne sera à prévoir.
	L'accès à la zone humide devra être interdit, les mesures de contrôles indiquées ci-dessus devront être formalisées, le captage des eaux de ruissèlement étudié lors des demandes des documents d'urbanisme.

3.1.4 Etude environnementale trame verte et bleue

Observations	Mémoire en réponse
L'étude environnementale devrait être faite en amont (C7 Vivre au Pays de Pluvigner)	La commune a consulté la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne; L'arrêté préfectoral du 21 Juin 2016 (document joint à l'enquête publique) stipule que le projet de parc résidentiel de loisirs est dispensé d'évaluation environnementale.
Etude du stock d'anguille européenne présent dans les douves (M7 Gaule Alréenne, C7 Vivre au Pays de Pluvigner)	La commune a consulté la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne; L'arrêté préfectoral du 21 Juin 2016 (document joint à l'enquête publique) stipule que le projet de parc résidentiel de loisirs est dispensé d'évaluation environnementale.

3.1.5 Nuisances

Observations	Mémoire en réponse
Sonores : la présence d'une salle festive sous les vents dominants, d'un restaurant, d'une pataugeoire, afflux de véhicule, rentrées tardives des estivants, entraînera des nuisances sonores dans un quartier résidentiel (R2 LESIEUR, R4 LE ROY, R9 MOTTEL, C1 LE HENANFF, C J LE HENANFF, C ROUSSEL, C5 collectif du Guern, C8 CADIC)	Le son : la salle évènements fera l'objet d'une étude acoustique et sono-métrique. Un système de limitation de la puissance de son sera mise en place conformément à la règlementation européenne. Un talus sera dressé derrière la salle. Des panneaux d'absorption du son seront installés dans la salle. Les véhicules : l'accès au site sera défini. Les horaires de programmation préciseront le début et l'issue des évènements. Les personnes qui séjourneront dans les chalets et sur les emplacements stationneront leur véhicule sur leur emplacement. Ils auront pour cela un badge d'accès. Après une certaine heure, ils pourront laisser leur véhicule sur le parking à l'entrée. Le gestionnaire devra prendre toutes les précautions pour limiter le bruit pour préserver son activité au risque de s'exposer à des procédures (fermeture administrative notamment).
Esthétiques (R4 LE ROY) Implantation de chalets et d'une halle va à l'encontre de l'unité architecturale art. 1AUt11 du règlement du PLU, sauvegarde du patrimoine bâti local partiellement compromis par le projet (M3 PIAUX).Confrontation visuelle entre un manoir du XVème siècle entouré de son étang et 40 chalets en bois, aire de camping-cars, salle de l'orangerie, locaux sanitaires et techniques ? (M4 RIETVELT, annexe 1, C9 Maisons paysannes de France). le dossier parle de charte paysagère qui n'existe pas (C9 Maisons Paysannes de France)	Lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, nous veillerons à la qualité architecturale des différents bâtiments, à leur bonne insertion sur le site et à l'impact visuel pour les riverains.

3.1.6 Circulation et sécurité

Observations	Mémoire en réponse
Flux important de circulation (cars, camping-cars et VL) sur des routes inadaptées (R2 LESIEUR, R4 LE ROY, R9 MOTTEL, C1 LE HENANFF, C2 J LE HENANFF, C3 ROUSSEL, C5 Collectif du Guern, C8 CADIC)	L'intégralité du projet est financée par le porteur. L'intervention de la commune consistera à améliorer la qualité de la voie qui peut déjà supporter les flux qu'induiraient le projet en plus de ceux qui existent déjà (cars scolaires, tracteurs, camions). Par ailleurs, un sens de circulation pour les bus pourrait être mis en place afin d'être en capacité de gérer ce nouveau flux.
Une piste cyclable est-elle prévue pour accéder au bourg ? (M2 MOTTEL)	Aucun projet municipal n'est encore engagé. L'intérêt de l'enquête publique est de voir émerger de telles propositions qui seront étudiées dans le cadre du programme d'investissement de la commune.
Les autocars devront aller jusqu'à Mané Touzic et revenir par la rue du bourg pour se trouver en face (M3 FLATRES)	Un sens de circulation pour les bus pourrait être mis en place afin d'être en capacité de gérer ce nouveau flux en plus du flux actuel. Le projet intègrera la giration des bus et des camions de livraison.
Le sens unique sera-t-il imposé aux riverains (C8 CADIC)	S'il devait être mis en place, il ne concernera que les bus.
L'élargissement de la rue du Guern pourrait-il se faire sans toucher au mur de la propriété qui vient d'être «classé » (C3 ROUSSEL)	Le mur d'enceinte constitue un élément à préserver mais pour permettre l'accès au véhicule long, l'entrée sera vraisemblablement élargie.
Rue du Guern en sens unique pour les autocars quelle route est prévue pour le départ des autocars ? (M3 PIAUX)	Une étude sur la circulation dans le secteur sera réalisée le moment venu.
Sécurité des personnes, étang profond de 2m, fontaine risque d'enlisement (M2 FLATRES, C1 LE HENANFF, C5 Collectif du Guern)	La sécurité et l'accessibilité du PRL seront instruits en même temps que l'autorisation d'urbanisme que demanderont les porteurs du projet.
Parking : Le nombre de place de parking ne paraît pas suffisant pour l'activité annoncée (R3 PIAUX, M3 PIAUX, Annexe C1) entraînant un stationnement dans le quartier (C3 ROUSSEL)	Les espaces de parking devront être suffisants pour permettre l'accueil des utilisateurs du site. Le nombre exact d'emplacements sera indiqué lors de la demande d'autorisation d'urbanisme. Aucun stationnement extérieur ne sera possible.
Les espaces de parking (collectifs et individuels) seront-ils imperméabilisés ? (M4 RIETVELT)	L'ambition du porteur de projet est de créer le moins de surfaces imperméabilisées. L'infiltration sera privilégiée.
Aucune aire à virer pour les autocars ni de places dédiées accès camions de livraison (C5 collectif du Guern)	Cette problématique est prise en compte dans le cadre du projet définitif.
	L'étude de circulation devra se faire en concertation avec les riverains

3.1.7 Enjeux économiques

Observations	Mémoire en réponse
La vente du manoir ne couvrira pas les travaux de voirie, assainissements, réseaux nécessaires pour un projet privé. (R2 LESIEUR, R3 PIAUX, R4 LEROY, R7 LEMAROUILLE, R9 MOTTEL, M2 FLATRES, C1 LE HENANFF, estimation des coûts Annexe C1, C2 LE HENANFF, C3 ROUSSEL,C5 Collectif du Guern)	Il y aura non seulement le bénéfice de la vente du site du Guern mais aussi la taxe d'aménagement qui permet de financer les travaux d'amélioration du réseau routier.
L'étude du coût des travaux de modernisation des infrastructures routières à la charge de la commune a-t-elle été réalisée ? (C6 EVANNO, M2 FLATRES)	Elle fera partie de l'étude sur l'investissement pluriannuel de la commune.
La communauté de commune a-t-elle été associée au projet pour le renforcement des réseaux eau et assainissement? (M2 FLATRES)	AQTA a bien sûr été contacté dans ce dossier puisque c'est le gestionnaire des réseaux eau potable et eaux usées.
Prix de vente? (C6 EVANNO)	Le service des domaines a été consulté et le sera de nouveau en fin de procédure. Le prix de vente sera décidé en conseil municipal.

3.1.8 Divers

Observations	Mémoire en réponse
Enquête réalisée pendant la période des vacances, hasard? (M2 FLATRES, C2 J LE HENANFF)	L'organisation de la procédure a été engagée dès l'approbation du PLU. Les délais de saisine des différentes autorités administratives et personnes publiques associées ont conduit à reculer le début de l'enquête publique sur l'été. Afin de ne pas perdre de temps, il a été décidé de poursuivre. Nous avions comme obligation d'organiser une enquête publique d'un mois, ayant consience de la faire pendant la période estivale, nous avons décidé d'augmenter sa durée à 37 jours afin de permettre à toute personne souhaitant s'exprimer de le faire.
Inexactitudes relevées dans le dossier : le manoir du Guern a été acheté du vivant des propriétaires et ceux-ci ont assumé l'ensemble des clauses de la vente (C6 Evanno M2 Flatrès)	Cette précision est exacte, le dossier sera en conséquence corrigé pour ce point.
Dévaluation immobilière, perte d'attraction du quartier (C1 LE HENANFF, C3 ROUSSEL, C5 collectif du Guern)	La dévaluation immobilière est une projection sur l'avenir pessimiste qui ne tient compte que des nuisances éventuelles qu'engendrerait le PRL et pas de l'attractivité du site ainsi que de la proximité de ses services.
Lieu touristique inadapté à la commune (R4 LEROY)	Les développements du dossier sur l'intérêt général démontrent la pertinence de l'installation de cette activité sur le territoire.
Le projet est-il toujours d'actualité ? demande d'une réponse écrite du maire et du promoteur (C7 Vivre au Pays de Pluvigner)	Le porteur du projet continue son travail de préparation en parallèle de la procédure menée par la commune.

3.1.9 Breiz Aël

Salle de spiritualité ? Évoquée lors d'une réunion. Nom du site modifié pourquoi le changer? (R4 LEROY, M2 FLATRES, JLE HENANFF)	Le projet ne prévoit pas de salle de spiritualité. L'ambition du porteur de projet est simplement de préserver la chapelle qui est installée dans les combles du bâtiment principal.
Quels sont les membres du réseau Breizh Aël, les partenaires (C8 CADIC)	Il s'agit en réalité des partenaires, fournisseurs et clients du site. Ils sont dénommés ainsi parce qu'ils seront sensibilisés aux objectifs de ce projet qui reposent sur la valorisation de la culture et de l'économie bretonne.

3.1.10 Observations positives

Projet intéressant pour la ville mais site inapproprié autour d'un patrimoine architectural (R9 MOTTEL)	Un des intérêts du projet réside dans l'implantation d'une activité dans un site actuellement inoccupé afin de le mettre en valeur et d'en exploiter tous les atouts.
Une chance pour la commune qui manque de structures (R5 CORBEL)	

3.1.11 Contre-propositions

Mobiliser les associations pluvignoises pour en faire un lieu ouvert au public initial) regroupant des collections sacrées, musiques contes et théatre bretons.(R6 EVANNO C6 EVANNO R9 MOTTEL)	Cette précision est exacte, le dossier sera en conséquence corrigé pour ce point. Si le manoir du Guern devait devenir un lieu accueillant du public, d'importants travaux de mise aux normes d'accessibilité et de sécurité devraient être effectués et à la charge de la commune. Des coûts de fonctionnement importants resteraient, chaque année, à la charge de la commune.
Transmettre la propriété à une structure publique : AQTA, Conseil Départemental, Région pour une maison de Pays (projet initial) afin de garder le bien dans le domaine public (R7 LEMAROUILLE)	Le site du manoir du Guern a été acquis par la commune suite à l'accord du conseil municipal du 17 décembre 2009, le but premier de cet achat était d'installer une maison de Pays qui aurait regroupé des services, des activités intercommunaux. Malheureusement aucun acteur supra-communal n'a souhaité s'installer sur le site. Aujourd'hui, la commune se retrouve dans la problématique d'un bien immobilier acheté à un prix important et qui perd de sa valeur année après année suite aux dégradations du temps et de sa vacance.
Projet plus ouvert lieu de promenade et moins lucratif (R8 BELZ)	Les montants liés à la restauration et à la préservation de ce site sont excessivement importants. Le transformer en lieu de promenade n'a pas été le parti choisi par la collectivité.
Préserver le patrimoine local pour un usage collectif (M1 NEGRET)	Destiner ce patrimoine local à un usage collectif a été un des objectifs initiaux. Pour autant, le partenariat imaginé avec les collectivités n'a jamais été possible et le projet ne s'est jamais concrétisé.

4 Conclusions motivées et avis

J'exprime ci-après mes conclusions qui s'appuient sur mon analyse et les convictions personnelles acquises pendant l'enquête.

La commissaire enquêtrice après avoir :

-étudié le dossier dans son ensemble,

-visité les lieux,

-vérifié la bonne exécution des formalités d'affichage et de publicité et recueilli les attestations correspondantes,

-constaté le bon déroulement de l'enquête publique elle-même, du 13 juillet au 18 août 2016,

-répondu aux demandes d'information du public, recueilli et analysé ses observations,

-dressé le procès-verbal de synthèse et rencontré Monsieur Bodic, 1er adjoint, le Directeur général des Services et le responsable du service urbanisme de la commune, le 23 août 2016 pour leur commenter,

-recueilli en retour leurs réponses par courriel le 7 septembre 2016,

La commissaire enquêtrice expose les conclusions motivées suivantes sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité pour la réalisation d'un parc résidentiel de loisirs à Pluvigner sur le site du manoir du Guern,

Je considère que :

-Le public a pu exprimer ses remarques, inquiétudes et contre-propositions,

- les réponses aux observations du public ont été formulées de manière pédagogique et complète,

- La municipalité ayant acheté ce bien afin d'y implanter un projet culturel qui n'a pu aboutir faute de financement supra-communaux, ne pouvant financer la restauration de ce patrimoine architectural, le choix de le vendre permettra la restauration du Manoir et l'implantation d'un projet culturel,

-le projet est compatible avec le PADD de la commune qui préconise la promotion du potentiel touristique le développement de capacités d'accueil hors hébergement conventionnel,

-la municipalité indique que les porteurs du projet sont en capacité d'apporter les fonds nécessaires,

-Le projet de Parc Résidentiel de Loisirs :

développera une nouvelle économie touristique sur la commune de Pluvigner en partenariat avec des acteurs locaux ,

renforcera l'activité culturelle sur le secteur,

participera à la sauvegarde d'un patrimoine bâti,

permettra à toutes les personnes le souhaitant d'accéder aux services proposés,

n'aura pas d'incidences notables sur l'environnement la zone humide n'étant pas impactée par le projet,

s'engagera dans des démarches d'obtention de labels environnementaux,

prendra toutes les mesures nécessaires pour limiter les nuisances riveraines (sonores),

permettra à la commune de mener à bien des projets d'infrastructures routières nécessaires qui limiterons les nuisances,

permettra la création d'emplois,

-en conséquence, j'estime que ce projet présente un caractère d'intérêt général

-la modification de zonage du PLU création d'une zone 1AUt de 2.7 ha secteur réservé à la création d'un parc résidentiel de loisirs et le nouveau règlement associé encadre le projet,

Prenant acte du fait que la municipalité :

-sera attentive à la qualité architecturale de la restauration du manoir et des bâtiments neuf, à leur bonne insertion sur le site et à l'impact visuel pour les riverains,

-effectuera des contrôles de pollution sur les eaux de ruissellement et prendra toutes les mesures en cas de pollution,

-procèdera à des travaux de voirie pour limiter l'impact de la circulation dans le quartier (stationnement, sens unique zone 30)

-qu'elle sera attentive, aux éventuelles nuisances sonores et s'engagera dans des procédures si besoin,

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE
MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC LA DECLARATION DE PROJET D'UN PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS

Fait à Lanvénégen, le 14 septembre 2016
Christine Bosse
Commissaire enquêtrice