

## Mémoire en réponse aux interrogations du commissaire-enquêteur

La vive opposition de la plupart des propriétaires concernés par les OAP thématiques ne rend pas impossible la réalisation de l'objectif des 358 logements dans les secteurs identifiés comme disponibilités à densifier dans les tissus urbains existants du centre-bourg et de Bieuzy-Lanvaux.

De prime abord il faut rappeler que l'ensemble de la démarche ayant conduit à ces résultats est lisible dans le rapport de présentation (Partie I, chapitre II, sous-partie E, 2) et a été mené avec le concours précieux des services intercommunaux porteurs du SCoT (document supracommunal avec lequel le PLU doit être compatible).

Il faut également rappeler qu'une réunion publique traitant spécifiquement des OAP a même été organisée le 7 avril 2015 à la salle Marie-Josèphe LE BORGNE. A notre grand regret nous avons eu à déplorer une assistance très clairsemée, les questions furent très rares et il semblait que les explications données à ces occasions suffisaient au public présent.

Il a aussi été proposé au public de rencontrer les élus et les techniciens en mairie afin de traiter individuellement les interrogations et doutes qu'il pouvait subsister après lecture du dossier de PLU arrêté disponible en mairie de Pluvigner et sur le site internet de la commune depuis le 26 juin 2015. Là encore, peu de personnes se sont déplacées ou informées à distance (mails, appels téléphoniques...).

La commune a donc bien respecté ses obligations réglementaires en termes de concertation, de communication et d'information sur ce point précis de son projet mais aussi l'ensemble du dossier PLU. Pour autant la commission réitère son vœu de réunir prochainement les propriétaires concernés par les OAP thématiques afin de mieux approfondir en petit comité les possibilités et les contraintes liées à ces orientations, comme elle l'a fait pour les propriétaires concernées par les OAP spatialisées. Par ailleurs, il est envisageable que la commune apporte une expertise technique pour aider à la mobilisation de ce foncier.

Néanmoins il est vrai qu'à la lecture des différentes requêtes soumises au cours de l'enquête publique, compte tenu de la potentialité des blocages liés à la fragmentation et au petit nombre de logements locatifs sociaux à créer au sein de ces OAP thématiques, la commission PLU envisage de supprimer la servitude de mixité sociale prévue à la fois dans les orientations du PADD et dans les « Orientations d'aménagement retenues » pour les OAP thématiques.

Concernant les demandes liées à la délimitation des secteurs et leur dureté de mise en œuvre, il est rappelé que les secteurs identifiés répondant bien aux critères fixés dans le cadre de l'étude potentiel foncier mobilisable au sein de la zone agglomérée (Rapport de présentation, Partie I, chapitre II, sous-partie E, 2) : il n'est donc pas envisagé d'en modifier le tracé. En outre, la commission PLU renvoie les demandeurs et la commissaire-enquêteur à la lecture des avis unanimes du Préfet, du Pays d'Auray et de la Chambre d'Agriculture du Morbihan concernant ce travail jugé excellent sur lequel le seul bémol relevé est l'absence de contraintes mises en place par la commune pour « contraindre » la mobilisation du potentiel foncier recensé.

Enfin pour ce qui est de la lisibilité de la cartographie proposée dans le dossier soumis à enquête publique, la commune s'engage à ce que le document approuvé présente des cartographies plus claires et accessibles à l'ensemble du public.

L'objectif de « développer raisonnablement l'urbanisation et limiter la consommation foncière » est clairement défini dans le rapport de présentation (Partie I, chapitre II, sous-partie E, 2) avec une grille précise des différents niveaux d'urbanité conformément au cadre réglementaire national (continuum législatif depuis la loi SRU jusqu'à la loi Macron) et local (SCoT du Pays d'Auray, Charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan) :

- Bourg et village : espaces de vie principaux où l'urbanisation est à privilégier et à renforcer (densification au cœur, développement maîtrisé en continuité).
- Hameau : espace constitué d'un nombre réduit d'habitations sans éléments d'animation de vie sociale. Il n'a pas vocation à être étendu au-delà de ses limites actuelles. Par contre il peut accueillir des constructions complémentaires au sein de l'espace bâti (dents creuses).
- Ecart : ils correspondent à des maisons isolées en zone rurale ; aucune construction complémentaire nouvelle n'y est souhaitable.
- Bâtiment agricole de caractère patrimonial ou architectural : Pour permettre le changement de destination de bâtiment agricole de caractère patrimonial ou architectural en habitation, un « étoilage » des bâtiments retenus est à réaliser et à formaliser dans le plan de zonage du PLU.

Au regard de cette nomenclature, le territoire de Pluvigner présente une hiérarchisation des espaces construits comme suit :

- le bourg de Pluvigner et sa périphérie immédiate (cœur de ville) ;
- le village de Bieuzy-Lanvaux ;
- les hameaux de Malachappe et Trélécan ;
- tous les autres lieux de vie de la commune constituent des écarts d'urbanisation dont l'évolution sera très fortement contrainte.

Effectivement cette nomenclature très stricte mais objective, claire et surtout légale se traduit par le déclassement justifié de nombre de parcelles jusqu'à présent constructibles qui contrairement à ce que pense le public ne sont ni des dents creuses, ni des secteurs péri-urbanisés, ni des hameaux et encore moins des villages (en tout cas au sens du cadre réglementaire qui est la principale contrainte au projet communal) fussent-elles équipées et/ou intégrées au zonage d'assainissement collectif des eaux usées.

Le rapport de présentation étant très clair sur cette thématique et le projet communal respectant précisément le cadre fixé par la loi, la commission n'envisage pas de relecture de ces déclassements ou de justification au cas par cas autre que les réponses apportées aux requêtes individuelles dans le cadre de l'enquête publique. Néanmoins afin d'éviter les incompréhensions liées au chapeau introductif des zones agricoles A, la commission PLU envisage d'en modifier quelque peu le contenu en précisant l'inclusion à ces zones de tous les écarts d'urbanisation qu'il n'est pas souhaitable de conforter ou d'étendre.

Il faut rappeler que Pluvigner est définie et se définit comme une commune rurale et qu'à ce titre l'espace productif (potentiel et réel) lié aux activités agricoles doit être préservé et conforté. Les décisions de la commission PLU vont bien dans le sens du respect des règles et objectifs qui sont fixées à la commune et non d'un statu quo illégal et contre-productif pour préserver les propriétaires terriens. Le PLU n'est pas et n'a pas vocation à être un POS déguisé et en ce sens il ne peut ignorer les changements qui ont affectés l'aménagement du territoire et la planification locale depuis 2000.

Enfin, la commission PLU renvoie de nouveau les demandeurs et la commissaire-enquêteur à la lecture des avis unanimes du Préfet, du Pays d'Auray et de la Chambre d'Agriculture du Morbihan concernant la réduction de la consommation foncière prévue par le PLU de la commune de Pluvigner.

03 FEV. 2016



## 10. ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULEES - REPONSES APORTEES

---

Suite à la remise, par la Commission PLU de ses éléments de réponse, une analyse de chacune des observations, courriers ou courriels reçus, des réponses apportées, est présentée ci- après, selon les thématiques suivantes :

- 10-1 La délimitation des zones A et des sous-secteurs Aa -Ah-Ac
- 10-2 La délimitation du périmètre aggloméré et des zones urbaines.
- 10-3 La densification de l'habitat dans les zones U et les sujétions reportées aux OAP thématiques.
- 10-4 Les conséquences des zonages 1AU et la densification de l'habitat dans les OAP spatialisées.
- 10-5 Les zones d'activités économiques 2AU ( le secteur de Bodévéno) et les zones Ui
- 10-6 La constructibilité des zones Aa
- 10-7 Les étoilages
- 10-8 La délimitation des zones humides, naturelles ...
- 10-9 Les observations d'intérêt général
- 10-10 Les propositions complémentaires ou contre-proposition reçues

Toutes les observations, tous les courriers ou courriels reçus peuvent être regroupés sous l'un de ces thèmes, mais peuvent aussi apparaître sous plusieurs de ces thèmes.

Egalement, les avis des personnes publiques associées peuvent être analysés sous l'angle de ces thèmes.

## 10-1 Délimitation des zones A et des sous-secteurs Aa - Ah et Ac:

Cette thématique relève des questions, requêtes ou demandes notamment abordées aux observations n° 2-4-9-18-31-33-36-37-38-39-41-48-52-53-60-65-68 et courriers C1-C13-Cr14-Cr15.

Pour ces demandes et en réponse aux observations citées ci-dessus, la réponse de la commission PLU est généralement : « *Ce terrain se situe hors du périmètre aggloméré, en zone rurale et il n'a pas été choisi par la commission PLU comme faisant partie d'un STECAL : il ne sera donc pas constructible dans le futur PLU.* »

L'un des objectifs majeurs du PADD approuvé par les élus de Pluvigner affiche la volonté de conforter les centralités existantes du centre-bourg de Pluvigner, le village de Bieuzy-Lanvaux ainsi que les hameaux de Malachappe et Trélécan, sans étendre les écarts et autres espaces bâtis qui essaient la commune.

Aussi, tous les autres espaces bâtis, lieux-dits et écarts d'urbanisation sont considérés comme du mitage en zone agricole (A) ou naturelle (N) avec possibilité limitée d'extension des bâtiments d'habitation existants et peu ou pas de possibilités nouvelles.

La conséquence immédiate développée dans le projet de PLU est donc l'arrêt immédiat du mitage afin de conforter le caractère rural de Pluvigner, protéger les activités agricoles qui participent au façonnement de son identité, à son dynamisme économique et à la création, l'entretien, le maintien et la mise en valeur de ses paysages et écosystèmes.

Ce classement en secteur Aa, offre des possibilités d'installation, d'extension et de modernisation nécessaires à la pérennité et au développement des exploitations agricoles en activité ou à créer tout en prévenant les conflits d'usage et les nuisances vis-à-vis des tiers.

Le point de divergence par rapport à ce classement en zonage Aa porte principalement sur l'identification des zones ou espaces dits agricoles.

Ainsi, les parcelles bâties ou non, localisées dans les écarts ou les hameaux qui parsèment la commune (de l'ordre d'une bonne trentaine) ont-elles réellement vocation à être classées en zonage Aa alors que leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ou forestières, n'est pas démontré ?

En réponse la Commission PLU, précise : « *afin d'éviter les incompréhensions liées au chapeau introductif des zones agricoles A, il est envisagé d'en modifier quelque peu le contenu en précisant l'inclusion à ces zones de tous les écarts d'urbanisation qu'il n'est pas souhaitable de conforter ou d'étendre* ».

Au rapport de présentation du PLU, présentant le diagnostic du territoire de la Commune, la présentation des villages, hameaux ou écarts qui parsèment ou jalonnent ce territoire est très sommaire.

Conformément au cadre réglementaire national (continuum législatif depuis la loi SRU jusqu'à la loi Macron) et local (SCoT du Pays d'Auray, Charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan), une grille des différents niveaux d'urbanité a été ainsi établie:

– Bourg et village : espaces de vie principaux où l'urbanisation est à privilégier et à renforcer (densification au cœur, développement maîtrisé en continuité).

– Hameau : espace constitué d'un nombre réduit d'habitations sans éléments d'animation de vie sociale. Il n'a pas vocation à être entendu au-delà de ses limites actuelles. Par contre il peut accueillir des constructions complémentaires au sein de l'espace bâti (dents creuses).

– Ecart : ils correspondent à des maisons isolées en zone rurale ; aucune construction complémentaire nouvelle n'y est souhaitable.

Selon cette grille, il a été déterminé que le territoire de Pluvigner présente une hiérarchisation des espaces construits comme suit :

- le bourg de Pluvigner et sa périphérie immédiate (cœur de ville) ;
- le village de Bieuzy-Lanvaux ;
- les hameaux de Malachappe et Trélécan.

Tous les autres lieux de vie de la commune constituent des écarts d'urbanisation dont l'évolution sera très fortement contrainte.

Ainsi, les 27 hameaux composés d'ensembles architecturaux anciens relevés dans l'ancien POS par l'association Vivre au Pays de Pluvigner ne sont plus référencés au PLU. Il en est de même sur les planches graphiques de PLU où aucun nom de lieu-dit ou hameau n'est mentionné.

Le diagnostic territorial établi lors de l'étude P.L.U ; relève : « que les hameaux restent peu nombreux sur Pluvigner, mais de qualité. Leur configuration spatiale et leur regroupement leur permettent d'accueillir des aménagements d'habitat afin de lutter contre l'étalement urbain en cordon... » .

Pourtant, à l'issue de ce diagnostic, seuls 2 hameaux, appelés au rapport de présentation villages (Malachappe et Trélécan) bénéficient de ces possibilités, ouvertes dans le cadre législatif actuel qui permet aux communes de délimiter en zone agricole, à titre exceptionnel, des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés, notamment, des constructions.

Le règlement du P.L.U. doit définir précisément les conditions applicables notamment au niveau de l'implantation et de l'intégration du bâti, qui doit être compatible avec le caractère agricole du secteur. C'est pour se faire que des secteurs Ah et Al ont été délimités dans ces STECAL au P.L.U.

En réponse aux interrogations sur ce sujet , la réponse de la Commune est la suivante : « Effectivement cette nomenclature très stricte mais objective, claire et surtout légale se traduit par le déclassement justifié de nombre de parcelles jusqu'à présent constructibles qui contrairement à ce que pense le public ne sont ni des dents creuses, ni des secteurs péri-urbanisés, ni des hameaux et encore moins des villages (en tout cas au sens du cadre réglementaire qui est la principale contrainte au projet communal) fussent-elles équipées et/ou intégrées au zonage d'assainissement collectif des eaux usées.

Le rapport de présentation étant très clair sur cette thématique et le projet communal respectant précisément le cadre fixé par la loi, la commission n'envisage pas de relecture de ces déclassements ou de justification au cas par cas autre que les réponses apportées aux requêtes individuelles dans le cadre de l'enquête publique. Néanmoins afin d'éviter les incompréhensions liées au chapeau introductif des zones agricoles A, la commission PLU envisage d'en modifier quelque peu le contenu en précisant l'inclusion à ces zones de tous les écarts d'urbanisation qu'il n'est pas souhaitable de conforter ou d'étendre.

*Il faut rappeler que Pluvigner est définie et se définit comme une commune rurale et qu'à ce titre l'espace productif (potentiel et réel) lié aux activités agricoles doit être préservé et conforté. Les décisions de la commission PLU vont bien dans le sens du respect des règles et objectifs qui sont fixées à la commune et non d'un statu quo illégal et contre-productif pour préserver les propriétaires terriens. Le PLU n'est pas et n'a pas vocation à être un POS déguisé et en ce sens il ne peut ignorer les changements qui ont affectés l'aménagement du territoire et la planification locale depuis 2000.*

*Enfin, la commission PLU renvoie de nouveau les demandeurs et la commissaire-enquêteur à la lecture des avis unanimes du Préfet, du Pays d'Auray et de la Chambre d'Agriculture du Morbihan concernant la réduction de la consommation foncière prévue par le PLU de la commune de Pluvigner. »*

Sur ce dernier point, le gain de réduction de la consommation foncière vers la zone agricole n'est pas probant puisque par rapport au POS, le P.L.U. affiche moins de 63 ha de zones agricoles.

Aussi, à l'issue de l'enquête publique, le diagnostic territorial et le rapport de présentation du P.L.U. serait à compléter de la présentation de l'analyse du bâti non aggloméré, des hameaux ou lieux-dits structurés, de la commune.

Aussi, et afin de ne pas figer à mon avis aujourd'hui, le dynamisme et le renouvellement du territoire agricole de la commune, l'étude complémentaire d'instauration de plusieurs STECAL pourrait être engagée :

- sur le secteur du manoir du Guern, par exemple, dont le potentiel de développement économique à vocation touristique paraît mieux adapté que le maintien de la vocation agricole, qui n'est plus ; de la même manière un travail pour délimiter un SETCAL à vocation touristique peut être étudié au lieu-dit de St Trémur.

Pour la commission PLU, ces deux demandes étant susceptible de porter atteinte à l'économie générale du P.L.U. arrêté, elles seront traitées dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU (déclaration de projet et mise en compatibilité avec celle-ci).

Pourtant ce rajout répondrait à l'objectif 4 du PADD visant à encourager le développement d'un tourisme local. A ce sujet, l'avis du Préfet du Morbihan mentionne qu'au projet de P.L.U. les mesures visant à développer un tourisme adapté à la situation géographique de Pluvigner restent frileuses. Le P.L.U. pourrait détailler certaines activités, notamment l'accueil en milieu agricole. Ces actions ou ces mesures, conformes à un objectif du PADD, peu développé, ne portent pas atteinte à l'économie générale du P.L.U.

- sur des secteurs de la commune où les possibilités de constructions permises dans le cadre du POS ont bien été exploitées rendant irréversible le caractère bâti du lieu-dit ou hameau, tels : Le Lannic, Coët er Hary, la Croix Jegado, ... secteurs dont les équipements d'infrastructure existants paraissent conformes.

Ces demandes, au vu du nombre important de tous les écarts-hameaux ou lieu dits de la commune, maintiennent le caractère exceptionnel de la mesure et ne portent donc pas atteinte à l'économie générale du P.L.U arrêté.

Dans ce dossier de P.L.U., il est primordial de respecter les identités communales de Pluvigner et le P.L.U ne doit pas uniquement se caler sur un catalogue de mesures vertueuses dictées par les évolutions législatives (*continuum législatif depuis la loi SRU jusqu'à la loi Macron*) et suivies exagérément allant ainsi au-delà des intentions du législateur, au-delà du SCoT du Pays d'Auray et de la Charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan.

En parallèle, il y a également lieu de vérifier les délimitations des secteurs Ah (STECAL).

Cette thématique relève des questions, requêtes ou demandes abordées aux observations n° 38-41-48-60.

Au projet de PLU, les villages dits structurant de Trélécan et Malachappe, ont été considérés comme formant à eux deux une polarité urbaine secondaire capable d'accueillir des extensions. Pourtant, c'est à l'intérieur d'un secteur délimité à partir des seules constructions déjà existantes qui seront uniquement autorisés le comblement des espaces interstitiels vacants.

La définition des périmètres agglomérés de Malachappe et Trélécan fait débat, pour certains propriétaires. Il y a donc bien lieu de réexaminer avec attention et visite de terrain les secteurs dits agglomérés de ces deux villages et d'étudier les demandes exprimées dans les observations citées ci-dessus.

La réponse de la commission d'urbanisme : *« les terrains se situent hors du périmètre aggloméré identifié comme STECAL : ils ne seront donc pas constructibles dans le futur PLU »* paraît insuffisante, puisque la définition et la délimitation du périmètre aggloméré ne sont pas clairement précisés au dossier.

Concernant la délimitation des secteurs Ac, les STECAL des carrières, des requêtes ou demandes ont été formulées aux observations n° 46-50 et courriers C7.

Pour ces secteurs la commission PLU précise, en réponse également à l'avis de la CDPENAF sur ces STECAL, que *« ce classement se justifie par la nécessité de conserver des possibilités d'évolution pour ces activités existantes en zone agricole ; en effet hors d'un STECAL ces activités ne pourront construire des installations qui pourraient être nécessaires à leur développement »*.

Au règlement du projet de PLU, il est précisé que la zone Ac est réservée aux parties du territoire ayant pour vocation l'exploitation du sous-sol (carrières en activité de Kervrien et Kerbastard) dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) sous réserve de respecter les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;

Une construction ou installation qui pourrait être nécessaire au développement de l'exploitation du sous-sol des carrières de Kervrien et de Kerbastard ne pourra être compatible avec le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, puisque les carrières citées ont mis fin, sur leur emprise d'exploitation, et donc sur la zone, à ce caractère naturel, agricole ou forestier. En conséquence, l'avis de la CDPENAF qui considère que ces deux STECAL, n'ont pas lieu d'être définis comme tels au P.L.U. devra être suivi.

Concernant la demande d'une extension de ce zonage Ac sur la parcelle XE50 à Kerbastard, en vue d'une exploitation à terme de granit routier, la commission PLU a rappelé que la carrière, a fait l'objet il y a moins de 3 ans d'une extension validée par arrêté préfectoral pour une durée de 20 ans. Si d'ici là, un projet d'extension est prévu, celui-ci pourra donc être traité dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU.

Cette demande paraît donc prématurée actuellement, au vu de l'extension qui vient d'être validée dernièrement.

## 10-2 La délimitation du périmètre aggloméré et des zones urbaines :

Cette thématique relève des questions, requêtes ou demandes abordées notamment aux observations n°3-5-8-10-12-14-16-24-26-27-28-44-47-49-52-55-56-58-64 et courriers C2-C9-C12 ou courriels Crl1...

Pour toutes ces demandes et en réponse aux observations citées ci-dessus, la réponse de la Commission PLU est invariablement : « *Ce terrain se situe hors du périmètre aggloméré et il n'a pas été choisi par la commission PLU comme extension d'urbanisation : il ne sera donc pas constructible dans le futur PLU* ».

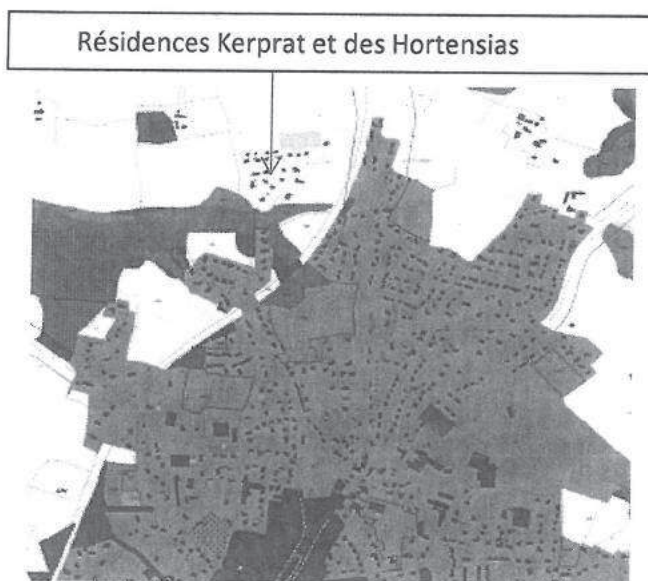
Les extensions d'urbanisation sont donc présentées comme des choix de la commission P.L.U., sans aucun justificatif, aucune explication des motifs de ceux-ci ou des critères qui les déterminent.

Au rapport de présentation, il est précisé que pour déterminer l'enveloppe agglomérée du bourg, un travail a été mené en 2013, avec les techniciens chargé de l'élaboration du ScoT du pays d'Auray, approuvé en 2014.

A partir du cadastre 2012, de photos aériennes et du zonage du document d'urbanisme en vigueur en 2013, l'enveloppe agglomérée a été définie par intégration uniquement des lots bâtis et l'exclusion des parcelles situées à plus de 50 mètres de l'enveloppe avec un calage au plus près du bâti. Ceci est sommairement expliqué en page 215 et 216 du rapport de présentation.

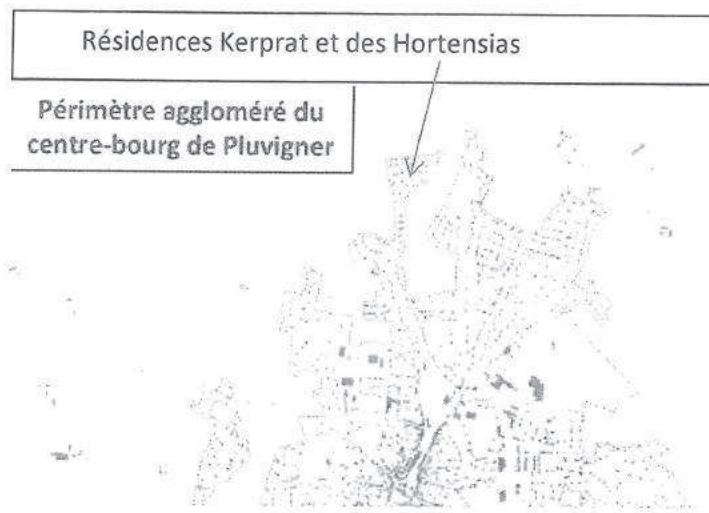
Le plan présentant le périmètre du centre-bourg - page 10 du PADD ou page 217 du rapport de présentation, établi avec cette méthodologie, ne se cale pas avec le plan 7 du règlement graphique.

Exemple : le secteur loti au Nord-Ouest de la commune constitué des résidences de Kerprat et des Hortensias. Ce secteur est exclu du périmètre aggloméré au plan 7 du règlement graphique, mais intégré à celui-ci dans le plan page 217 du rapport de présentation. Plus à l'Est également le plan du PADD et du rapport de présentation, ne se calent pas avec le plan du règlement graphique.



Extrait planche 7 du projet de PLU - en orange la zone Ub





Extrait planche PADD et rapport présentation- La zone de Kerprat est bien dans l'enveloppe agglomérée

Il y a donc, au règlement graphique du P.L.U. des différences entre les planches P.L.U. et l'enveloppe agglomérée telle qu'elle figure au PADD et au rapport de présentation.

Les reports faits sur les planches graphique, selon des choix dont les critères ne sont pas communiqués, laissent place à des interprétations subjectives : volonté de déclasser telle ou telle parcelle ou secteur, pour afficher de meilleurs ratios de limitation de la consommation foncière, pas probant, au regard du gain sur les zones agricoles.

Il y a donc bien lieu pour la Commission P.L.U., de réexaminer les contours de son enveloppe agglomérée, de corriger les erreurs constatées pour caler les plans présentés au PADD et au rapport de présentation avec le zonage des zones urbaines reporté sur les plans graphiques du règlement P.L.U.

Ceci pourra permettre, le cas échéant de retrouver de la constructibilité sur ou pour partie des parcelles listées entre-autres ci-dessous : L880- 881-882, K 907, AL 119,121,124, 137,138 et 162, YH 101,104p, 208p, 84, AP 113, O 213, pour lesquelles la réponse : « *Ce terrain se situe hors du périmètre aggloméré et il n'a pas été choisi par la commission PLU comme extension d'urbanisation : il ne sera donc pas constructible dans le futur PLU* » n'est suffisante puisque la justification du périmètre et les critères des choix ne sont pas donnés.

La méthodologie ayant conduit à la délimitation de la zone agglomérée et des zones d'extension doit également être mieux explicitée au rapport de présentation. Le choix de la commission P.L.U. devant être fait selon des critères bien définis.

Actuellement l'explication se limite à la présentation d'un extrait de diaporama établi suite à l'analyse du potentiel foncier 2013 de Pluvigner, par Auray Communauté. Ceci rend très peu compte d'un travail d'analyse et de terrain spécifiquement fait pour le P.L.U. de Pluvigner et de la détermination des critères ayant été utilisés pour délimiter les périmètres agglomérés du centre-bourg de Pluvigner, Bieuzy-Lanvaux, Malachappe et Trélécan.

Une très bonne définition et délimitation des périmètres agglomérés de la Commune est importante et nécessaire afin de s'assurer de la capacité de Pluvigner, à accueillir, dans les années à venir, des nouveaux habitants dans son enveloppe urbaine bien définie.

Cette démarche de vérification de la délimitation de la zone urbaine est également à mener pour la zone Uc de Bieuzy-Lanvaux et pourra permettre de répondre ainsi aux demandes faites entre-autres pour les parcelles n°12- 895 (section 9)- 0 213- P 97, situées en continuité ou dans les zones bâties.

### 10-3 La densification de l'habitat dans les zones U et sujétions relatives aux OAP thématiques:

Cette thématique relève des questions, requêtes ou demandes abordées aux observations n°7-32-45-57-59-63-66-69-70 et courriers C4-C6-C14-C16-Crl7-Crl 8- Crl9...

Individuellement, la commission P.L.U. répond ainsi à la plupart des requérants des OAP thématiques : « *L'OAP concernant les demandeurs répond bien aux critères fixés dans le cadre de l'étude du potentiel foncier mobilisable au sein de la zone agglomérée, il n'est pas envisagé d'en modifier le tracé. Néanmoins, compte tenu de la potentialité des blocages liés à la fragmentation et au petit nombre de logements locatifs sociaux à créer au sein de ces OAP thématiques, la commission PLU envisage de supprimer cette servitude de mixité sociale (projetée dans le PADD). ..* »

Cette réponse est notamment formulée aux requêtes des observations : 7-32-45-57-59-63-66-69-70 et courriers C6-C14-C16 et crl 2...

Egalement, en réponse à l'observation n°7 et au courrier C11, la commission P.L.U. ne prévoit pas de tenir compte du patrimoine arboré remarquable planté sur la parcelle AH 335, puisque ces éléments paysagers à préserver n'ont pas été recensés... Ils ne feront donc pas l'objet d'une protection particulière dans le cadre du PLU : l'OAP thématique resterait inchangée. Elle ne prévoit pas non plus de se donner des possibilités de maintenir la configuration de la « métairie noble de la Porte Couedic (parcelle AK126), en maintenant le tracé de l'OAP thématique.

En réponse à l'observation n°C3, la commune prévoit de modifier le tracé de l'OAP thématique, « *de sorte à ce que l'habitation située sur la parcelle AK 165 ne soit pas enclavée pour les véhicules automobiles. Cela aura pour effet de rendre caduque l'OAP sur la parcelle AK 525* ».

La commune propose également de diminuer l'emprise de l'OAP sur la parcelle AH 337 (32b, rue Saint Guenaël courriel C9) afin d'enlever du potentiel foncier disponible un abri de jardin.

Ces éléments ne répondent pas à mon avis à l'ensemble de la problématique urbaine qui interroge au sujet de la rédaction de ces OAP thématiques, qui font l'objet de nombreuses interprétations et confusions.

Le projet de PLU est basé sur une croissance démographique annuelle contenue à 2,5 % soit l'accueil de 2 225 habitants supplémentaires sur la période 2015-2025.

Pour accueillir ces nouveaux arrivants, 967 logements devront être mis sur le marché soit une centaine par an. Ces logements se répartiront comme suit :

- 358 logements à mobiliser dans le tissu urbain existant (soumis à une OAP thématique fixant les conditions générales d'aménagement) ;
- 145 logements à mobiliser au sein des autres modes de production ;
- 467 logements à construire en extension de l'enveloppe agglomérée (soumis à OAP spécifique fixant les conditions d'aménagement par secteur).

Pour préciser l'OAP thématique, le dossier P.L.U. comprend un document intitulé : Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces OAP sont opposables aux autorisations

d'urbanisme dans un rapport de compatibilité lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme (permis de construire, d'aménager et de démolir et déclarations préalables).

A travers l'ensemble des OAP, les grands objectifs recherchés par la municipalité sont :

*« la consommation économe et mixte de l'espace et la préservation des espaces agricoles et naturels aux portes de la ville, la structuration de la commune autour d'un centre-ville élargi et d'un pôle secondaire, la constitution progressive d'une trame viaire hiérarchisée et partagée et l'aménagement d'accès sécurisés, l'insertion paysagère des futurs développements urbains, la préservation d'un cadre de vie de qualité notamment par la mise en valeur du patrimoine naturel.*

*En fixant des objectifs qui, tout en laissant des marges de manœuvre sur l'architecture et l'aménagement, font prévaloir un certain nombre d'objectifs stratégiques énoncés dans le PADD, la commune entend optimiser l'atteinte de ces objectifs dans le cadre de la mise œuvre de son document d'urbanisme. En ce sens les OAP constituent une transposition pré-opérationnelle de la stratégie. »* Dixit page 6 du rapport précité.

La ou les thématiques de ces OAP ne sont pas clairement nommées. Il s'agit principalement d'une volonté affichée de densité urbaine - de mixité sociale avec, dans toutes les zones urbaines U et les zones à urbaniser AU soumises à OAP (thématiques ou/et spatialisées), l'obligation de faire une opération d'ensemble sur l'ensemble du périmètre. (Phrase en gras page 7 du rapport).

Ceci dit 4 questions essentielles se posent.

- La 1ère question concerne la définition de ce périmètre du ou des OAP thématiques.

Celui-ci n'est ni présenté ni défini et concerne « des espaces urbanisables interstitiels dans le tissu urbain existant en zone agglomérée ».

En pages 13 à 16 du document précité figure des plans A4 « tachetés » présentant les potentialités du tissu existant. Les plans sont trop réduits pour une transposition à la parcelle.

Les administrés de Pluvigner interprètent chaque tache de couleur comme définissant un périmètre devant faire l'objet d'une opération d'ensemble avec notamment obligation d'aménagement d'ensemble, de densité et de mixité sociale. Les explications des élus rencontrés et des techniciens à ce sujet, confortaient l'interprétation. Un administré (C6) a relevé qu'il était concerné par l'OAP 156 !

Ainsi, pour le centre-bourg de Pluvigner, les potentialités du tissu existant révèlent plus d'une centaine de secteurs concernés, sur lesquels la commune prévoit ainsi la réalisation d'environ 358 logements dans une échéance PLU de 10 ans.

En réponse, la commission P.L.U. précise : « pour ce qui est de la lisibilité de la cartographie proposée dans le dossier soumis à enquête publique, la commune s'engage à ce que le document approuvé présente des cartographies plus claires et accessibles à l'ensemble du public. » L'engagement est noté.

- La 2ème question porte sur l'obligation de faire « une opération d'ensemble » sur ces secteurs, constitués de parcelles privées n'ayant pas jusqu'à présent destination à muter de concert. (cf. la phrase en gras page 7 du document OAP).

La définition de ce concept n'est mentionnée nulle part. Seule figure en page 9 du règlement la définition d'une opération d'aménagement d'ensemble : il s'agit d'une opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

Si c'est la même notion qui est envisagée pour les OAP thématique(s), ceci est interprété par l'impossibilité de déposer un simple permis de construire pour un logement dans les zones urbaines du centre bourg de Pluvigner. En effet, tous les espaces urbanisables interstitiels dans le tissu urbain existant en zone agglomérée, doivent donc faire l'objet d'une opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

La municipalité compte également, pour favoriser, accélérer, voire imposer un processus de mobilisation foncière de ce type, utiliser l'ensemble des moyens à sa disposition : d'abord en invitant les propriétaires privés à s'engager dans des démarches d'aménagement volontaire (par exemple AFU : Association Foncière Urbaine), ensuite en instituant une majoration de la taxe sur le foncier non bâti... (cf. la page 9 du document précité).

Pour les propriétaires concernés ces dispositions font «hurler». Soit ils sont vendeurs ou constructeurs, mais la contrainte de faire un projet d'ensemble avec les parcelles de leur voisin, bloque la vente ou le projet de construction. Soit ils ne sont ni vendeur, ni constructeur, et la majoration de la taxe sur le foncier non bâti qui constitue leur jardin, les irrite.

En réponse, la commission PLU, « réitère son vœu de réunir prochainement les propriétaires concernés par les OAP thématiques afin de mieux approfondir en petit comité les possibilités et les contraintes liées à ces orientations, comme elle l'a fait pour les propriétaires concernées par les OAP spatialisées. Par ailleurs, il est envisageable que la commune apporte une expertise technique pour aider à la mobilisation de ce foncier ».

➤ La 3ème question aborde le volet de la densité urbaine :

En cohérence avec les objectifs affichés dans le PADD la densité minimale attendue dans ces secteurs d'hyper centre est variable au centre-bourg (15 à 25 logements/ha selon les secteurs) et de 12 logements/ha à Bieuzy-Lanvaux. Au PADD c'est autour de 15 logements/ha qui sont mentionnés pour Bieuzy-Lanvaux.

Au projet de PLU, le règlement de la zone U desserre toutes les limitations pouvant freiner la densité : aucune taille minimale de terrain n'est mentionnée, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété et l'emprise au sol des constructions, ne sont pas réglementées, le coefficient d'occupation de sols (Cos) a été supprimé. Des mesures sont donc mises en place pour favoriser les objectifs de densité urbaine, sans en imposer d'autres outre mesure.

➤ La 4ème question aborde le volet de la mixité sociale.

Les logements collectifs, locatifs et sociaux sont globalement très peu représentés sur la Commune. Ils ne représentent que 3% du total des résidences principale. La municipalité présente l'item de mixité sociale comme une « contrainte », et, conformément aux orientations du PADD, il y a « instauration d'une servitude de mixité sociale : à partir de huit logements créés, au moins 25% du total des logements seront des logements locatifs aidés. Cette contrainte ne s'applique qu'au centre-bourg... ».

Ces dispositions, reportées ainsi à l'OAP thématique, où on ne sait combien de parcelles et donc de logements seront concernés dans chaque opération d'ensemble, traduit la volonté communale de reporter sur des propriétaires fonciers privés ce « rattrapage ». Pourtant,

pris individuellement, aucun d'entre-deux ne disposent des outils opérationnels et des financements pour mettre en place ce type de programme.

A ce sujet, la Commission d'urbanisme répond : « *il est vrai qu'à la lecture des différentes requêtes soumises au cours de l'enquête publique, compte tenu de la potentialité des blocages liés à la fragmentation et au petit nombre de logements locatifs sociaux à créer au sein de ces OAP thématiques, la commission PLU envisage de supprimer la servitude de mixité sociale prévue à la fois dans les orientations du PADD et dans les « Orientations d'aménagement retenues » pour les OAP thématiques* ». L'inapplication de cette mesure apparaît donc bien réelle.

Ces 4 questions et la problématique qu'elles soulèvent, interrogent donc sur les OAP thématiques telles que déclinées au projet de P.L.U., afin de mobiliser tous les espaces urbains, qui sont parsemés de parcelles en jardin ou en friche, actuellement non bâties ou non densifiées, pour effectuer une pression en vue de leur constructibilité.

Leur déclinaison ainsi et la rédaction de ces OAP pourraient plutôt freiner ou bloquer les mutations du tissu urbain et donc l'essor de la construction dans les zones urbanisées de la commune, ce qui n'est pas l'objectif.

En réponse, la commission d'urbanisme interrogée, pense que « *La vive opposition de la plupart des propriétaires concernés par les OAP thématiques ne rend pas impossible la réalisation de l'objectif des 358 logements dans les secteurs identifiés comme disponibles à densifier dans les tissus urbains existants du centre-bourg et de Bieuzy-Lanvaux.* ».

Ce point sera à vérifier lors de l'évaluation des résultats de la mise en application du PLU, à mener tous les 3 ans à compter de son approbation.

Toutefois, préalablement la reprise rédactionnelle de la déclinaison de ces OAP s'impose d'une part, puisque leur rédaction est source de confusions, mauvaises interprétations et d'autre part puisque les contraintes de l'opération d'ensemble, de mixité sociale voire de densité telles que présentées au document mis à l'enquête publique sont, du fait de toutes les confusions permises, inapplicables.

#### **10-4 Conséquences des zonages 1AUa et densification de l'habitat dans les OAP spatialisées :**

Cette thématique relève des questions, requêtes ou demandes abordées aux observations n° 1- 7-11-17-19-21-35 et courriers C3-C5-Crl2- Crl3- Crl6-

Les OAP 3-4 ( Pen Prat ) ; 5 (Kerlégano) ; 6 (Impasse Favénec) ; 7 (poulguidec) ; 8 (Pener Lann) ; 9 (Hent Trez) ; 10 (Kerbarh) ; 11 ( Parc Hent Alré) ; 14 (Parc Lann Bras) ; 16 ( Laennec) ; 17 (Maréchal Leclerc) ; et suivantes n'ont pas fait l'objet d'observations.

Concernant les OAP n° 1 et 10, des personnes intéressées par la réalisation des projets, soulèvent la question de la densité prévue : entre 25 et 30 logements/hectare dans des secteurs à caractère plutôt pavillonnaire. Les constructions comportant plus de deux niveaux (R+1) n'étant pas autorisées, la typologie du bâti tend donc bien vers l'habitat pavillonnaire. Cette densité paraît donc difficile à atteindre.

Concernant, l'OAP 2- Route de Baud, il s'agit d'un secteur de 45 300 m<sup>2</sup> dont 11 419m<sup>2</sup> protégés au titre des zones humides, destiné à recevoir au minimum 93 logements (densité de 25 à 30 logts/ha de centre-ville) et une future halte multimodale. Des propriétaires concernés contestent son périmètre, qui englobe leurs parcelles déjà aménagées, viabilisées

et équipées, mais non bâties. Et des riverains, conteste, le positionnement des accès et le nombre de voies à créer.

En réponse, la commission PLU précise : « La densité prévue sur chaque OAP est fonction de la moyenne fixée à 25 logement l'hectare par le SCoT du Pays d'Auray. La commune n'envisage pas de rendre son PLU incompatible avec le document de rang supérieur, le nombre de logements fixés par l'OAP n° 1-2 - 10 -12 ne changera pas.

*En revanche pour chaque OAP spatialisée il sera supprimé dans les "Orientations d'aménagement retenues - Vocation et densité urbaine" la notion trop contraignante de minimum pour le nombre de logements à produire. De plus il sera précisé dans les "Principes d'aménagement retenus que dans le cadre des OAP à vocation habitat, un nombre prévisionnel de logements à produire est indiqué dans chaque OAP ; cependant une certaine souplesse pourra être tolérée de l'ordre de 10%.*

*Par ailleurs, les hauteurs maximales en zone 1AUa (extensions d'urbanisation) seront calculées sur celles de la zone Ua afin de permettre les densités attendues dans les OAP. Concomitamment les hauteurs en zone Ub et Uc seront également ajustées à la zone Ua afin d'harmoniser la hauteur permise dans les zones urbaines du centre-ville à sa périphérie.»*

Concernant l'OAP n°12- du Vorlen, c'est un secteur d'environ 26 000 m<sup>2</sup> (ou 23 756 m<sup>2</sup> selon les calculs des propriétaires) destiné à recevoir au minimum 78 logements (densité de 25 à 30 logts/ha de centre-ville). On notera que le périmètre de cette OAP ne se cale pas avec celui figurant sur les planches 1 et 7 du règlement graphique.

En réponse, la commission PLU précise : « La possibilité de phasage dans les OAP est explicitement autorisé (cf. document OAP chapitre II, sous-partie B, 1) et les conditions énoncées peuvent permettre de réaliser les objectifs poursuivis par la commune. Des solutions ont été exposées aux demandeurs lors de nos entrevues pour scinder le nombre de logements locatifs sociaux en deux tranches d'une dizaine de logements ce qui est très largement acceptable. En outre dans le cadre du PLH des accords intercommunaux lient les bailleurs sociaux à AQTA et les demandeurs ont été priés de se rapprocher des services intercommunaux en charge de cette question pour envisager les solutions les mieux disantes pour eux et tout étant respectueuses des règles édictées par le PLU. Le schéma d'organisation édicte des principes d'aménagement avec des propositions d'accès. Lors du projet d'aménagement les élus discuteront avec les demandeurs de l'opportunité du schéma qu'eux auront projetés à partir du document OAP. La différence entre le tracé de l'OAP et le règlement graphique est liée à une erreur matérielle. Le tracé du règlement graphique reprenant le contour de l'OAP sera rectifié de sorte à ce qu'il comprenne bien les parcelles AO 359, 371 et 544 pour une contenance d'environ 2,6 ha... »

Si la rectification matérielle est faite en ce sens, pour inclure les parcelles AO 359, 371 et 544 dans l'OAP, il n'y aura, sur ce secteur, plus concordance entre la délimitation de la zone agglomérée du centre-bourg telle qu'elle figure au PADD et au rapport de présentation avec les planches 1 et 7 du règlement graphique.

Il y a donc bien lieu, comme exposé au paragraphe 3 ci-dessus d'exclure de l'OAP ces parcelles, situées en bordure de la rue du Hirello et classée en zone Ua du PLU. Et non de faire l'inverse.

Pour les mêmes motifs, l'exclusion des parcelles 314-315-316-317-318 et 319 du périmètre de l'OAP 2- route de Baud, le périmètre de celle-ci ne se calant pas avec le périmètre aggloméré du centre-bourg de Pluvigner tel qu'il figure au PADD et au rapport de présentation du PLU, peut être également envisagé.

Concernant la densité de ces OAP « prévue sur chaque OAP en fonction de la moyenne fixée à 25 logement l'hectare par le SCoT du Pays d'Auray », la traduction dégage aucune obligation de densité sur certaines (OAP 3) des densités moindres ou adaptées sur d'autres (OAP 6-7) et 25 à 30 logements à l'hectare pour la plupart voir 30 pour les OAP 16 et 17.

Ainsi, les objectifs fixés de densité urbaine à atteindre dans ces OAP, déterminés selon la logique du SCoT, à savoir une élévation des niveaux de densité par rapport au tissu existant : densité très importante dans l'hyper-centre et dans les extensions en continuité de la zone agglomérée du centre bourg (de 25 à 30 logements/ha) ; densité forte à la périphérie immédiate de l'hyper-centre 15 à 25 logements/ha) ; ne sont pas appliqués.

En effet, les OAP n° 1-2-5-11-8-9-10-12-13 ne sont pas situées dans l'hyper-centre mais dans sa périphérie, voire en limite de la zone agglomérée. Pour être conforme au SCoT et au PADD, elles devraient donc avoir un objectif de 15 à 25 logements/ha et non celui de 25 à 30 logements.

Ces OAP sont toutes en secteur Ub qui ne couvre pas la partie centrale du bourg de Pluvigner mais bien toute la périphérie du bourg de Pluvigner classé lui en secteur Ua, caractérisé par une forte densité du bâti.

De plus, le Scot précise que les indicateurs de densité moyenne minimale, peuvent être adaptés aux ressources et capacités territoriales tout en respectant à l'échelle des périmètres d'intervention des documents d'urbanisme les ratios de densité minimale et les capacités foncières d'extension urbaine maximale.

La prise en compte des indicateurs s'applique à la globalité des extensions résidentielles qu'ils prévoient.

Il apparaît, qu'à l'échelle de l'ensemble de sa programmation, au PLU de Pluvigner ces ratios sont « tronqués » puisque certaines des OAP n'affichent aucune densité minimale. Ce qui reporte la densité à atteindre sur les autres OAP.

Cette densité n'apparaît donc pas ajustée en fonction du contexte et de la configuration des lieux et du projet (capacités et hiérarchisation des réseaux, intégration urbaine, cohérence morphologique, respect des éléments paysagers et patrimoniaux, topographie, perméabilité écologique, gestion des ruissellements, mixité fonctionnelle, ...) mais en réponse au respect des densités minimales à l'échelle de l'ensemble de la programmation résidentielle.

L'atteinte des objectifs de densité peu adaptés, ni strictement conformes au Scot, ni strictement conformes aux attendus du PADD paraît difficile pour les opérateurs privés concernés par les OAP citées ci-dessus.

En réponse, la commission PLU précise : « *pour chaque OAP spatialisée il sera supprimé dans les "Orientations d'aménagement retenues - Vocation et densité urbaine" la notion trop contraignante de minimum pour le nombre de logements à produire. De plus il sera précisé dans les "Principes d'aménagement retenus" que dans le cadre des OAP à vocation habitat, un nombre prévisionnel de logements à produire est indiqué dans chaque OAP ; cependant une certaine souplesse pourra être tolérée de l'ordre de 10%.* »

Ceci démontre bien que pour chaque OAP spatialisée, la densité n'a pas été ajustée en fonction du contexte et de la configuration des lieux et du projet, mais plutôt en réponse au respect des densités minimales à l'échelle de l'ensemble de la programmation résidentielle, avec des écarts constatés.

Par ailleurs, la commission PLU prévoit après l'enquête publique que les hauteurs maximales en zone 1AUa (extensions d'urbanisation) soient calquées sur celles de la zone Ua afin de permettre les densités attendues dans les OAP.

*« Concomitamment les hauteurs en zone Ub et Uc seront également ajustées à la zone Ua afin d'harmoniser la hauteur permise dans les zones urbaines du centre-ville à sa périphérie ».*

Au projet de règlement PLU, afin de tenir compte des spécificités des zones urbaines du territoire communal, plusieurs secteurs ont été définis :

Ua : zone réservée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, elle couvre la partie la plus centrale du bourg de Pluvigner caractérisée par une très forte densité du bâti, une hauteur importante des bâtiments et une implantation généralement en front de parcelle et en ordre continu ;

Ub : zone réservée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, elle correspond aux extensions du centre historique où se côtoient dans une densité moyenne à forte et en ordre discontinu, habitat, équipements publics, activités commerciales et services ;

Uc : zone réservée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat spécifique au village de Bieuzy-Lanvaux où la densité est faible à moyenne.

Au règlement, les seules spécificités de ces secteurs sont :

- les valeurs maximales pour le coefficient d'imperméabilisation calculé à la parcelle
- et la hauteur maximale des constructions

Ne garder que le coefficient d'imperméabilisation, alors que la densité dans les OAP spatialisées est plus que maximale, ce qui justifie pour la commission PLU de revoir sa règle de hauteur et de revenir ainsi sur la prise en compte des spécificités des zones urbaines du territoire communal, au lieu de rectifier l'interprétation erronée du ScoT, n'est pas une réponse aux problématiques soulevées par la rédaction des OAP spatialisée du projet de PLU.

Nb- à l'article U10 du règlement, il manque un mot : Faîtage ou point le plus ...!

#### **10-5 les zones 2AU dont le secteur de Bodévéno et les zones Ui**

Pour le secteur de Bodévéno, cette thématique relève des questions, requêtes ou demandes abordées aux observations n° 15 et 40.

Conformément aux orientations du ScoT, une Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM) de dix hectares est prévue sur la zone de Bodeveno, en interface avec le bourg de la commune. Ce futur parc d'activités commerciales doit fonctionner de façon complémentaire avec les petits commerces de proximité du centre-bourg.

Afin d'en maîtriser l'aménagement dans le temps et dans l'espace, l'ensemble du secteur classé en zonage 2 AU du PLU fait l'objet d'une OAP. Tout d'abord comme pour les OAP n° 2 et n° 12, le calage du périmètre de cette OAP avec celui des planches 1 et 7 du règlement graphique, ne se fait pas. Une parcelle bâtie figurant dans le périmètre aggloméré du centre-bourg de Pluvigner tel qu'il figure au PADD et au rapport de présentation du PLU devrait être exclue de l'OAP.



Ce secteur d'environ 136 000 m<sup>2</sup> est destiné à accueillir des activités commerciales et de services et au minimum 90 logements (25 à 30 logts/ha -densité à nouveau peu adaptée, non conforme aux orientations du SCoT et du PADD, puisque ce secteur situé au sud de la commune, n'est pas en centre-ville).

Il fait partie des cinq secteurs partiellement ou entièrement classés en zone agricole devenus constructibles dans le présent PLU (zones à urbaniser 1 AU et 2 AU du Pratello, Penn Er Lann, Parc Hent Alré, Bodeveno et Chanticoq) ce qui représente une surface de l'ordre d'un peu moins de 18 hectares, soustraite des zones agricoles de la commune.

Pour ce secteur en réponse à l'observation 15, la commission PLU précise : « *Bodéveno est une future zone d'activités commerciales compatibles avec l'habitat... Le chemin communal existant à Bodéveno n'a nullement vocation à disparaître et pour éviter toute confusion il sera complètement enlevé à la fois du zonage constructible et du schéma d'organisation de l'OAP n°13. En ce qui concerne les commerces existants en centre-ville, le PLU prévoit des mesures pour les protéger (cf. le rapport de présentation ainsi que les règlements graphique et écrit). Enfin les élus n'envisagent pas que cette extension commerciale soit mobilisée sans concertation préalable avec les riverains bien sûr mais aussi l'ensemble de la population pluvignoise.* »

En réponse à l'observation 40, la commission PLU précise qu'elle est favorable au déclassement de 2 AU en 1 AU. La demande étant relative à la zone commerciale c'est un zonage 1AU<sub>i</sub> qui serait adapté.

Mais, le projet de PLU affiche actuellement autour de 15 ha en zone 1AU<sub>i</sub> et arrive donc en limite de ce que le SCOT a fléché au titre du développement économique pour la commune (15ha);

Le fait d'en rajouter 10 ha de zonage 2AU vers un zonage 1AU<sub>i</sub> pourrait donc rendre le PLU incompatible avec ce document de rang supérieur.

Egalement, la délimitation de cette ZACOM ne se juxtapose pas à celle indiquée au SCoT, sans que soient vraiment précisés les motifs. Ceci interpelle dans leur avis, le PETR du Pays d'Auray et le Préfet du Morbihan.

Aussi, pour ces motifs et afin de laisser le temps aux élus, d'établir une concertation préalable, sur ce projet impliquant la consommation de terres agricoles du POS actuel et de le définir au mieux, le déclassement de 2AU en 1 AU<sub>i</sub>, à l'issue de l'Enquête Publique, n'apparaît pas opportun.

Sur le même thème, le déclassement d'une parcelle en zonage Aa pour un zonage Ui puisque la parcelle est mitoyenne d'une activité « le Gammvert » a été sollicitée aux requêtes ou demandes abordées aux observations n° 20-23.

Comme pour le secteur de BODEVENO, ce déclassement augmentera la surface fléchée par le SCoT au titre du développement économique et n'apparaît donc pas souhaitable actuellement.

## 10-6 Constructibilité des zones Aa:

Cette thématique relève des questions, requêtes ou demandes abordées notamment aux observations n° 2-8-9-13-18-25-33-37-39-42-67 ... courriers C1-C13..

La réponse de la commission d'urbanisme à ces observations est : « *que les parcelles concernées étant en zone rurale et ne faisant pas partie d'un STECAL, elles ne seront donc pas constructibles dans le futur PLU. Néanmoins les possibilités en zone agricole seront revues avec la transcription de la loi Macron* ». Sans plus de précisions.

Depuis, l'arrêt du PLU en juin 2015, La Loi « Macron » (n° 2015-990 du 6 août 2015), a introduit une modification des dispositions de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme, ce qui permet d'assouplir les conditions de constructibilité en zone agricole.

Au projet de PLU, la zone agricole Aa, fait l'objet d'une protection renforcée qui ne permet en général que l'édification de bâtiments liés et/ou nécessaires à une activité agricole ou au fonctionnement d'une exploitation agricole...sont toutefois admise, l'extension des habitations en dehors de toute désignation dans le règlement du PLU, sous certaines réserves tenant notamment à la préservation de l'activité agricole et à la rédaction du règlement du PLU.

L'article L 123-1-5 modifié par la loi « Macron » prévoit désormais, toujours dans des conditions strictement définies par le PLU (dont les dispositions sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime), que « les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

La nouveauté consiste en l'autorisation des annexes, qui peuvent consister en une piscine, un garage ou encore un abri de jardin non contigus au bâti existant.

L'application sur la commune de ces dispositions répondrait aux demandes citées ci-dessus, mais peut également avoir pour effet de modifier la physionomie de certaines zones agricoles et de favoriser l'acquisition d'habitations à l'origine en lien avec une exploitation par des particuliers qui, contraints par les règles d'urbanisme ne permettant quasiment aucune évolution du bâti existant, pourront ainsi envisager un confort bien accru.

Il conviendra donc d'étudier ce point avec les représentants de la CDPENAF, mais cet assouplissement, dans toutes les zones Aa de la Commune serait opportun, au motif de ne pas trop figer le dynamisme et le renouvellement du territoire agricole de la commune.

## 10-7 Les Etoilages :

Cette thématique relève des questions, requêtes ou demandes abordées notamment aux observations n° 4-43-51-61-62 et courriers C10-15-18-Cr110.

Dans les zones agricoles ou naturelles du PLU, le changement de destination ou l'extension limitée des bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial sont identifiés dans le document (dans le cas du PLU par l'étoilage donc), peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée dès lors que celle-ci ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

Sur la commune, disposant d'un patrimoine doté encore de nombreuses constructions vernaculaires, 39 bâtiments étoilés ont été répertoriés. L'association Vivre au Pays de Pluvigner demande à avoir connaissance des critères qui ont été appliqués pour réaliser l'étoilage.

En réponse, la commission PLU précise que les critères de classement des bâtiments "étoilés" sont dans le rapport de présentation (Partie I, chapitre II, sous-partie D, 5), soit la page 167 du rapport de présentation.

Elle rajoute également que: « Lors de l'inventaire du patrimoine bâti communal, des bâtiments ont pu être favorablement identifiés, mais que lors de la commission décisionnaire finale, il a été décidé d'exclure tous les bâtiments de taille trop petite (< 40-50 m2) et ne présentant pas un état de conservation correct. C'est pour cela que finalement certaines bâtisses n'ont pas été étoilées. »

Ces critères de taille et d'état de conservation correct ne font pas partie de ceux cités dans le rapport de présentation qui précise uniquement ainsi les critères : « En concertation avec les services de l'Etat, des représentants des associations de défense du patrimoine naturel et bâti et des représentants de la profession agricole, la commune a donc établi la liste des bâtiments qui ne sont plus ni affectés, ni nécessaires à l'agriculture et sont susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination .

En ont été exclu tous les bâtiments dont le maintien n'est pas souhaitable pour des raisons architecturales (hangars en parpaings, installations de tôle ondulée...), économiques (bâtiments susceptibles d'engendrer une gêne conséquente pour les activités agricoles voisines) ou écologiques (bâtiments susceptibles de compromettre la qualité paysagère du site). »

La démarche et les critères ayant permis d'élaborer la liste des bâtiments étoilés ne sont pas correctement présentés en page 167 du rapport de présentation PLU.

De plus, il paraît incompréhensible que la commission PLU encourage les propriétaires des bâtisses non "étoilées" à continuer d'entretenir ces constructions patrimoniales (comme elle le répond à l'observation 4) si celles-ci sont trop dégradées, trop petites ou ont été exclues de la liste des bâtiments dont le maintien n'est pas souhaitable pour les raisons citées ci-dessus.

Un complément et des précisions sont donc à apporter à ce rapport et au vu de critères précis d'analyse, ce travail d'étoilage et de recensement du patrimoine agricole et rural pouvant être réhabilité devra être continué.

Ainsi, les bâtisses situées sur les parcelles ( YO 42 St Colomban- ZE 343 Kerloyo) sont par exemple à réexaminer.

Sur ce même thème, l'association maisons paysannes de France-délégation du Morbihan, demande que pour les bâtiments dits étoilés, eu égard au caractère affirmé que présente ce bâti modeste mais précieux...des règles appropriées, simples et explicites, soient définies au PLU ou en annexe, pour que ce bâti ne se trouve pas dénaturé à l'occasion du changement d'affectation et à l'issue de la transformation dont il aura fait l'objet.

Des dispositions en ce sens sont prévues aux articles A11 et N11 du règlement P.L.U. De plus, compte tenu que les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, et donc présentées et discutées en commission le rajout de règles complémentaires, non définies préalablement à l'enquête publique, peut être ni judicieux, ni opportun.

## 10-8 Délimitation des zones humides et naturelles.

Cette thématique relève des questions, requêtes ou demandes abordées aux observations n°6-30-34-54 et courriers C8- C7-C17

Concernant l'inventaire des zones humides, celui-ci a été réalisé en 2012 par le bureau d'Etudes DERVENN. Des extraits du rapport remis sont intégrés au rapport de présentation du PLU. La reproduction du document est de qualité très moyenne, et ne permet pas une lecture des résultats à la parcelle.

Les limites des zones humides ont été tracées au plus près des terrains répondant aux critères liés à la végétation et/ou au sol. Ce périmètre s'appuie lors de l'inventaire terrain sur la cote de crue, le niveau de la nappe phréatique ou bien la courbe de niveau correspondante. Le bureau d'études DERVENN a prospecté l'ensemble du territoire communal du 25/01/2012 au 14/04/2012 afin d'identifier puis cartographier les zones humides.

En réponse à l'observation n°6, la commission PLU précise qu'à l'issue de cet inventaire, les propriétaires qui contestaient les résultats ont pu demander des contre-visites qui ont validé ou infirmé les premières conclusions. Ce n'est qu'à l'issue de ce processus que ce travail a été entériné par la commune après vote en conseil municipal et délibération fixant les contraintes qu'il entraînait en termes d'urbanisme et d'aménagement de l'espace. *« Aujourd'hui toute contestation ainsi que les éventuelles études qu'elle nécessitera sera à la charge exclusive des demandeurs ».*

Cet arrêt et les réponses apportées aux demandes citées ci-dessus qui rejettent toutes possibilités de relecture croisée des emprises des zones humides et des éléments paysagers qui découlent du diagnostic du patrimoine arboré, augurent mal d'une approbation d'ensemble par les pluvignois de ce patrimoine, au fin d'un entretien ou d'une protection partagée dont l'intérêt serait compris par tous. Même si les inventaires sont bien réalisés des vérifications, et des mises à jour effectuées de manière régulière seraient souhaitables.

Par ailleurs dans son avis sur le projet du PLU, la chambre d'agriculture demande que la limite des zones Na soit revue afin de permettre aux sites agricoles d'évoluer.

Et la CDPENAF demande de mettre tous les bâtiments agricoles en zone A et non en zone Na;

Ces demandes sont relayées par l'observation 54 et le courrier C8. En réponse, la commission PLU envisage d'appliquer partout un recul de protection de 10 m par rapport aux cours d'eau qui seront zonés en Na.

En complément, une vérification pour s'assurer qu'aucun bâtiment agricole susceptible d'évoluer ne reste classé en zone N, sera nécessaire, notamment pour les sites cités en exemple par la Chambre d'Agriculture.

Egalement, et afin de bien prendre en compte les terres agricoles, la régularisation du zonage Aa sur les parcelles XC 61 à 66 (Saint-Julien) ; XE 23 et 24 (Kerbastard St Guy) doit être étudiée. Celles-ci sont en culture mais classées en zones naturelles.

#### 10-9 Observations d'intérêt général et autres: dont celles émises aux observations n° 22 ; 29 et courriers C11-C17-C18

Celles-ci sont liées à la prise en compte de l'environnement, des inventaires faunistiques, floristiques mais également patrimoniaux, aux trames Verte et bleue, aux liaisons douces, talus arboré, EBC...

Dans leur ensemble, toutes ces demandes de rajout au rapport de présentation et aux planches PLU sont intéressantes et doivent donc être prises en compte.

Egalement, Le Centre Régional de la propriété forestière Bretagne, a demandé de ne classer en secteur EBC que les boisements d'une superficie inférieure à 2,5ha, non concernés par une protection forte liée au code forestier.

Il convient donc bien à la commune de modifier en conséquence les différents documents constitutifs de son dossier (rapport de présentation, règlement et planches du règlement graphique, annexes ...), pour l'approbation du P.L.U.

Egalement une demande pour une réunion publique m'est parvenue. Compte tenu des attentes des Pluvignois vis à vis du projet PLU, centrées principalement sur la prise en compte des possibilités de construire sur leur parcelle, une réunion de synthèse globale ne m'est pas apparue opportune.

#### 10-10 Propositions complémentaire ou contre-proposition reçues :

Proposition complémentaire pour que le linéaire commercial du centre-bourg, soit étendu aux commerces situés autour de la Place Chazelle, à ceux de la place Mainlièvre et à ceux de la partie haute de la rue de l'église jusqu'à la chocolaterie comprise.

Ces demandes compte tenu de la dynamique commerciale actuelle du centre-bourg seraient à étudier avec les représentants des commerces concernés. Cette dynamique commerciale est à conforter mais ces orientations méritent un échange et un dialogue avec les intéressés.

## 11. CONCLUSION

---

Conformément à ce qui a été exposé dans le rapport ci-joint, l'enquête publique concernant le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, sur la totalité du territoire de la commune de Pluvigner, située dans le département du Morbihan et présenté par la Commune de Pluvigner, s'est bien déroulée du lundi 23 novembre 2015 au samedi 9 janvier 2016.

D'un point de vue procédural, l'enquête s'est effectuée dans de bonnes conditions. L'organisation pratique de l'enquête s'est faite en concertation entre l'autorité organisatrice et la Commissaire Enquêtrice.

D'un point de vue technique, le projet consiste à réviser l'actuel POS de Pluvigner pour le remplacer par un PLU en vue de permettre un développement durable et équilibré valorisant les entités agricoles, naturelles et le cadre bâti et environnemental de la commune.

La concrétisation des objectifs du PLU, déclinée au dossier correspondant, a fait l'objet de nombreuses observations, portées au registre de l'enquête publique par les Pluvignois.

Une synthèse de l'analyse de ces observations reçues pendant l'enquête publique et des réponses apportées, est reportée au rapport 2.

Ce second rapport intitulé - Conclusions et Avis - présente donc les conclusions et avis de la Commissaire Enquêtrice sur le projet et le dossier présentés à l'enquête publique.

A Lorient, le 8 février 2016

La Commissaire Enquêtrice

Jocelyne Le FAOU



## ANNEXES

### Pièces jointes au rapport :

- Arrêté du 3 novembre 2015.
- Certificat d'affichage et plan des affichages mis en place sur le territoire communal.
- Procès-Verbal de l'enquête publique remis le 18 janvier à M. le Maire de Pluvigner.
- Article presse.



**Arrêté n°EP-2015-01 prescrivant l'enquête publique relative  
au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Le Maire de la commune de Pluvigner,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 123-10 et R. 123-19 ;

VU le Code de l'Environnement, notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R. 123-7 à R. 123-23 ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 29 janvier 2009 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de concertation mises en œuvre à l'occasion de cette élaboration ;

VU la délibération complémentaire du conseil municipal DEL2014\_05\_03 en date du 15 mai 2014 prescrivant la relance des études de révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) et réaffirmant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

VU la délibération du conseil municipal DEL2015\_05\_05 en date du 25 juin 2015 tirant le bilan de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sur les objectifs poursuivis ;

VU la délibération du conseil municipal DEL2015\_05\_06 en date du 25 juin 2015 arrêtant le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme ;

VU l'ordonnance de Madame la Présidente du tribunal administratif de Rennes n° E15000271 / 35 en date du 29 octobre 2015 désignant Madame Jocelyne LE FAOU en qualité de commissaire-enquêteur et Monsieur Jean-Yves Kerdreux en qualité de commissaire-enquêteur suppléant pour l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

VU l'avis de l'autorité environnementale de l'État en date du 27 octobre 2015 ;

VU le porter à connaissance du 07 juillet 2009 et le porter à connaissance complémentaire du 10 février 2015 ;

Et après concertation avec le commissaire enquêteur,

**ARRÊTE**

**Article 1er** - Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pluvigner pour une durée de 48 jours à partir du 23 novembre 2015 à 9 heures et jusqu'au 09 janvier 2016 à 12 heures.

**Article 2** - A l'issue de l'enquête publique le projet de Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié, pourra être soumis à l'approbation du conseil municipal de la commune de Pluvigner.

**Article 3** - Madame la Présidente du tribunal administratif de Rennes a désigné Madame Jocelyne LE FAOU, Géographe - Urbaniste en qualité de commissaire-enquêteur et Monsieur Jean-Yves Kerdreux, Ingénieur - Chef de service DDTM en retraite, en qualité de commissaire-enquêteur suppléant, le cas échéant.

**Article 4** - Le dossier d'enquête publique constitué du projet de Plan Local d'Urbanisme et des avis exprimés par le préfet, l'autorité environnementale ainsi que les collectivités et organismes consultés ou autrement saisis pour avis, peut être consulté par le public en mairie aux jours et heures d'ouverture habituels soit :

- Lundi, mardi, mercredi, jeudi, vendredi de 8 heures 45 à 12 heures et de 13 heures 45 à 17 heures 30
- Samedi de 8 heures 45 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 Jocelyne LE FAOU, Place Saint Michel, 56330 PLUVIGNER
- soit à l'adresse électronique suivante : [enquete.plu@pluvigner.fr](mailto:enquete.plu@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 Jocelyne LE FAOU, 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 :

- **lundi 23 novembre 2015 de 9 heures à 12 heures ;**
- **samedi 28 novembre 2015 de 9 heures à 12 heures ;**
- **mercredi 02 décembre 2015 de 14 heures à 17 heures 30 ;**
- **samedi 05 décembre 2015 de 9 heures à 12 heures ;**
- **mercredi 09 décembre 2015 de 9 heures à 12 heures ;**
- **lundi 14 décembre 2015 de 9 heures à 12 heures ;**
- **vendredi 18 décembre 2015 de 14 heures à 17 heures 30 ;**
- **lundi 04 janvier 2016 de 9 heures à 12 heures ;**
- **mercredi 06 janvier 2016 de de 14 heures à 17 heures 30 ;**
- **samedi 09 janvier 2016 de 9 heures à 12 heures.**

**Article 7** - Des informations complémentaires relatives au Plan Local d'Urbanisme et à l'enquête publique et son dossier peuvent être demandées auprès du chargé d'études PLU Monsieur Luther BERET, 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](http://www.pluvigner.fr)).

En outre, il est rappelé, conformément à l'article R. 123-9 in fine du Code de l'Environnement, que toute personne peut, 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](http://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.

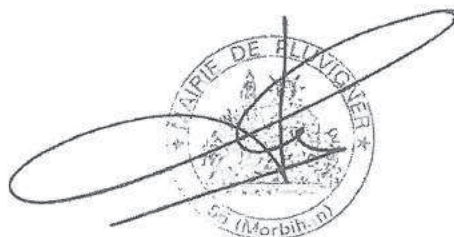
Le commissaire-enquêteur adressera au maire son rapport relatant le déroulement de l'enquête et ses conclusions motivées précisant si elles sont favorables ou défavorables dans un document séparé dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête.

**Article 10** - Monsieur le Maire adressera une copie du rapport du commissaire enquêteur à Monsieur le Préfet du Département du Morbihan et à Madame la Présidente du tribunal administratif de Rennes.

**Article 11** - 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](http://www.pluvigner.fr)) pendant au moins un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

**Article 12** - 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 03 novembre 2015  
Le Maire  
Gérard PILLET

MAIRIE DE PLUVIGNER  
MORBIHAN



TI-KËR PLEUWIGNER  
Mor-Bihan

VILLE DE PLUVIGNER

=====  
POLICE MUNICIPALE

PV: n° 201511000009

REPUBLIQUE FRANCAISE

**PROCES VERBAL  
D'AFFICHAGE**

L'an deux mil quinze, le six du mois de novembre.

Vu la loi 99-291 du 15 avril 1999 concernant les polices municipales et le décret N°200-277 du 24 mars 2000.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L2212-5.

Nous, ISTIN Mickaël, Brigadier-Chef Principal, Agent de Police Judiciaire Adjoint, agréé et assermenté, revêtu de notre uniforme et de nos insignes de fonction, agissant en exécution des ordres reçus rapportons les faits suivants :

Le six novembre deux mille quinze, nous avons constaté la présence des affiches portant « Avis d'enquête publique » sur l'élaboration d'un plan local d'urbanisme dans les différents lieux.

Pour ce faire, des affiches au format A2 (42 x 59,4 cm), comportant en caractère gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur le titre « avis d'enquête publique » et les informations visées à l'article R 123-9 du code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune, ont été apposées dans les emplacements suivants :

**Enquête Publique**

Commune de Pluvigner : Révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme

**Pièce jointe :**

Copie de l'avis correspondant

**Destinataire**

- Monsieur Le Préfet du Département
- Madame Le Commissaire Enquêteur
- Monsieur Le Maire
- Monsieur le chargé d'étude du PLU
- Le service Urbanisme
- Copie aux archives de la Police Municipale.

- Rue de la Libération au n°19 face à l'école Saint-Guigner
- Rue Jean Moulin au n°3 face à l'école Joseph Rollo
- Route de Bieuzy à l'entrée du parking du Complexe du Goh Lanno
- Rue du Goh Lanno à l'entrée du parking du Complexe du Goh Lanno
- RD102 au lieu-dit Kerpederes
- Lieu-dit Trélécan devant la Chapelle Saint-Fiacre
- Lieu-dit Malachappe, intersection RD102 / RD24
- Intersection VC205 / VC105 entre les lieux-dits Kerven Saint-Guy et la Chapelle Saint-Guy
- Intersection RD33 / VC130 au lieu-dit Minio Braz
- Intersection RD16 / Chemin rural de Kerhiliars

- Intersection Route de Landaul / Lieu-dit Lesmadien devant le n°1
- Rue du Hirello au n°3 devant l'école Saint-Guigner
- Zone artisanale de Talhouët, Route d'Auray entre le n°12 et le rond point de Talhouët
- Intersection Route de Sainte-Anne d'Auray / Rue de Loguiviec au lieu-dit Coët er Harv
- Intersection RD102 / VC203 au lieu-dit Le Lannic
- Intersection RD102 / VC109 au lieu-dit Toul Benal
- Intersection Route de Brandivy / Rue du Moustoir devant le n°19 Route de Brandivy
- Route de Baud entre le n°17 et la Résidence Avel Dro
- Quatre chemins de Bieuzy-Lanvaux, intersection RD16 / RD779
- Place Saint-Bihui
- Impasse Goh Castel
- Intersection Cité Penn Prat / Rue Penn Prat devant le n°13
- Panneau d'affichage extérieur de la Mairie
- Panneau d'affichage lumineux Place Saint-Michel

Fait et clos le 6 novembre 2015

Le Brigadier Chef Principal  
ISTIN Mickaël



MAIRIE DE PLUVIGNER  
MORBIHAN



TI-KÉR PLEUWIGNER  
Mor-Bihan

VILLE DE PLUVIGNER

POLICE MUNICIPALE

PV: n° 201511000010

REPUBLIQUE FRANCAISE

**PROCES VERBAL  
D’AFFICHAGE**

**Enquête Publique**

Commune de Pluvigner : Révision du Plan  
d’Occupation des Sols valant élaboration  
d’un Plan Local d’Urbanisme

**Pièce jointe :**

Copie de l’arrêté

**Destinataire**

-Monsieur Le Préfet du Département  
-Madame Le Commissaire Enquêteur  
-Monsieur Le Maire  
-Monsieur le chargé d’étude du PLU  
-Le service Urbanisme  
-Copie aux archives de la Police  
Municipale.

L’an deux mil quinze, le trois du mois de novembre.

Vu la loi 99-291 du 15 avril 1999 concernant les polices municipales  
et le décret N°200-277 du 24 mars 2000.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment  
l’article L2212-5.

Nous, ISTIN Mickaël, Brigadier-Chef Principal, Agent de Police  
Judiciaire Adjoint, agréé et assermenté, revêtu de notre uniforme et  
de nos insignes de fonction, agissant en exécution des ordres reçus  
rapportons les faits suivants :

Le trois novembre deux mille quinze, nous avons procédé, à  
l’affichage à la mairie de l’arrêté prescrivant l’enquête publique  
relative au projet d’élaboration du Plan Local d’Urbanisme.

Pour ce faire, des affiches au format A4 ont été apposées dans les  
emplacements suivants :

- Porte d’entrée de la mairie côté sud
- Porte d’entrée de la mairie côté nord
- Tableau d’affichage à l’intérieur de la mairie

Fait et clos le 3 novembre 2015

Le Brigadier Chef Principal

ISTIN Mickaël



Jocelyne Le Faou  
Commissaire Enquêtrice

Dossier E15000271/35

Désignée par décision du 29 octobre 2015  
Du Tribunal Administratif de Rennes

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

**DE LA COMMUNE DE PLUVIGNER**

**DEPARTEMENT DU MORBIHAN**

**PROCES VERBAL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE  
DU 23 NOVEMBRE 2015 AU 9 JANVIER 2016**

**Article R123-18 du code de l'environnement**

**Adressé à : Monsieur le Maire de Pluvigner  
Le 18 janvier 2016**

L'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de Pluvigner s'est bien déroulée du 23 novembre 2015 au 9 janvier 2016. Je relève que celle-ci s'est bien passée, avec la mise à la disposition du public d'un dossier réglementaire et complet. L'information et la communication sur cette enquête ont été correctement établies et il y a eu une bonne participation du public à l'enquête. En effet, de l'ordre de 200 personnes se sont présentées durant les permanences en Mairie.

L'intégralité des observations a fait l'objet d'une numérotation de 1 à 70.

Ainsi que les pièces suivantes annexées au registre.

Dossiers numérotés de 1 à 15.

Courriers numérotés de 1 à 18.

Courriels numérotés de 1 à 10.

- I- Concernant les avis des personnes publiques ou associations associées à l'élaboration de ce projet, j'ai noté que le dossier appelle plus particulièrement les observations suivantes :

Avis de GRTgaz, reçu le 08 août 2015 : avis défavorable dans l'attente des corrections suivantes :

- Bien reporter dans le document cartographique (recueil des SUP7.1) le tracé des bandes de dangers (significatifs, graves ou très graves) ;
- Rectifier les données erronées et incomplètes relatives aux servitudes d'implantation liées à la présence des ouvrages de GRTGAZ ;
- Rectifier les données erronées et incomplètes relatives aux Servitudes d'Utilité Publique mentionnées pour les ouvrages de GRTGAZ
- Rectifier l'adresse des services GRTgaz pour les consultations dans le recueil des servitudes.

Les éléments pour ce faire sont transmis à la commune.

*Question de la Commissaire Enquêtrice : Les corrections demandées seront-elles bien prises en compte ?*

Avis de RTE, reçu le 09 septembre 2015 : celui comporte un certain nombre de demandes d'adaptation pour rendre compatible les ouvrages publics de transport électrique au document d'urbanisme. Principalement :

- des adaptations du règlement des zones N, A et U
- la rectification des coordonnées du service d'exploitation du réseau
- la rectification de la tension des liaisons Poteau rouge-Theix et Bezon-Poteau rouge
- le déclassement de terrains EBC concernés par les ouvrages...

*Question de la Commissaire Enquêtrice : Les corrections demandées seront-elles bien prises en compte ?*

Avis du Centre Régional de la propriété forestière Bretagne, reçu le 21 septembre 2015, demandant de ne classer en secteur EBC que les boisements d'une superficie inférieure à 2,5ha, non concernés par une protection forte liée au code forestier.

*Question de la Commissaire Enquêtrice : Les corrections demandées seront-elles bien prises en compte ?*

Avis de Pays d'Auray, reçu le 09 octobre 2015, donnant un avis favorable sur le projet de PLU, sous réserve :

- de modifier le périmètre de la Zone d'Aménagement Commercial figuré dans les OAP qui ne correspond pas à celui inscrit au SCOT et qui doit être recalé plus au sud ;
- de reclasser l'ensemble des secteurs d'extension de Bieuzy-Lanvaux desservis par l'assainissement collectif en 2AU (urbanisable à long terme) compte-tenu de l'arrivée à saturation de la station de lagunage.
- d'attirer l'attention de la commune sur les points suivants : Le PLU arrive en limite de ce que le SCOT fléchait au titre du développement économique pour la commune (15 ha); une continuité écologique d'intérêt Pays est inscrite au sud de la zone d'activités de Tal Houët et de l'extension de Bréventec. La trame verte et bleue de la commune doit en préciser la localisation et le PLU apporter des garanties sur son maintien à terme; les dispositions en faveur de la diversification du parc de logement et de la production de logements aidés ne sont pas retranscrites dans le règlement. Dès lors, leur opposabilité et l'atteinte des objectifs du PADD pourraient être compliquées.
- d'assortir cet avis d'un certain nombre de remarques visant à permettre à la commune d'améliorer l'écriture du PLU après la phase d'enquête publique en vue de renforcer la sécurité juridique. Ainsi : l'ensemble du maillage bocager inventorié qui fait l'objet d'une protection sans distinction sur sa qualité ou son rôle. Le PLU aurait pu prioriser les éléments essentiels à conserver pour éviter de bloquer toute évolution du paysage...; La notion de logements « abordables » dans les OAP serait à préciser ou à revoir pour être plus explicite...; l'écriture des OAP laisse penser à une incohérence entre le phasage des secteurs 6 et 9 et le zonage 2AU retenu au règlement graphique. Il conviendra de clarifier ce point dans les OAP ; des points d'accès futurs auraient pu être ajoutés à certaines OAP pour permettre la connexion des programmes envisagés avec des développements qui seraient inscrits dans les PLU ultérieurs : secteurs du Pratello, de Hent Trez, de Barrière des Granges ou de Prad Bieuzy par exemple.

Ces éléments sont reportés au procès-verbal du comité syndical 2015-29 du 2 octobre 2015 et à son annexe.

*Question de la Commissaire Enquêtrice : de quelles manières ces adaptations ou précisions seront prises en compte ?*

-Avis de Chambre d'Agriculture Morbihan, reçu le 14 octobre 2015, formulant un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques ou demandes suivantes :

- que la limite des zones NA soit revue afin de permettre aux sites agricoles d'évoluer;
- de réécrire de l'article AI9, en ne permettant pas de constructions nouvelles, et des changements de destination ;
- d'apporter des précisions sur les actions à engager pour faciliter la mobilisation des dents creuses et réduire la rétention foncière dans la forme urbaine existante ;
- de justifier les extensions d'urbanisation prévues à l'échéance 2026 des zones d'activités et des zones de loisirs.

*Question de la Commissaire Enquêtrice : de quelles manières ces remarques ou demandes seront prises en compte ?*

- Avis de la CDPENAF, reçu le 17 octobre 2015 émettant un avis favorable sous réserve :
- d'optimiser les efforts de densification des logements qui seront réalisés dans le tissu urbain afin d'obtenir une réduction de l'espace à urbaniser en extension ;
  - de mettre tous les bâtiments agricoles en zone A et non en zone Na car le règlement de la zone Na Interdit toute construction ou extension de bâtiments agricoles ;
  - que le règlement de la zone AI (AI9) ne permette pas les constructions dans le

périmètre de réciprocité d'un bâtiment agricole ;

- de diminuer la surface de l'enveloppe « existant + extension » qui est actuellement de 150 m<sup>2</sup> pour les extensions ou annexes des bâtiments d'habitations dans les zones agricoles ou naturelles ;

- des deux STECAL « carrière » qui n'ont pas lieu d'être définis comme tels.

*Question de la Commissaire Enquêtrice : de quelles manières ces remarques seront prises en compte ?*

- Avis de la CCI Morbihan, reçu le 17 octobre 2015 reprenant 3 observations :

- que le règlement de l'article 1AU dispose de la même rédaction que celle du U1 afin d'éviter que des activités compatibles avec l'habitat ne viennent consommer la réserve de 15 hectares prévue pour les activités sur le site de Bréventec ;
- de prêter attention à ce que l'OAP de Bodeveno soit en concordance avec le périmètre retenu pour la ZACOM inscrite au SCOT;
- d'indiquer dans les règles de stationnement relatives aux plus de 300m<sup>2</sup> que la surface à prévoir concerne 75% de la surface de plancher et non de vente.

*Question de la Commissaire Enquêtrice : de quelles manières ces observations seront prises en compte ?*

- Avis du Préfet du Morbihan, reçu le 26 octobre 2015 émettant un avis favorable sous réserve de prendre en compte un certain nombre de remarques ou d'observations détaillées dans l'avis et résumées ci- après, selon les thèmes suivants :

- en matière de politique de l'habitat et de mixité sociale : le PLU devra ultérieurement être mis en compatibilité avec le projet du PLH d'AQTA (en terme d'objectifs de production et de type de logements suivant leur nature (accession-locatifs aidés-locatifs sociaux...) et avec le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, dans la logique du nouveau périmètre de l'EPCI, en fonction des décisions communautaires.
- en matière de maîtrise de la consommation de l'espace : en s'attachant particulièrement à la délimitation de la ZACOM de Bodévénou, incluse dans la zone 2AU qui ne se superpose pas à celle indiquée au DOO du Scot; également, le projet des zones d'habitats prévues dans cette même zone 2AU doit être analysé pour exposer son impact sur l'activité agricole en raison de la présence d'une exploitation agricole dans le Nord de la zone. En outre, pour justifier au mieux les besoins des surfaces à ouvrir à l'urbanisation, le rapport de présentation devra comprendre un inventaire de la capacité de stationnement sur la commune et l'examen de la possibilité de mutualisation de ces espaces. Enfin, pour justifier de la délimitation des secteurs de taille et capacités d'accueil limitée (Stécal) le rapport de présentation devra exposer les règles d'intégration de ceux-ci dans l'environnement (hauteur, implantation, densité des constructions) ainsi que les conditions de raccordement aux réseaux publics et leur compatibilité avec le maintien de la zone naturelle ou agricole.
- en matière de préservation des milieux naturels : en complétant les points suivants concernant l'évaluation des incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement :
  - la prise en compte des incidences potentielles de l'existant et notamment du système d'assainissement des eaux usées,
  - le rapport de compatibilité du SDAGE Loire-Bretagne et dans une moindre mesure du SCOT,



- les perspectives d'évolution du territoire en l'absence de PLU : la description d'un tel scénario permettrait de mesurer les incidences positives ou négatives du document sur l'environnement et de mieux justifier les dispositions.
- Pour la gestion de la ressource en eau et concernant le système d'assainissement collectif il y aura lieu de compléter le rapport de présentation par les dispositions suivantes :
  - la justification de l'adéquation entre les besoins en eau potable au regard de l'accueil de la population prévue à l'horizon 2025 et des ressources disponibles,
  - l'analyse et le bilan de l'assainissement collectif communal ( station et réseau),
  - l'estimation des taux de charge pour la durée du PLU (court, moyen et long terme) en situation normale, en période de pointe, par temps sec et de pluie)
  - le milieu récepteur des effluents traités.
- Pour les eaux usées, la question de la mise à niveau des réseaux de collecte de la station de Bieuzy-Lanvaux se pose. Des dépassements de charges hydrauliques admissibles ont par ailleurs été mis en évidence en période de nappe haute dans les deux stations de la commune. Aussi, les équipements de collecte et de traitement des eaux usées aptes à remplir leurs fonctions dans de bonnes conditions tout au long de la durée du PLU, soit jusqu'à l'horizon 2025, peuvent donc être contestés. Le développement de l'urbanisation doit donc être conditionné à la mise à niveau des deux réseaux de collecte et la présentation de l'avancée des travaux (extension de la station de Bieuzy-Lanvaux, réduction des entrées parasites, vérification des branchements de réseau de collecte d'eaux usées...). En fonction des démarches engagées, l'ouverture à l'urbanisation devra être phasée et si, la capacité résiduelle n'est pas en adéquation avec le projet d'accueil de la population, les zones 1AU devront être basculées en 2AU.

La commune devra également s'assurer que le potentiel urbanisable dans les dents creuses peut être raccordé et apporter avant l'approbation du PLU, la justification et l'engagement à mettre aux normes la station pour accroître sa capacité et établir un phasage en fonction des raccordements possibles.

Pour la gestion des eaux pluviales, il y aura lieu après l'enquête publique liée au projet de schéma directeur d'assainissement pluvial, de mettre à jour les documents concernés dont les annexes sanitaires.

Concernant les continuités écologiques le rapport de présentation devra développer les mesures de remise en état des corridors écologiques comme demandé par le PADD.

- en matière de prise en compte du développement durable : Il apparaît que la thématique des liaisons douces n'est pas aboutie dans sa retranscription au PLU, ainsi que celle des déplacements alternatifs aux véhicules motorisés.
- en matière de prise en compte du patrimoine : pour lequel il y aurait lieu développer les critères qui conduisent à repérer le petit patrimoine protégé.
- en matière d'économie touristique : les activités concernées étant peu détaillées.
- en matière de prise en compte du code de l'urbanisme : ce sujet est également développé dans une annexe comportant un nombre de remarques, observations que le préfet, demande de prendre en compte avant l'approbation du PLU.

*Question de la Commissaire Enquêtrice : de quelles manières ces observations seront prises en compte ?*

De manière générale, il peut apparaître utile donc de préciser comment chacune de ces

observations sera prise en compte et de lister dans le mémoire en réponse les modifications qui pourront être apportées aux différentes pièces du dossier (rapport de présentation-règlement-plans graphiques-OAP- annexes : plans des servitudes...) suite aux avis des personnes publiques ou associations associées à l'élaboration de ce projet.

II- Concernant les observations du public, celles-ci sont consignées ci-après.

✚ Observation n°1 :

De Mme et M. Lodoté et de Mme et M. Guerrero, demandant, au vu d'un dossier remis à la Commissaire enquêtrice et joint en annexe 1, à ce que les parcelles ayant fait l'objet d'une viabilisation complète à initiative de Mme et M Loboté soient exclues du périmètre de l'OAP Route de Baud (parcelles AH314-315-316-317-318-319).

✚ Observation n°2 :

De Mme Lemée et M Guyot, demandant à que les parcelles décrites dans leur dossier joint en annexe n°2 (Zone du manoir du Guern) ; parcelles K881,887,886,875,876,877,878,879, 880, 882, 885, 884,883 soient mises sous un classement (zonage) le mieux adapté pour accueillir leur projet de création d'un parc résidentiel de loisirs. Au Plu projeté le zonage en secteur A, ne permet pas la réalisation de ce type de projet.

✚ Observation n°3 :

Des conjoints Le Berre, demandant à ce que les parcelles (877,878, 879, 880, 881, 882,883) situées à Penn-Prat soient maintenues en secteur UB, dans la mesure où ces parcelles sont desservies par les réseaux urbains et ne représentant aucun intérêt agricole. M. Bruno Le Berre demande également l'aménagement d'un accès pour les engins agricoles par le village de Malabox pour accéder à sa parcelle contiguë. Un dossier n°3 argumentant cette demande est remis et joint au registre de l'Enquête publique.

✚ Observation n°4 :

De M Keraudran constatant que dans le village de Burbunaire les terrains qui étaient constructibles ne le sont plus et qu'aucun bâtiment n'est étoilé dans le village et qu'ils vont donc à terme se dégrader.

✚ Observation n°5 :

De Mme Moysan, de Malabry Pluvigner, qui se dit tout à fait d'accord que sa parcelle ZE 362 soit classée dans sa totalité en secteur Ub, ce qui correspond à sa demande.

✚ Observation n°6 :

De Mme et M Busson Gérard, propriétaires de la parcelle 1052, située impasse de la Gare et classée pour partie en zonage Ui, dans la continuité de la zone d'activité. Le reste de la parcelle est classée en zonage Nzh (zone humide) ce que conteste M Busson. Il n'y a pas selon lui de zone humide sur sa parcelle. Il demande à ce que soit vérifié ce point et que le zonage Nzh soit enlevé. Des photos de la parcelle et du terrain ont été remises. Annexe n°4.

✚ Observation n°7 :

De Mme Estor, demandant que son foncier, concerné par la densification dans le cadre de l'OAP «route de BAUD » soit reconsidéré du fait que sur le terrain il y a de nombreuses essences très anciennes : chênes, châtaigniers, cèdres, tulipiers, magnolia, eucalyptus, pins Apo d'Espagne, oliviers bicentennaires etc.

✚ Observation n°8 :

De Mme Dinalet demandant à ce que le terrain (jardin) de sa maison (parcelle EV 179) soit classée en zone Ub et non en secteur Aa car personne ne viendra cultiver ce terrain.

⚡ Observation n° 9 :

De Mme Nayel demandant à ce que son terrain situé à Le Lannig (parcelles YR 86 et 87), pour lequel elle a obtenu un permis de construire en 2008, ne soit pas classé en zone agricole mais en terrain constructible.

⚡ Observation n° 10 :

de M. Le Couviour, demandant à ce que la totalité de sa parcelle (section 9 n° 12 à Chanticoq-Bieuzy Lanvaux) soit classée en totalité en secteur Uc (constructible), comme les parcelles de ces voisins.

⚡ Observation n° 11 :

De Messieurs Le Fur, demandant à réduire, sur leurs parcelles 212 et 231, située dans l'OAP n° 10, le nombre de logements prévus : 10 ou 12 au lieu de 17.

⚡ Observation n° 12 :

De M. et Mme Durand, de Bieuzy-Lanvaux demandant à ce que leur parcelle n° 213 section O soit classée en secteur constructible UC de Bieuzy-Lanvaux. Cette parcelle était précédemment constructible.

⚡ Observation n° 13 :

De M. Volé regrettant qu'un permis de construire des années 2005/2008 ne puisse être renouvelé dans le secteur YR de la route de Ste Anne, à cause de la nouvelle loi.

⚡ Observation n° 14 :

De M. Guyonvarch demandant à ce que la totalité de sa parcelle (section 9 n° 895 à Bieuzy Lanvaux) soit classée en totalité en secteur Uc (constructible).

⚡ Observation n° 15 :

De M. Trouillard, disant ne pas comprendre le projet de l'OAP de Bodévéno (n° 13) prévoyant de faire une zone d'activité dans ce lieu alors qu'il existe déjà une zone à l'entrée de Pluvigner. Pourquoi ne pas étendre d'abord celle-ci ? Pourquoi ne pas laisser le chemin communal qui la borde ? M. Trouillard espère être informé et consulté sur ce projet et que les petits commerçants ne viennent pas à disparaître devant ce projet...

⚡ Observation n° 16 :

De M. Le Berre, propriétaire d'une parcelle à Pen Prat, que les parcelles desservies par le « tout à l'égout » soient mises en secteur Ub, puisqu'elles sont en limite de l'urbanisation du bourg de Pluvigner. (idem l'observation n° 3).

⚡ Observation n° 17 :

De riverains du projet de l'OAP n° 2, route de Baud, qui ont remis un dossier argumentant leur refus à ce que leur impasse, voie privée, Mané Miguel, serve de voie d'accès à la future OAP. Dossier n° 5.

⚡ Observation n° 18 :

De M. et Mme Le Mer demandant à garder 1 lot constructible sur la parcelle YA 65, située au lieu-dit de Kervalan. Celle-ci est classée en secteur Aa du projet PLU alors qu'avec le POS elle était en secteur UBA.

⚡ Observation n° 19 :

De Mme Guegan, fille de M. Le Nardant, domicilié 16 rue de Penn Prat à Pluvigner, qui en tant que représentante de la famille, s'oppose complètement à ce qu'un accès soit fait sur leur parcelle pour desservir l'OAP « route de Baud ». Elle rappelle que la parcelle AH 7, située dans l'OAP, bénéficie d'une servitude de passage sur la parcelle L 375, soit le dernier terrain au bout de la rue, le long de la voie ferrée. Cette servitude est enregistrée chez le notaire. *Observation reprise par courrier C5.*

⚡ Observation n°20 :

De M. et Mme Le Louër, domiciliés à Bréventec et propriétaire de la parcelle YH73. Ils demandent à ce que cette parcelle soit classée en activités, alors qu'elle est mise en secteur agricole au projet de PLU. Cette parcelle est en limite du Gamme vert, et le classement en zone d'activités lui correspondrait mieux.

⚡ Observation n°21 :

De M. Gendarme, qui tient à signaler que la densification des futurs lotissements (Le Pratello- Rte de Baud) est trop forte : il faudrait 20 lots pour 10 000 m<sup>2</sup>. M Gendarme a complété sa demande par un courriel n° C3 reçu le samedi 9 janvier en Mairie de Pluvigner.

⚡ Observation n°22 :

De M. Le Cam, président de l'association Vivre au Pays de Pluvigner. L'association a déposé un dossier ( n°6), annexé au registre de l'enquête pour demander :

- Concernant les espèces protégées (faune et flore), que l'asphodèle d'Arrondeau (présence signalée au POS) soit inscrite dans le rapport de présentation du PLU. Ainsi que les éléments faunistiques suivants : l'autour des palombes (signalée en forêt de Florange), le busard cendré, le busard St Martin, le pic mar, le rouge-queue à tête blanche, la reinette verte.
- L'ajout dans le rapport de présentation du PLU de la liste des 27 hameaux qui correspondent aux ensembles architecturaux anciens.
- Au règlement « que seuls les immeubles ayant une toiture en ardoise soient autorisés ».
- Que le terrain dit « parc de la Madeleine » cadastré sous le n°42, classé en UB soit classé en espace non-constructible. ( EBC ?).
- Que le linéaire commercial du centre-bourg soit étendu aux commerces situés autour de la Place Chazelle, à ceux de la place Mainlièvre et à ceux de la partie haute de la rue de l'église jusqu'à la chocolaterie comprise. Un plan avec le linéaire est joint à la demande.
- Quelques corrections ou rajouts relatifs aux inventaires du patrimoine.

En complément, l'association pose une question sur l'application des règles de stationnement pour les bâtiments de la collectivité et fait un constat de satisfaction : leur demande d'inclure une annexe concernant les plantes invasives a été suivie.

⚡ Observation n°23 :

De M. de Longuilliers, représentant la CECAB et demandant que la parcelle YH73 5 (cf l'observation n°20), contigüe de leur implantation de Bréventec (Gamme vert) soit classée en zonage Ui.

⚡ Observation n°24 :

De M. Pérez qui demande que sa parcelle YV 91p, lieu-dit Lancalpérit, soit classée en zone Ub pour retrouver sa constructibilité.

⚡ Observation n°25 :

De Mme Chapenoire, parcelles ZA 38,39 à Botpelorz, pour demander l'accord pour un abri jardin, de moins de 20m<sup>2</sup>, détaché de sa maison en secteur Aa.

⚡ Observation n°26 :

De M. et Mme Le Corff pour demander la remise en secteur constructible UB de la parcelle 11 située à l'angle de la rue de Lenno et la demande d'exclure leur chemin (parcelle16) du zonage « éléments paysager ». Des photos sont remises en complément.

⚡ Observation n°27 :

De M. et Mme Delfault, propriétaires des parcelles P97-98-99 à Bieuzy Lanvaux, rue de la Fontaine, demandant que la partie centrale de la parcelle P97, correspondant à une butte rocheuse surélevée par rapport à la zone humide redevienne constructible.

✚ Observation n° 28 :

Des propriétaires de la parcelle AP 113 route de Landaul, demandant à ce qu'elle soit mise en zonage Ub. Cette parcelle fait l'objet d'un permis d'aménager et est desservie par l'assainissement collectif. Ils demandent une cohérence entre le Plu et le schéma d'assainissement.

✚ Observation n° 29 :

De Mme Le Mené, associée à l'office de tourisme et aux associations de randonneurs demandant de prendre en compte leur demande de réservation d'emplacements fonciers dans le cadre d'aménagement des cheminements doux, de liaisons piétonnes et cyclistes. Les parcelles concernées sont ainsi listées : AI 227, O 332, 325, 717, 718, 333 ; ZY6, 33, 25, 16, 27, 20, 21; YV98, 182, 183, 25, 29, 12; YW6; YM27, 25, 24 ; YO 48, 98...

✚ Observation n° 30 :

De M. Guhur André, demeurant à St Julien demandant la régularisation du zonage culture sur ces terres mise en zonage Landes. Ces terres sont situées sous les lignes EDF à Merriou Nord. M. Guhur à remis un plan avec les modifications demandées. Dossier n° 7.

✚ Observation n° 31 :

De M Audran, représentant des conjoints Audran, accompagné de Maître Troude, avocate au barreau de Rennes, demandant des explications sur le déclassement de la parcelle YI 108 - 106-107, situées à la Croix Jegado et passant d'un zonage Uba à un zonage A. Elles sont au sein d'un village et équipées. Maître Troude enverra un courrier avec son analyse afin que le Conseil Municipal puisse revoir sa position.

✚ Observation n° 32 :

De la famille Jegado, qui constate le manque de clarté et de concertation sur la portée juridique des OAP « thématiques ». Le périmètre de ces OAP leur apparaît attentatoire à l'accès par l'arrière de leur propriété bâtie. Un courrier complètera ces premières observations. La famille Jegado constate aussi que les OAP ne sont plus accessibles sur internet, ce qui ne rend pas possible une lecture précise des impacts.

✚ Observation n° 33 :

De M. Cadoret, propriétaire d'un terrain dans le village de Kervéléan (YC 195) qui demande que sa parcelle soit constructible pour qu'il puisse réaliser une maison d'habitation.

✚ Observation n° 34 :

De Mme Fravallo, résidant au 12 Hent Guir et demandant à mieux protéger la zone humide située en bas de son terrain (classée en NzH) en intégrant dans ce classement le ruisseau ou fossé longeant le talus...

✚ Observation n° 35 :

De M. Le Ster au sujet de l'OAP le Vorlen. Pour la famille, M. Le Ster demande qu'il soit possible de phaser le projet par tranches de 6 à 10 lots, en démarrant par les lots en bordure de la rue St Georges. Il relève que le déroulement par tranches à l'intérieur des OAP n'est pas prévu et que les bailleurs sociaux veulent grouper leurs opérations. Il demande également à ce que les lots en bordure de la rue St Georges puissent avoir leur accès individuel sur cette rue et que le plan de l'OAP soit conforme au plan du règlement graphique. Ceux-ci effectivement n'étant pas juxtaposables. En complément la famille Le Ster a déposé un dossier n° 8, annexé au registre.

✚ Observation n° 36 :

De Mme Stéphanie demandant que sa parcelle n° 84, au lieu-dit « la Croix courte soit mise en secteur constructible.

⚡ Observation n° 37 :

De M. Le Clanche qui souhaite que soit données des possibilités de construire sur la parcelle YH24 pour laquelle une division en 3 lots fait l'objet de demande de certificats d'urbanisme en cours.

⚡ Observation n° 38 :

De Maître Vincent Quentel, intervenant au soutien des intérêts de M. et Mme Becker, demandant à ce que soit conservée, au droit de la parcelle B n° 553, le tracé de l'actuel secteur Uba pour la délimitation du STECAL de Malachappe. Un dossier correspondant à cette demande est joint au registre de l'enquête publique. Dossier n° 9.

⚡ Observation n° 39 :

De M. et Mme Kersuzan, agriculteurs au lieu-dit St Trémeur, demandant que la parcelle YS C 37 soit classée au PLU de manière à ce qu'ils puissent aménager un camping « à la ferme ».

⚡ Observation n° 40 :

De M. St James, informant qu'il dépose un dossier concernant la demande de mise en zonage 1AUi du secteur à vocation commerciale de Bodévéno. Dossier n° 10 de Buès et associés.

⚡ Observation n° 41 :

De Mme Eliot de Trélécan, qui s'interroge sur la délimitation du zonage AH de ce secteur. Elle demande le classement de ses parcelles XK 125, 126, viabilisées et équipées en zonage AH.

⚡ Observation n° 42 :

De Mme Quillay, demandant qu'un bâtiment situé au lieu-dit les granges à Bieuzy -Lanvaux (O 697) soit étoilé de manière à ce que son projet de rénovation dudit bâtiment puisse aboutir. Pour elle, il lui apparaît plus agréable de voir le bâtiment rénové, plutôt que la ruine actuelle en bordure de route. Dossier déposé n° 11.

⚡ Observation n° 43 :

De M. Demé habitant à St Colomban et propriétaire d'une construction qui n'a pas été étoilée (parcelle 42). Pour lui, ce bâtiment possède un intérêt architectural et patrimonial et il demande à ce que la réglementation du PLU, permette la réhabilitation de cette construction. En complément M. Demé a déposé un courrier annexé au registre.

⚡ Observation n° 44 :

De Mme le Hénanff, représentante des consorts Jehanno qui demande la mise en secteur constructible des parcelles YH 101, 104p, 208p située à la lande du Moulin ; En complément Mme Le Hénanff a déposé un dossier n° 12.

⚡ Observation n° 45 :

De Messieurs et Mme Jégou, propriétaires de parcelles 39 Avenue de Verdun. Ils demandent à ce que leurs parcelles faisant l'objet d'un projet de division en 2 lots soient soustraites des OAP Thématiques pour qu'elles puissent être vendues normalement par le notaire.

⚡ Observation n° 46 :

De M. D'Aubert, chef d'agence de la société CMGO (Carrières et Matériaux du Grand Ouest) mentionnant leur courrier de 2 pages remis ce jour au sujet de l'avis de la CDPEAF sur le STECAL carrière. Dossier n° 13.

✚ Observation n° 47 :

De Mme Audran Le Guennec demandant l'extension de la zone ZAU sur les parcelles AM 86,87,88 rue du Lenno. Ainsi que la suppression de l'Espace Boisé à Conserver sur les parcelles AM 5 et 86 : les haies sur les talus existants suffisent pour l'aspect paysager. Cette demande est complétée de plans (2 pj) remis pour être joints au dossier. Dossier 14A. M. et Mme Audran, de Kerlonned, sollicitent également l'extension de la zone 1 AUa sur les parcelles ZW 165 et 193, pour rejoindre le chemin de Kerlégano. Cette demande est également accompagnée de plans. Dossier n° 14B.

✚ Observation n° 48 :

De Mme Le Roch, propriétaire des parcelles F306,307 et XH 108,109 à Malachappe, qui demande leur maintien en terrain constructible. Un plan pour compléter sa demande est remis : dossier n° 16.

✚ Observation n° 49 :

De M. Deloffre, propriétaire des parcelles 137,138 et 162 à la Lande du Moulin à Pluvigner, qui déclare s'opposer totalement à ce que ces parcelles deviennent inconstructibles. Ces parcelles sont en zonage assainissement, elles ne présentent aucun intérêt du point de vue agricole et un projet de résidence était prévu sur ces parcelles...

✚ Observation n° 50 :

De M. Le Nardant agissant en qualité de Directeur des carrières Cointo à Kerbastard, qui sollicite le classement de la parcelle XE 50 en zonage Ac. Cette demande est faite en accord avec le propriétaire qui a remis un courrier en ce sens.

✚ Observation n° 51 :

De M. Derian demeurant à Minio Bras demandant à ce qu'une annexe de son domicile soit étoilée. 3 photos du bâtiment sont agrahées au registre.

✚ Observation n° 52 :

De Mme Le Guillant, de Kermadio lhuel, qui demande à ce que sa parcelle M1229, entre 2 parcelles construites, garde sa constructibilité ( idem le POS actuel).

✚ Observation n° 53 :

De Mme Onen, qui s'étonne de ne pas avoir obtenu le droit de construire sur la parcelle ZH87, alors que cela n'entraîne aucun dommage pour l'activité agricole...

✚ Observation n° 54 :

De M. Audran, agriculteur à Kervarec qui demande la réduction ou la suppression de la zone Na près du hangar-étable de Kervadec et de laisser un périmètre de 30 à 40 mètres autour du siège de son exploitation. Un dossier n° 15 est joint pour expliquer ou argumenter cette demande.

✚ Observation n° 55 :

De M. Le Blay, demandant que la totalité de sa parcelle ZW147 soit déclarée constructible.

✚ Observation n° 56 :

De Mme Le Berre Negret, qui conteste le déclassement des parcelles L880, 881, 882 à Pen Prat. Ces parcelles sont situées à proximité immédiate du cœur de l'agglomération, en continuité de la zone urbanisée... Elle demande le maintien des parcelles des consorts Le Berre ( idem observation n° 3 et 16) en zone constructible.

✚ Observation n° 57 :

De Mme et M Guhur, demeurant 11 Hent Trez, demandant que leurs parcelles AO 180,322,rue du Lenno ; AK433 Prad Guerre ; L15 ; soient exclues des OAP Thématiques. Les OAP faites par le regroupement de parcelles appartenant à plusieurs propriétaires, vont entraîner des tensions familiales et de voisinage, un blocage des terrains et



l'impossibilité de trouver un terrain d'entente à cause des aspirations, des âges, des moyens financiers des différents propriétaires. Il faudrait individualiser les possibilités de construire et ne pas aliéner le droit de propriété.

✚ Observation n° 58 :

De M Lorho, demandant que la parcelle AL 119,121,124, situées à la Croix Courte, accessible par une route de 8 mètres de large, soient classées comme terrain constructible.

✚ Observation n° 59 :

De Mme et M. Coasmat, demeurant 14 rue Ste Anne, demandant à ce que la parcelle AK278 soit exclue des OAP thématique avec une obligation de densité : c'est un jardin qu'ils n'ont aucune intention de lotir.

✚ Observation n° 60 :

De M. Le Blay au sujet de la parcelle ZD 15 située à Trélécan, demandant qu'elle redevienne constructible, étant desservie par la route, l'eau, l'électricité.

✚ Observation n° 61 :

De M. Le Cam, président de Vivre au Pays de Pluvigner demandant les raisons du choix pour les bâtiments suivants étoilés ou non : étable orientée Nord de M. Habat à Loguirec; bâtiment non étoilé de M. Demé à St Colombar ; étable passant en « habitation » de M Derian ; ancienne longère de M. Plunian à Kerlébaud, non étoilée ?

✚ Observation n° 62 :

De Mme Le Baron, demeurant à Kerloyo, demandant que le bâtiment en pierre, non couvert, situé face à sa longère (parcelle ZE 343) soit considérée « réhabilitable ». Sa demande est complétée d'un argumentaire détaillé sur le village de Kerloyo et cet ancien bâtiment qui présente un intérêt « historique ».

✚ Observation N° 63 :

De Mme Blanchard informant avoir déposé un courrier de M. Cini, 67 bis rue de Verdun, pour justifier son désaccord à l'OAP thématique. Courrier n°

✚ Observation n° 64 :

De M. Baudet, représentant légal de ses enfants mineurs qui ont hérité de la parcelle K907 à lesmadelenne. La parcelle est incluse dans le zonage d'assainissement et il demande qu'elle soit mise en secteur Ub du PLU, comme toutes les parcelles du secteur.

✚ Observation n° 65 :

De Mme Goasmat, au sujet de son terrain : parcelle ZH 25 qui au projet de Plu, n'est plus constructible...

✚ Observation n° 66 :

De la famille Le Fur Armand...propriétaires des parcelles 132 et134, lieu-dit Kerlégano, route de Bieuzy, qui demande à ce que ces parcelles soient exclues des OAP Thématiques (taches oranges). Ils ne comprennent pas les orientations et ne sont pas d'accord.

✚ Observation n° 67 :

De M. Le Méro, demeurant 8 Mané Kerdutel, qui demande la possibilité d'aménager une piscine et des extensions (appentis, véranda) sur sa propriété classée en zonage agricole.

✚ Observation n° 68 :

De M. Merven, représentant de Mme Simon, propriétaire d'un terrain Yi 94, situé au lieu-dit Croix Jegado, demandant à ce que ce terrain, précédemment constructible, mais classé au projet de PLU en zonage Aa, soit maintenu constructible.

✚ Observation n° 69 :

De Mme Quillay, propriétaire d'un terrain cadastré AK 266 au 16 rue Ste Anne, qui conteste la densité prévue (25logt/ha), dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble, sur sa parcelle.

✚ Observation n° 70 :

De M. Pasco, domicilié 69 ter rue de Verdun, qui manifeste son opposition et son incompréhension concernant l'OAP thématique prévue à proximité . Le terrain prévu pour l'OAP est à cheval sur deux parcelles, il jouxte un chemin classé et n'a un accès que par une voie privée. Il sollicite l'abandon de ce projet d'OAP.

*En parallèle, pendant l'enquête des courriers ont été reçus en Mairie et joints au registre de l'enquête.*

✚ Courrier C1 de M. Pflimlin, demandant que sa parcelle (n°72-lieu -dit Kergroes) soit rendu constructible ; le terrain est situé entre les maisons au milieu du hameau : ceci n'entraînerait donc aucune extension du bâti au détriment des terres agricoles...

✚ Courrier C2 de M. et Mme Plunian, propriétaires, avec leur fille, des parcelles 54-55 et 56, rue de Lann Calpérit, souhaitant faire modifier la délimitation des zones IU et Ub afin que celle-ci soit conforme à l'un des deux souhaits suivants :

proposition 1, étendre la zone orange (Ub) de la parcelle 54 dans le prolongement des parcelles 55 et 56.

proposition 2, diminuer la zone orange (Ub) des parcelles 55-56 et étendre la zone orange (Ub) de la parcelle 54 comme mentionné sur les plans joints au courrier.

✚ Courrier C3 de Mmes Coppenolle et Rao, demandant de reconsidérer la question de leur terrain (section AK525) potentiellement en zone de densification sous l'OAP de Penn er Lann.

✚ Courrier C4 des conjoints Jegado (observation n° 32) relevant un manque de concertation et de compréhension de la portée des mesures ou « servitude de mixité sociale » des OAP thématique «mixité sociale » vis à vis des propriétaires concernés et impactés. Ce courrier relève également pour l'OAP spécifique affectant leurs parcelles un périmètre très restreint et restrictif au droit de leur habitation et donc une révision de ce périmètre. Ce courrier interroge sur la portée juridique des dispositions des OAP thématiques et le blocage qu'elles peuvent entraîner dans les ventes des constructions ou terrains.

✚ Courrier C5 de M. Le Nardant qui souhaite garder la pleine jouissance de son chemin, mentionné au projet de PLU comme accès possible aux secteurs de l'OAP route de Baud.

✚ Courrier C6 de M. Péan, résidence La Madeleine, qui demande à ce que sa parcelle AB 41, soit exclue du secteur soumis à OAP n° 156.

✚ Courrier C7 de M. Jehanno, demeurant à Kerbastard st Guy, demandant sur 3 de ses parcelles des modifications de zonage. Parcelle XE 50 zonage souhaité en extension carrière ; parcelles G141,151, rectification des délimitation des zones naturelles et d'un cours d'eau. Des photos sont jointes au courrier.

✚ Courrier C8 de M. Jehanno, exploitant agricole à Kerbastard St Guy, demandant des rectifications du zonage zone naturelle sur ses parcelles XE 23 et 24 qui sont cultivées. Des plans et photos sont joints au courrier.

✚ Courrier C9 de M. Joffredo, qui conteste le classement de sa parcelle YD 66, située à Coët er Harv, classée en zone agricole. Le courrier précise la liste d'éléments justificatifs de la demande : la proximité de l'agglomération, son positionnement entre des parcelles urbanisées, la proximité d'un poste de refoulement EU, sa desserte routière, l'absence d'utilisation de la parcelle pour un usage agricole...

✚ Courrier C10 de Mme et M. Demé, de St Colomban, qui demande un changement de classification (étoilage ?) du bâtiment situé sur la parcelle 42.

✚ Courrier C11 de l'association « Pluvigner Concertation » demandant qu'une réunion soit organisée pour informer voire consulter les Pluvignois avant l'approbation du PLU par le Conseil Municipal.

✚ Courrier C12 de Maître Troude, intervenant au soutien des intérêts des consorts Audran, propriétaires des parcelles YI108, 106, 107 au lieu-dit La Croix Jegado. Ils demandent le classement de leurs parcelles en zone Uba, afin de pas commettre une erreur manifeste d'appréciation et une analyse inexacte de la matérialité des faits : les parcelles sont inexploitable pour l'agriculture, situées soit dans une dent creuse, soit en continuité d'un ensemble urbanisé, constituant un village. Elles ne revêtent aucun potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles...Le courrier expose un argumentaire qui appuie la demande.

✚ Courrier C13 de M. Drouin, demandant de rendre constructible sa parcelle YC114, située dans le village de Kervéléon. un plan et des photos de la parcelle sont joints au courrier.

✚ Courrier C14 de Mme et M Eeckman, au sujet de la parcelle AK126 située à l'angle des rues Laënnec et du Château. Cette une propriété qui constitue un ensemble ancien de caractère, où il serait insensé d'envisager l'édification de constructions nouvelles. Ils demandent aux autorités municipales de renoncer à rendre constructible le terrain de cette propriété.

✚ Courrier C15 de M. Le CAM, président de l'association Vivre au Pays de Pluvigner, demandant à avoir connaissance des critères qui ont été appliqués pour réaliser l'étoilage de seulement 39 bâtiments sur une centaine de constructions anciennement à usage agricole, susceptibles d'un changement de destination...des exemples sont joints au courrier.

✚ Courrier C16 de M. Cini, faisant part de son opposition concernant la mise en place d'une OAP sur sa parcelle YE254, rue de Verdun. Les cartes PLU affichées dans la salle du Conseil, en mairie ne tenaient pas compte des OAP et il pense qu'il s'agit d'un acte de désinformation. Il demande la suppression sur sa parcelle de l'OAP prévue avec un argumentaire correspondant et développé.

✚ Courrier C17 de Mme et M Robbe demandant à ce que sur leur parcelle YR53, la totalité des 100 mètres du talus soit reporté (pointillé vert). Que ce pointillé suive exactement la limite du parcellaire réel. Ils demandent également qu'une réserve foncière soit envisagée dans le village de Lann St Trémeur pour les déplacements doux et les « rencontres ». M. Robbe relève également que sur la planche 8 du PLU les pointillés vert ne protègent pas la totalité du talus arboré dans le chemin piéton allant de la route de Ste Anne à Kervic et le long du chemin de randonnée allant de Kervic à Loguiviec. Il demande qu'une réserve foncière soit reportée le long du ruisseau de Gouah Lanvel pour fixer un itinéraire agréable pour aller de Pluvigner à Plumergat...et qu'il soit ajouté au règlement des zones naturelles » qu'il ne soit fait aucun travaux, emprise ou occupation du sol qui soit de nature à perturber, empêcher ou nuire à la biodiversité. »

✚ Courrier C18 de « maisons paysannes de France-délégation du Morbihan » demandant que pour les bâtiments dits étoilés, eu égard au caractère affirmé que présente ce bâti modeste mais précieux...des règles appropriées, simples et explicites, soient définies au Plu ou en annexe, pour que ce bâti ne se trouve pas dénaturé à l'occasion du changement d'affectation et à l'issue de la transformation dont il aura fait l'objet. Ce courrier réitère également une demande faite par courrier joint du 17/05/2011 que sit fixer, à défaut d'une charte architecturale et paysagère, un corpus de règles simples mais suffisamment contraignantes pour s'avérer efficaces...

*Des courriels ont également été reçus au nombre de 10.*

✚ Courriel n° 1, du 5/12/2015 des consorts Deimat, demandant que 1 950 m<sup>2</sup>, soit une bande de 25m sur 78m, prise sur leur parcelle AP 19, jouxtant la route de Landaul, reste constructible. Le courrier reprend leur argumentaire et est accompagné d'un plan et de deux courriers précédents adressés sur le même sujet à M. le Maire et à la commission Urbanisme de Pluvigner. Par courriel1 bis, Mme Vanaert, pour les consorts Deimat précise que bien que la parcelle soit occupée depuis plusieurs années par un agriculteur, celui-ci n'a aucun bail agricole ou statut de fermage...Elle réitère son attachement particulier à conserver un caractère constructible à une partie de la parcelle AP19.

✚ Courriel n° 2 de M. Gwenael le Gallo au sujet de l'OAP de Penn er Lann qui pense que l'implantation de 9 nouveaux logements sur ce secteur est suffisante. Il soutient la démarche de Mmes Copenole et Rao (Courrier C3) et s'oppose à toute nouvelle implantation d'habitation à côté de chez lui.

✚ Courriel C3 de M. gendarme - Foncier Aménagement qui tient à signaler, après étude du plu de Pluvigner, que la densité est trop élevée dans les futures OAP (route de baud et le Pratello). Il demande que la commune précise les critères de compatibilité qu'elle compte appliquer entre les OAP et le projet immobilier à présenter par les futurs aménageurs notamment en termes de densité. Quelle souplesse sera accordée aux aménageurs par rapport au minimum affiché par opération dans le document OAP (pièce n° 3 du dossier PLU) ? ». Il relève une anomalie entre le règlement général du PLU et les OAP. En effet on parle de R+2 aux OAP et de 6 mètres à l'égout de toit dans le règlement général du plu, il faudrait selon lui, 9 mètres à l'égout de toit dans le règlement général.

✚ Courriel C4 de M. Joffredo réitérant sa demande faite par courrier C9 au sujet de la parcelle YD 66 située à Coët er Harv, historiquement constructible depuis plus de trente ans qui a été reclassée en terre agricole. Il conteste ce reclassement. Sa conservation en zone urbaine se justifie par : sa proximité avec l'agglomération actuelle (50m du début de l'agglomération pour la partie sud et contiguë de la zone de Kerbarh pour la partie nord). Son positionnement entre des parcelles urbanisées et des lopins de terre à usage non agricole. Sa proximité immédiate d'une station de refoulement des eaux usées en contrebas dudit terrain et desservi par deux arrivées Erdf pour sa partie sud. Sa desserte par les voies d'accès secondaires D102 et route de Loguiviec sans pour autant subir de nuisances telles qu'à proximité de voies de circulation plus dense et bruyante comme D768 ou de la voie ferrée. L'absence d'utilisation de la parcelle concernée pour un usage agricole compte tenu de la pauvreté de ses sols caillouteux et de son enclavement dans un ensemble de petites parcelles. L'absence d'exploitation agricole qui pourrait avoir besoin d'une extension de bâtiments en proximité. Pour avoir assisté aux réunions publiques de présentation du PLU, il a noté de fortes réticences de plusieurs propriétaires quant à la vente à court ou moyen terme de leurs terrains dans la zone urbaine. Pour sa part il serait vendeur immédiatement des lots de cette parcelle.

✚ Courriel C5 de M. AUDO qui demande une possibilité de constructibilité de sa parcelle 225, proche du village de Bieuzy au lieu-dit Kerlagadec. En effet, son terrain se trouve au milieu d'autres parcelles construites et en limite de terrains classés en agricole. Sa disposition est ce que les urbanistes qualifie de "dent creuse". Il est desservi en eau, électricité, téléphone et de plus en voirie. Il n'a pas un intérêt majeur agricole...

✚ Courriel C6 des conjoints Le Ster AOP n°12 du Vorlen en complément de leur observation n°35 -dossier n°8. M. le Ster rappelle que Pluvigner n'est pas classé en zone dite tendue ou l'offre de logements est largement déficitaire. La commune n'est pas non plus éligible au zonage Pinel. Il se dit bloqué dans ses objectifs de vente des lots rue du Hirello ou rue Saint Georges. La réglementation des OAP dans l'arrêté de projet PLU est plus contraignante que ce qu'impose la législation de telle sorte que les opérations ne soient pas réalisables. Tout cela amène à une situation générale de blocage, et nous ne sommes pas un cas isolé...

✚ Courriel C7 de M. GUHENNEC et ses parents, qui interrogent sur des terrains situés en zone UB, 31 route de Brandivy et sur un terrain situé en zone AA, coloré en rose et annoté 05 sur le nouveau PLU (derrière le super U de Pluvigner, le long du chemin des Chouans).

Concernant les terres en zone UB, il a été fixé une OAP sur ces terres alors qu'elle ne figure pas sur la liste des OAP du PLU 2015. Il se demande si actuellement on peut les vendre ou y faire construire, à notre guise ? Concernant le terrain en zone AA : d'une part : les contours apparaissant sur le PLU de juin 2015, ne respectent pas les limites cadastrales que l'on connaît depuis l'acquisition. D'autre part : ce champ qui est selon le PLU destiné à une création d'un espace vert de respiration : il se demande quelles en sont les conséquences pour eux, à court terme : peuvent-ils le vendre à leur guise ? est-ce que cela implique un achat venant de la Mairie ?

Pour conclure, ils déplorent le manque de clarté et les avis différents qui leur ont été donnés, concernant les terres, 31 route de Brandivy. Ils attendent que La Mairie réponde, de manière officielle, à ces questions et déplorent concernant le terrain le long du chemin des Chouans, le manque de communication de la Mairie.

✚ Courriel C8 de M. et Mme Dano au sujet de l'OAP prévue sur leur terrain au 32c rue de St Guénaël. Leur terrain est classé en mobilisation foncière moyenne or ils n'envisagent aucune construction sur la parcelle à l'exception d'un abri de jardin ou, sur les 1 000m<sup>2</sup> à l'ouest de leur habitation le cas échéant une construction en priorité pour « les enfants ».

✚ Courriel C9 de M. et Mme Boulaire au sujet de l'OAP prévue sur leur terrain au 32 b rue de St Guénaël. Le découpage ne leur permettra plus d'accéder à leur abri de jardin... Ils souhaitent conserver les possibilités de constructions futures sur leur terrain pour leurs enfants...

✚ Courriel C10 de Mme Le Baron du hameau de Kerloyo, appuyant sa demande faite par l'observation n°62 et joignant donc à celle-ci ce courriel et des photos.

#### Question de la Commissaire Enquêtrice :

*De quelle manière chacune des demandes précisées ci-dessus, sera prise en compte dans le dossier ?*

*En complément, je demande à ce que vous m'apportiez des précisions à propos de l'objectif « d'accueil de population et de développement urbain » tel que précisé au PADD. Je m'interroge en effet, sur sa réalisation effective avec la mise en application du projet de PLU.*

*Le PLU prévoit une croissance démographique annuelle contenue à 2,5 % soit l'accueil de 2 225 habitants supplémentaires sur la période 2015-2025.*

*Pour accueillir ces nouveaux arrivants 967 logements devront être mis sur le marché soit une centaine par an. Ces logements se répartiront comme suit :*

- 358 logements à mobiliser dans le tissu urbain existant (soumis à une OAP thématique fixant les conditions générales d'aménagement) ;*
- 145 logements à mobiliser au sein des autres modes de production ;*
- 467 logements à construire en extension de l'enveloppe agglomérée (soumis à OAP spécifique fixant les conditions d'aménagement par secteur).*

*Compte tenu de la vive opposition de la plupart des propriétaires concernés par les OAP thématiques (16 observations de contestation ou de refus reçues) pensez-vous réellement que l'affichage de 358 logements réalisables sur ces secteurs soit réaliste ?*

*En effet, il est noté aux OAP thématiques l'obligation de concevoir sur les parcelles, qui sont souvent des jardins, une opération d'aménagement d'ensemble qui « nécessite de collaborer entre les différents propriétaires pour trouver un compromis profitable et acceptable par chacun dans le cadre fixé par la commune », avec obligation de densité, de servitude de mixité sociale, à partir de 8 logements créés, de relier chaque opération au reste du tissu urbain notamment pour des usages doux afin de créer un réseau dense de voiries douces en coeur de ville...*

*Peu de propriétaires concernés par ces OAP présentées sur un feuillet A4 parsemé des taches de couleur (le parcellaire et l'échelle sont illisibles) et rencontrés pendant l'enquête publique se lanceront à monter dans leur jardin, fut-il grand, ou sur leur parcelle de terrain, ce type de projet, intégrant quelques logements sociaux, plutôt donc parsemés sur la commune. Avez-vous des contacts avec des partenaires sociaux prêts à les réaliser ainsi et à les prendre en gestion ?*

*Ces OAP ainsi déclinées sur la commune, ne risquent-elles pas au contraire de freiner ou de bloquer les mutations du tissu urbain et donc l'essor de la construction dans les zones urbanisées de la commune ?*

*Egalement, l'objectif de « développer raisonnablement l'urbanisation et limiter la consommation foncière », m'est apparu faisant débat quant à son application sur le terrain.*

*Sur la commune, seuls deux secteurs seront destinés à accueillir les constructions à usage d'habitation : il s'agit du bourg de Pluvigner et du village de Bieuzy-Lanvaux. A titre exceptionnel, deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, les STECAL de Malachappe et Trélecan, pourront également accueillir un nombre très réduit de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe bâtie existante.*

*Près d'une cinquantaine d'observations ont été enregistrées concernant cette thématique qui se traduit par le déclassement de nombre de parcelles jusqu'à présent constructibles.*

*La plupart d'entre-elles, sont reclassées au PLU projeté, en zonage Aa (agricole).*

*Les motifs de ces déclassements, ne justifient pas souvent le reclassement en secteur Aa de ces parcelles qui n'ont pas destination aujourd'hui à être mises en culture, puisque détachées depuis de très nombreuses années d'une exploitation agricole, qui parfois n'existe plus. Egalement, du fait de leur situation parfois en dent creuse dans les écarts, les hameaux, les villages, les lieux-dits, les secteurs péri-urbanisés de la commune, ou de leur absence de potentiel agronomique, biologique ou économique en terres agricoles, le classement en zonage Aa peut apparaître bien inadapté.*

*C'est ce que pense une majorité des propriétaires de ces parcelles en « cours de déclassement » qui s'estiment lésés également quant à la valeur potentielle de leur bien, passant du statut de terrain constructible à celui de terrain agricole, non exploitable. Certaines parcelles concernées sont à proximité de l'agglomération, équipées et intégrées au zonage d'assainissement.*

*Une relecture ou une justification, si possible au cas par cas de ces reclassements en secteur Aa pourrait donc être apportée en complément au dossier.*



La Commissaire Enquêtrice

Jocelyne Le FAOU

*En application de l'article R 123-18 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage dispose de 15 jours pour formuler ses propres observations et son mémoire en réponse.*

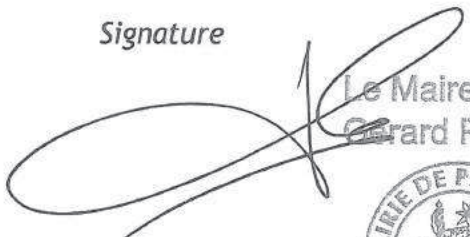
*Je soussigné*

*Reconnais avoir reçu en mains propres ce jour le présent PV de synthèse des observations enregistrées au cours de l'enquête publique, ainsi qu'une copie complète du registre de l'enquête publique et des dossiers, courriers et courriels joints.*

A Pluvigner

le *18 Janvier 2016*

Signature

  
Le Maire,  
Gerard PILLET



rière du Brec'hois; Marie-Anne, ar-  
née de la fratrie, quitte alors l'école à  
11 ans pour s'occuper de ses frères  
et sœurs.

« A l'époque, ma grand-mère et  
ses enfants vivaient dans un endroit  
désert appelé L'Enfer. Ils parlaient

### sur des milliers

Sur la tombe de ce soldat matri-  
cule 449 du 316<sup>e</sup> régiment d'infan-  
terie (RI) de Vannes, décédé il y a  
100 ans, aucun membre de la famille  
n'était jamais venu se recueillir.

sa trace. C'est au terme d'un an  
recherches et grâce à deux sites  
internet (génétique.net et memo-  
genweb.org) que le Brec'hois a tr-  
uvé ce qu'il cherchait. « Il y a envi-  
ron un mois, j'ai découvert l'endroit  
avait été enterré mon grand-père

OF du 12/11/2015

## Pluvigner

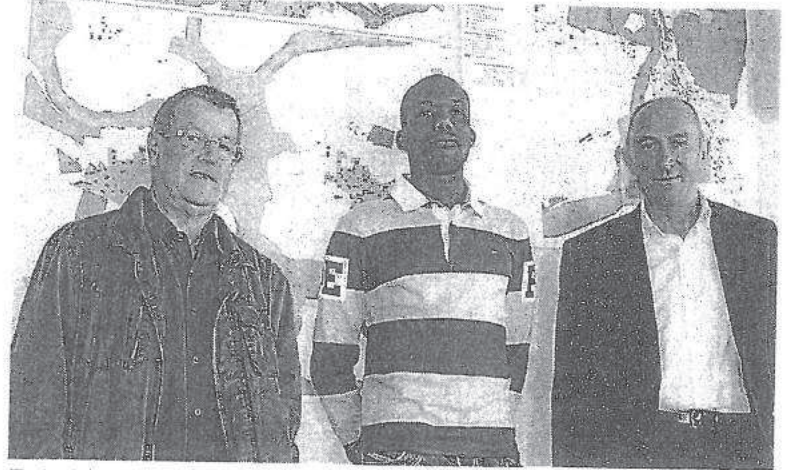
### L'enquête publique sur l'urbanisme démarre dans dix jours

Depuis le conseil municipal extraor-  
dinaire du 15 mai 2014, qui avait scel-  
lé la reprise de l'étude du Plan local  
d'urbanisme (Plu), la commission af-  
fectée à cette tâche n'a pas musar-  
dé en route. Ce « dossier de pre-  
mière importance », selon les mots  
du maire Gérard Pillet, a nécessité de  
nombreuses heures de travail.

Trois axes ont été explorés : les dé-  
veloppements urbains et les exten-  
sions, les activités tertiaires et secon-  
daires, et la protection du patrimoine  
naturel et paysager. « Les enjeux  
économiques sont nombreux », pré-  
cise Michel Le Fur, adjoint à l'urba-  
nisme. On parle notamment du lan-  
cement de la zone de Bodéveno.

#### Dix permanences en mairie

Comme annoncé lors du conseil  
municipal du 25 juin, l'heure de la  
consultation en mairie est arrivée  
avec l'ouverture de l'enquête pu-  
blique. Le dossier est consultable  
tous les jours. Pour ceux qui sou-  
haïteraient « avoir des réponses di-



Trois des acteurs principaux de ce Plu avec, de gauche à droite, Michel Le Fur  
adjoint à l'urbanisme, Luther Bérét, le chargé de projet, et Gérard Pillet, le mai-

rectes », la commissaire-enquêteur,  
Jocelyne Le Faou, tiendra dix per-  
manences en salle du conseil. Elles  
sont programmées de 9 h à 12 h, les  
lundi 23 et samedi 28 novembre, les  
samedi 5, mercredi 9 et lundi 14 dé-  
cembre, ainsi que les lundi 4 et sa-

medi 9 janvier. Un second horaire  
mis en place de 14 h à 17 h 30,  
mercredi 2 et vendredi 18 décem-  
bre et le mercredi 6 janvier.

Le projet de Plu peut égale-  
ment être consulté sur le site internet de  
la commune ([www.pluvigner.fr](http://www.pluvigner.fr)).

### La section course loisirs propose deux nouveautés

