

Jocelyne Le Faou  
Commissaire Enquêtrice

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

Dossier E15000271/35

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)  
DE LA COMMUNE DE PLUVIGNER  
DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)**

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

**ARRETE N°EP-2015-01 DU 3 NOVEMBRE 2015**

**FEVRIER 2016**

## SOMMAIRE

INTRODUCTION	P 3
1. Objet de l'enquête.	P 3
2. Contexte du Projet.	P 4
3. Cadre de l'Enquête Publique.	P 6
3-1 Organisation de l'Enquête.	P 6
3-2 Publicité-Affichage et Information du public.	P 7
4. Composition du dossier mis à Enquête.	P 9
5. Présentation générale du Projet.	P 12
5-1 Principaux objectifs du PLU	P 12
5-2 Traduction des objectifs dans le dossier soumis à enquête	P 13
5-3 Compatibilité avec les documents supra-communaux	P 17
6. Avis des services instructeurs, personnes publiques ou associations, associés préalablement à l'enquête	P 19
7. Déroulement de l'Enquête Publique.	P 23
8. Présentation des Observations.	P 25
9. Eléments de réponses du porteur du Projet.	P 38
9-1 Eléments de réponse relatifs à l'avis des services instructeurs-personnes publiques ou associations associées.	P 38
9-2 Eléments de réponse du porteur du projet aux observations portées au registre de l'Enquête publique.	P 44
10. Analyse des observations formulées - Réponses apportées	P 57
11. Conclusion	P 76
Annexes :	P 77
Arrêté du 3 novembre 2015.	
Procès- Verbal de synthèse du 18 janvier 2016	
Certificat d'affichage	
Article presse.	

# INTRODUCTION

Le présent rapport expose l'objet, le contexte, les objectifs, les éléments du projet, les conditions et le déroulement de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de PLUVIGNER, commune située dans le département du Morbihan (56).

Le rapport présente également les observations reçues, les éléments de réponses apportés par le porteur du projet : la commune de Pluvigner et l'analyse des observations - propositions et contre-propositions produites durant l'enquête publique, qui s'est déroulée en mairie de Pluvigner du 23 novembre 2015 au 9 janvier 2016.

Dans un 2ème rapport, sont présentés la synthèse de l'analyse des observations formulées, les conclusions et avis de la commissaire enquêtrice sur le projet et sur le dossier présenté à l'enquête publique.

## 1. OBJET DE L'ENQUETE

---

Le dossier présenté enquête publique a pour objet 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.

Ce projet est soumis à enquête publique au titre des articles L123-10 et R123-19 du Code de l'Urbanisme et L123-1 et suivants; ainsi qu'au titre des articles R 123-7 à R123-23 du Code de l'Environnement.

La procédure d'élaboration du PLU est engagée à l'initiative du Maire de Pluvigner qui a établi ou fait établir le projet. Ce projet a été arrêté par le Conseil Municipal par délibération en date du 25 juin 2015. Il a ensuite été notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA), avant l'ouverture de l'enquête publique.

Suite à la désignation du Commissaire Enquêteur par décision du Président du Tribunal Administratif de Rennes, en date du 29 octobre 2015, l'enquête publique a été prescrite par arrêté du Maire de Pluvigner en date du 3 novembre 2015.

Elle s'est déroulée du lundi 23 novembre 2015 à 9h au samedi 9 janvier 2016 à 12h.

L'enquête publique a notamment pour objet de :

- permettre au public de s'informer et de s'exprimer sur le projet d'élaboration du PLU,
- garantir la tenue d'échanges et de débats à propos des objectifs, des justifications et des modalités de ce projet,
- recueillir toutes les observations du public, ses propositions et contre-propositions,
- veiller ou alerter sur des aspects ou incidences du projet qui auraient été peu perçus ou étudiés jusqu'à présent,
- s'assurer du respect des procédures.



## 2. CONTEXTE DU PROJET

---

La commune de Pluvigner, située au centre-sud du département du Morbihan, fait partie de l'arrondissement de Lorient et du canton de Pluvigner dont elle est le chef-lieu. Elle compte 7 376 habitants (population légale totale 2012, source INSEE).

Le territoire communal s'étend sur 8 283 hectares ce qui en fait un territoire vaste au regard de la moyenne nationale mais peu densément occupé (88 habitants au km<sup>2</sup> contre 106 dans le Morbihan et 102 en moyenne nationale).

Pluvigner est une commune à dominante rurale, qui exerce pourtant une influence sur trois communes limitrophes (Camors, Brandivy, Landaul) grâce à ses équipements de gamme intermédiaire : commerces (supermarchés, librairies, droguerie, etc.), services financiers, services locaux de l'Etat (gendarmerie) et certaines professions de santé (médecins généralistes, dentistes, vétérinaires, orthophonistes, ...).

La commune est membre du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays d'Auray (PETR du Pays d'Auray), de la communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA), du Syndicat Mixte du Loch et du Sal (SMLS) et du Syndicat Mixte de la Ria d'Etel (SMRE).

Les espaces urbanisés bâtis (donc hors infrastructures de transport), quels que soient leur vocation (habitat, équipement, économique...) représentent une superficie un peu plus de 700 hectares, soit près de 9% du territoire communal.

L'urbanisation de la commune s'est longtemps concentrée au bourg et à sa proche périphérie. A partir de 1988 le village de Bieuzy-Lanvaux ainsi qu'un grand nombre de hameaux ou écarts d'urbanisation ont connus une urbanisation qui s'est accélérée. Toutefois, le bourg a continué à centraliser la plupart des équipements, commerces et services et constitue donc toujours le pôle de centralité communale.

Depuis une quinzaine d'année la consommation d'espace s'est accrue avec près 11 hectares urbanisés ou artificialisés chaque année essentiellement pour la construction de maisons individuelles d'habitation. Ainsi, sur la période allant de 1999 à 2009, environ 77 hectares ont été consommés pour permettre la réalisation de 854 logements. Les développements résidentiels se sont réalisés sur une densité moyenne de 11 logements/hectare et une moyenne de 85 logements par an.

Ces développements s'expliquent en partie par la forte attractivité de la commune depuis le début des années 2000 et l'afflux d'une population plutôt jeune et en quête d'un logement abordable dans un cadre de vie préservé.

Sur cette même période, le développement des zones d'activités a entraîné l'urbanisation d'environ 25 hectares pour permettre le développement d'activités existantes et l'installation de nouvelles activités.

En 2011, à l'image du canton et du département, l'économie de la commune est assurée en grande partie par le secteur tertiaire qui occupe plus de la moitié des emplois (56,9%). Ce chiffre est inférieur à ceux du canton et du département grâce aux zones d'activités bien implantées sur le territoire communal et qui permettent au secteur secondaire (industrie et construction) de représenter plus du tiers des emplois pluvignois (36,5%) mais aussi grâce au maintien du secteur agricole (6,6%).



Pluvigner conserve en effet une forte dimension rurale et agricole. En 2010, sur une superficie totale de 8 283 hectares, l'agriculture dispose d'une surface agricole utile (SAU) de 4 673 hectares (58% du territoire communal). Cependant, elle était de 4 911 hectares en 2000, soit une perte moyenne annuelle de 23,8 hectares.

La non-reprise de certaines exploitations, la reprise de terres agricoles par des tiers lors de l'achat de propriétés avec quelques hectares pour le loisir (chevaux par exemple) ainsi que la pression foncière liée à l'urbanisation de la commune participent notamment à cette diminution.

L'actuel document qui fixe les règles d'occupation et d'utilisation des sols sur le territoire communal de la commune de Pluvigner est le Plan d'Occupation des Sols approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 juin 2000.

Sa mise en révision valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme a été délibérée par le Conseil Municipal le 29 janvier 2009.

Au bout de cinq années, cette révision n'ayant toujours pas été menée à son terme, et afin d'intégrer notamment le nouveau cadre réglementaire ainsi que les objectifs définis par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Auray approuvé le 14 février 2014, le Conseil Municipal a souhaité compléter sa délibération initiale de prescription par une délibération complémentaire.

Ainsi par délibération du 15 mai 2014, le Conseil Municipal a précisé et étoffé les objectifs poursuivis et décidé de relancer les études de révision du POS valant élaboration d'un PLU, sur l'intégralité du territoire communal dans les conditions et dans les formes fixées par la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain.

Par délibération du 23 octobre 2014, le Conseil Municipal a ensuite pris acte de la tenue, en son sein, du débat sur les Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD).

Ensuite, par délibération en date du 25 juin 2015, le Conseil Municipal de Pluvigner, a tiré le bilan de la concertation qui s'est déroulée tout au long de l'élaboration du projet du Plan Local d'Urbanisme et considéré ce bilan favorable ; aucune observation de nature à remettre en cause les grandes orientations retenues n'ayant été relevées.

Enfin, par délibération en date du 25 juin 2015 également, le Conseil Municipal a arrêté le Plan Local d'Urbanisme.

Document mis à Enquête Publique dans le cadre de la présente procédure.

### 3. CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

---

#### 3-1 Organisation de l'enquête :

Désignation de la Commissaire Enquêtrice par décision du 29 octobre 2015, du Tribunal Administratif de Rennes (35).

• 1<sup>er</sup> RDV de la Commissaire Enquêtrice à la Mairie de Pluvigner, le lundi 2 novembre 2015 afin de rencontrer les principaux interlocuteurs du projet et pour prendre connaissance du dossier. Personnes présentes lors de cette réunion :

- Monsieur Gérard Pillet - Maire de Pluvigner ;
- Monsieur Michel le Fur -Adjoint à l'urbanisme;
- Monsieur Luther Bérêt -Chargé de mission PLU;
- Monsieur Julien Rouxel- Service de l'Urbanisme ;
- Madame Jocelyne Le Faou - Commissaire Enquêtrice.

Il a été convenu du nombre des permanences de l'Enquête Publique : 10, selon le calendrier suivant :

#### Ouverture de l'enquête : le lundi 23 novembre à 9 h

- 1<sup>ère</sup> permanence : le lundi 23 novembre 2015 de 9h à 12h.
- 2<sup>ème</sup> permanence : le samedi 28 novembre 2015 de 9 heures à 12 heures.
- 3<sup>ème</sup> permanence : le mercredi 02 décembre 2015 de 14 heures à 17 heures 30.
- 4<sup>ème</sup> permanence : le samedi 05 décembre 2015 de 9 heures à 12 heures.
- 5<sup>ème</sup> permanence : le mercredi 09 décembre 2015 de 9 heures à 12 heures.
- 6<sup>ème</sup> permanence : le lundi 14 décembre 2015 de 9 heures à 12 heures.
- 5<sup>ème</sup> permanence : le vendredi 18 décembre 2015 de 14 heures à 17 heures 30.
- 6<sup>ème</sup> permanence : le lundi 04 janvier 2016 de 9 heures à 12 heures.
- 9<sup>ème</sup> permanence : le mercredi 06 janvier 2016 de de 14 heures à 17 heures 30.
- 10<sup>ème</sup> permanence: le samedi 09 janvier 2016 de 9 heures à 12 heures.

#### Clôture de l'enquête à 12 h le samedi 9 janvier 2016.

Le cadre complet de l'enquête publique a ensuite été défini par Arrêté n° EP-2015-01 du 3 novembre 2015, signé du Maire de Pluvigner.

L'arrêté définit l'affichage, la publicité de l'enquête et les moyens développés pour l'information du Public. Cet arrêté a fait l'objet d'un avis paru dans la presse le 6 novembre 2015 et affiché dès le 6 novembre 2015, également.

- 2<sup>ème</sup> déplacement de la Commissaire Enquêtrice, sur le site le samedi 7 novembre afin de s'assurer de la bonne lisibilité de l'affichage posé le vendredi 6 novembre et effectuer une visite globale de la commune.
- 2<sup>ème</sup> RDV en Mairie de Pluvigner le lundi 9 novembre 2015 afin de se rendre compte sur site du contexte du projet. Une visite des principaux secteurs urbanisés de la



commune a également eu lieu ce jour-là, en compagnie de l'adjoint à l'urbanisme, de l'adjoint aux travaux et du chargé d'études PLU.

- 4ème déplacement de la Commissaire Enquêtrice, en Mairie le mercredi 18 novembre pour vérifier et caler les pièces du dossier mis à l'enquête publique, les signer et les parapher. Ceci a été l'occasion d'un 3ème échange avec M. le Maire de Pluvigner, l'adjoint à l'urbanisme et le chargé d'études PLU.

Le registre a quant à lui été signé et paraphé le lundi 23 novembre à 8h45 en Mairie de Pluvigner.

### 3.2 Publicité : Affichage et Information du Public

Conformément aux prescriptions de l'arrêté EP-2015-01 du 3 novembre 2015, les mesures suivantes de publicité ont été effectuées et dûment constatées :

- Enquête annoncée par les soins du maire de Pluvigner, par des affiches format réglementaire sur fond jaune apposées le vendredi 6 novembre dans le voisinage du projet.

Cet affichage réalisé par la commune a été constaté de visu par la commissaire enquêtrice le 7 novembre et périodiquement pendant toute la durée de l'enquête. Toutefois il est à noter la disparition de certaines affiches, remplacées illico par les services de la Commune, auxquels il a été demandé une vigilance sur ce point.

La mairie de Pluvigner a procédé à un affichage de l'avis format A0 sur le panneau d'affichage extérieur de la mairie (entrée nord et entrée sud) et sur les lieux suivants: rond-point St Michel, rond-point du Vorlen, espace vert devant la cantine scolaire de l'école St Guigner, devant le groupe scolaire Joseph Rollo, devant l'école maternelle St Guigner, rue du Goh Lanno, route de Bieuzy ( devant le stade du Goh Lanno, route du Moustoir, route de Baud, cité Penn Prat, Hent Kerpédérés, secteur de Coët er Harv, secteurs du Talhouët, du Lannic, de Lesmadien, de Toul Benal, de Trélécan, de Malachappe, au carrefour Kerven-St Guy-Chancho, à Minio-Braz, Kerhiliias, aux quatre chemins de Bieuzy, au stade de Goh Castel et sur le parking de l'école Ste Anne.

En tout donc, 25 affiches ont été apposées sur le territoire communal selon le plan joint en annexe.

Ces affiches étaient visibles et lisibles des voies publiques et elles sont restées visibles durant toute la durée de l'enquête publique. Ceci a été constaté de visu par la Commissaire Enquêtrice. Les photos des affiches sont portées en annexe.

Un certificat d'affichage justifiant l'accomplissement de cette formalité, a été établi. Celui-ci est joint en annexe au présent rapport.

- Enquête annoncée par les soins du maire de Pluvigner, par des avis insérés, dans les journaux Ouest-France et le Télégramme.

- Editions du Morbihan un 1<sup>er</sup> avis d'enquête a été publié le 6 novembre 2015.

- Editions du Morbihan un 2<sup>ème</sup> avis d'enquête a été publié le lundi 23 novembre 2015.

- Enquête annoncée par les soins du maire de Pluvigner, par un avis publié sur le site Internet de la commune dès le vendredi 6 novembre ainsi que le dossier dans la rubrique « Informations », sous la rubrique « Elaboration du PLU-Enquête Publique» dès le 6 novembre 2015. Cette information et les documents sont restés sur le site de la commune, pendant toute la durée de l'enquête publique.

Sur une banderole positionnée au carrefour d'entrée de Pluvigner (route d'Auray et de Landaul) l'information était également annoncée, ainsi que sur le panneau lumineux de la Mairie présentant l'actualité des informations municipales.

L'arrêté précisait également qu'on pouvait écrire au Commissaire Enquêteur directement à la Mairie ou à l'adresse internet suivante : [enquete.plu@pluvigner.fr](mailto:enquete.plu@pluvigner.fr)

- Cette enquête a également été annoncée dans la presse, par un article paru dans le journal Ouest France, en page locale de Pluvigner le 12 novembre 2015.

Ces éléments attestent que l'information autant légale que locale a été diffusée correctement et conformément à la législation.

Les copies de l'attestation d'affichage et des avis d'enquête sont jointes en annexe.



## 4. COMPOSITION DU DOSSIER MIS A ENQUÊTE

---

Le dossier présenté à Enquête Publique comprend :

### 1- Le Dossier de PLU arrêté le 25 juin 2015 et composé des éléments suivants :

- Un rapport de présentation (R123-2)- document de 328 pages,
  - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (R123-3). Document de 28 pages,
  - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), document de 91 pages,
  - Un Règlement écrit (r123-4) de 91 pages,
  - Un dossier Règlement graphique (R123-5 à R123-8) avec 8 planches de zonage couleur au 1/2000ème et au 1/5000ème
    - ☞ zones urbaines dites « zones U »
    - ☞ zones à urbaniser dites « zones AU »
    - ☞ zones agricoles dites « zones A »
    - ☞ zones naturelles et forestières dites « zones N »
- 1.- Plan de zonage couleur du bourg (1/2000ème)
  - 2.- Plan de zonage couleur de Bieuzy-Lanvaux (1/2000ème)
  - 3.- Plan de zonage couleur de Malachappe et Trélécan (1/2000ème)
  - 4.- Plan de zonage couleur du Nord- Ouest (1/5000ème)
  - 5.- Plan de zonage couleur du Nord-est (1/5000ème)
  - 6.- Plan de zonage couleur de l'Ouest (1/5000ème)
  - 7.- Plan de zonage couleur de l'est (1/5000ème)
  - 8.- Plan de zonage couleur du Sud (1/5000ème)
- Un dossier Loi Barnier. Document de 34 pages.
  - Des Annexes (7 sous-dossiers)
    - 1.- Servitudes d'Utilité Publique
    - 2.- Droit de Préemption Urbain
    - 3.- Annexes sanitaires
    - 4.- Risque d'exposition au plomb
    - 5.- Arrêtés relatifs aux bruits
    - 6.- Sites archéologiques

### 2- L'Avis des Personnes Publiques Associées et autres organismes consultés ou saisis :

- GRTgaz, reçu le 08 août 2015
- RTE, reçu le 09 septembre 2015
- Commune de Camors, reçu le 17 septembre 2015
- CNPF, reçu le 21 septembre 2015
- Région Bretagne, reçu le 26 septembre 2015
- Vannes Agglo, reçu le 30 septembre 2015
- AQTA, reçu le 09 octobre 2015
- Pays d'Auray, reçu le 09 octobre 2015
- Chambre d'Agriculture Morbihan, reçu le 14 octobre 2015
- CDPENAF, reçu le 17 octobre 2015
- CCI Morbihan, reçu le 17 octobre 2015
- Préfet du Morbihan, reçu le 26 octobre 2015

- Autorité environnementale, reçu le 27 octobre 2015

### 3- Les Documents suivants relatifs à l'enquête publique à savoir :

- L'ordonnance du Tribunal Administratif de Rennes
- L'Arrêté du Maire prescrivant l'enquête publique
- Les éléments de publicité légale relative à l'ouverture d'une enquête publique
- Les articles de presse relatifs à l'ouverture d'une enquête publique
- Les preuves des affichages sur le territoire communal et les supports municipaux
- Le Procès-verbal d'affichage

On peut donc noter que pour cette enquête publique un dossier réglementaire et complet, a bien été mis à la disposition du public, pendant la durée de l'enquête.

Il est à noter que l'arrêté pris pour l'enquête publique ne fait pas mention des dossiers relatifs au zonage assainissement et au changement d'application du périmètre des monuments historiques. Il ne s'agit donc pas d'une enquête conjointe relative à ces dossiers complémentaires de l'élaboration du PLU.



## 5. PRESENTATION GENERALE DU PROJET

---

### 5-1 Principaux objectifs de l'élaboration du PLU :

L'actuel document qui fixe les règles d'occupation et d'utilisation des sols sur le territoire communal de la commune de Pluvigner est le Plan d'Occupation des Sols approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 juin 2000.

Sa mise en révision valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme a été délibérée par le Conseil Municipal le 29 janvier 2009.

Les principaux objectifs poursuivis par cette révision et énoncés dans la délibération de janvier 2009 étaient :

- ✓ Maitriser le développement de la commune ;
- ✓ Viser à équilibrer ce développement ;
- ✓ Préserver le potentiel agricole de la commune et son caractère rural ;
- ✓ Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti ;
- ✓ Adapter l'évolution des besoins en équipements publics ;
- ✓ Développer les activités économiques et commerciales.

Au bout de cinq années, cette révision n'ayant toujours pas été menée à son terme, et afin d'intégrer le nouveau cadre réglementaire ainsi que les objectifs définis par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Auray approuvé le 14 février 2014 et ceux déjà mis en exergue depuis le début des études d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en 2010, le Conseil Municipal a souhaité compléter sa délibération initiale de prescription par une délibération complémentaire.

Ainsi par délibération du 15 mai 2014, le Conseil Municipal a précisé et étoffé les objectifs poursuivis, à savoir :

- Redéfinir le document d'urbanisme pour qu'il soit adapté aux exigences actuelles de l'aménagement de la commune ;
- Maitriser la croissance démographique communale ;
- Placer les préoccupations de développement durable au cœur du projet de territoire ;
- Garantir la mixité urbaine, sociale et générationnelle ;
- Veiller à une utilisation économe des espaces en utilisant les espaces encore disponibles dans les zones bâties, en circonscrivant au maximum l'urbanisation à l'enveloppe bâtie existante, en favorisant le renouvellement urbain, en densifiant le centre-bourg et en confortant les pôles secondaires que sont Bieuzy-Lanvaux et Trélécán, en interrompant l'étalement urbain le long des voies de circulation ;
- Conforter le développement de la ville en affirmant les spécificités des secteurs existants (historique, écoles, activités sportives, activités économiques, équipements publics) pour permettre l'évolution et l'adaptation de l'offre aux besoins futurs ;
- Promouvoir des constructions sobres en énergie avec une implantation respectueuse des contraintes du terrain et pouvant s'intégrer de façon cohérente dans l'espace urbain (droit à l'expérimentation) ;



- Equilibrer l'offre de logements notamment locatifs (social et intermédiaire) et favoriser les parcours résidentiels sur la commune ;
- Garantir la pérennité d'une activité agricole dynamique ;
- Prévoir la protection, la promotion et la mise en valeur du patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune et mettre en valeur les continuités écologiques ;
- Mettre en compatibilité le développement de la commune avec les recommandations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Auray, du Plan Local de l'Habitat des Communautés de Communes du Pays d'Auray et des différents textes législatifs applicables depuis l'approbation du dernier document d'urbanisme, notamment en termes de consommation de l'espace et de densification des espaces bâtis ;
- Préciser les caractéristiques des voies de circulation à créer ou à modifier, en favorisant les itinéraires sécurisés (cyclables ou piétons), en privilégiant les liaisons douces, en renforçant les règles de sécurité (règles de stationnements, sorties sur les voies publiques, aménagements des entrées du bourg) ;
- Confirmer, modifier ou créer des réserves foncières en fonction des projets d'intérêt général ;
- Conforter le commerce en centre-bourg ;
- Promouvoir le développement des activités économiques et notamment afficher cette vocation à la périphérie sud de la commune aux abords de la Route d'Auray (zones de Talhouet et de Breventec).

Egalement, afin de préserver l'activité agricole sur le territoire il est prévu de :

- Prévoir le développement du bourg et des 2 villages de Pluvigner en garantissant la pérennité des activités agricoles situées en périphérie ;
- Limiter les conflits d'usage entre les zones d'habitat et les zones agricoles notamment en systématisant un périmètre sanitaire d'un rayon de 100 m autour des bâtiments d'élevage générant un périmètre de protection sanitaire ;
- Permettre le développement des exploitations agricoles (et notamment celles ayant des projets) ;
- Préserver la zone agricole tout en protégeant les zones naturelles, les zones humides, le captage en eau potable ainsi que les cours d'eau et leurs abords ;
- Permettre la polyvalence des exploitations et la reconversion de certains bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial ou architectural.



## 5-2 Traduction des objectifs dans le dossier soumis à enquête

Pour se faire, les objectifs peuvent être regroupés par thèmes, selon les axes définis par la commune dans le PADD. Ceux-ci et leur déclinaison sont présentés en résumé ci-après :

### Axe 1 : L'accueil de population et le développement urbain

#### Maitriser la croissance démographique :

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).

Cela permettra à la commune de consolider sa place de pôle d'accueil secondaire de la Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique même si ces perspectives restent inférieures aux options prises pour établir le SCoT du Pays d'Auray.

#### Rééquilibrer l'offre de logements pour un accueil de qualité :

Pour construire une ville solidaire et durable où cohabitent à la fois des formes et des surfaces d'habitat différentes (mixité des formes urbaines), des générations différentes (mixité générationnelle), des populations différentes (mixité sociale) et qui abrite en son cœur des fonctions différentes (mixité fonctionnelle), une nécessaire diversification du parc pluvisnois de logements s'impose.

Les moyens pour l'assurer sont :

- Institution d'une servitude de mixité sociale dans tous les secteurs en extension d'urbanisation du bourg : minimum de 25% de logements locatifs aidés et 15% de logements en accession sociale dans les programmes d'habitat (cf. les OAP spécifiques qui leur sont dédiées) ;
- Institution d'une servitude de mixité sociale au sein de tous les programmes prévoyant la construction de plus de sept logements dans l'enveloppe agglomérée du bourg : minimum de 25% de logements locatifs aidés (cf. l'OAP thématique qui leur est dédiée) ;
- Obligation de densification minimale inscrite dans tous les secteurs soumis à OAP (thématique ou spécifique) ce qui implique la construction de formes urbaines différentes moins consommatrices d'espaces (individuel groupé, maison en bande, petit collectif) sans exclure la maison individuelle ;
- Mobilisation du potentiel communal foncier et immobilier pour participer activement à la mise sur le marché de nouveaux logements (cf. OAP spécifique n°5, 16 et 17 + OAP thématiques).

#### Développer raisonnablement l'urbanisation et limiter la consommation foncière :

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 SETCAL de Malachappe et Tréle-



can, pourront également accueillir un nombre très réduit de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe bâtie existante.

Priorité est ainsi donnée à la densification des entités urbanisées existantes avec la mobilisation de leur potentiel foncier et la prise en compte des évolutions du gisement de logements existants (renouvellement urbain, mutation de logements vacants, changements de destination en zone rurale...).

Les extensions d'urbanisation rendues nécessaires par l'accueil des nouveaux habitants se feront uniquement en continuité immédiate des zones agglomérées du centre-bourg et de Bieuzy-Lanvaux avec une nette préférence pour la centralité de la première (432 logements contre 35 logements) et ne dépasseront pas la vingtaine d'hectares.

Par ailleurs, chaque secteur en extension d'urbanisation fait l'objet d'une OAP spécifique qui définit précisément les conditions de son aménagement et la programmation de son ouverture effective à l'urbanisation ce qui permet à la collectivité de maîtriser réellement le développement urbain de son territoire.

D'autre part, les quatre polarités urbanisées identifiées sont hiérarchisées par les densités minimales à atteindre pour les constructions à vocation d'habitat. Ces densités ont été établies au cours de l'analyse foncière en fonction de leur importance (historique, urbaine, sociodémographique, économique) et leurs caractéristiques architecturales et urbaines actuelles et 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 35 logements/ha) ;

-densité forte à la périphérie immédiate de l'hyper-centre (15 à 25 logements/ha) ;

- densité moyenne à Bieuzy-Lanvaux (12 logements/ha dans le tissu urbain, 15 logements/ha pour les extensions d'urbanisation) ;

-densité plus faible à Trelecan et Malachappe (environ 10 logements/ha).

En fin de compte, le PLU prévoit la réalisation de 969 logements alors que les besoins identifiés s'élèvent théoriquement à 967 logements. Dont, près de 52% des logements prévus au PLU qui seront à réaliser au sein de l'enveloppe urbaine existante en utilisant notamment le foncier potentiellement mobilisable en cœur de ville contre seulement 48% à réaliser en extension.

19 hectares ont été programmés pour les extensions d'urbanisation à vocation d'habitat, bien loin des 74 hectares consommés pour le même objectif entre 1999 et 2009.

Le PLU de la commune se veut donc « vertueux » en matière de consommation foncière puisque le SCoT du Pays d'Auray exige que 50% des besoins en logements à satisfaire le soit au sein du tissu urbain existant.

## **Axe 2 : L'économie et les services**

- Garantir la pérennité d'une activité agricole dynamique :

Afin d'assurer la préservation des activités agricoles, les exploitations agricoles identifiées par le diagnostic agricole ainsi que l'ensemble des périmètres sanitaires qui y sont associés ont été classés en zones agricoles Aa, permettant d'inscrire dans le PLU la protection des espaces agricoles pérennes.



En outre les développements urbains ont tous été prévus à l'écart des espaces agricoles et le règlement écrit prévoit une application stricte des principes de réciprocité agricole sur l'ensemble du territoire communal ce qui renforce encore cette protection.

- Conforter et poursuivre l'essor des activités industrielles et artisanales :

La commune souhaite maintenir les activités existantes et accueillir de nouvelles activités sur son territoire et prévoit pour ce faire la requalification, la densification et une extension modérée du Parc d'Activités de Thouet ainsi qu'une extension d'urbanisation à vocation artisanale et industrielle sur le secteur voisin de Bréventec.

Une partie de l'extension d'urbanisation prévue sur le secteur de Guernéhue sera destinée à l'extension de l'activité existante (menuiserie Le Bodic) comme définie dans l'OAP correspondante.

Enfin la commune reconnaît l'existence des carrières de Kervrien et Kerbastard en accompagnant leur développement.

- Conforter Pluvigner dans son rôle de pôle commercial structurant du Pays d'Auray :

Conformément aux orientations du SCoT, une Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM) de dix hectares est créée sur la zone de Bodéveno, en interface directe avec le bourg de la commune. Afin d'en maîtriser l'aménagement dans le temps et dans l'espace, l'ensemble du secteur a fait l'objet d'une OAP et la commune cherche à s'en assurer la maîtrise foncière à travers une demande de Zone d'Aménagement Différée (ZAD).

D'autre part, afin de ne pas affaiblir le dynamisme commercial du centre-bourg, d'assurer le maintien des activités et des locaux commerciaux (vente de biens et services) existants et de conforter le rôle de centralité du centre-bourg, le règlement écrit prévoit l'interdiction du changement d'affectation des rez-de-chaussée du linéaire de protection commerciale figurant au règlement graphique.

- Encourager le développement d'un tourisme local :

Pluvigner n'étant pas une commune touristique en tant que telle et n'ayant pas vocation à le devenir, le PLU ne prévoit pas de dispositions particulières pour en faire une activité dominante mais l'ensemble des dispositions qu'il édicte permet néanmoins son développement en s'appuyant sur les richesses locales qui contribuent à façonner l'identité communale. Ainsi, l'aire naturelle de camping est confortée par le règlement écrit, la politique d'acquisition foncière de la commune devrait permettre prochainement la création d'une aire d'accueil de camping-cars en entrée de ville, le règlement de la zone agricole permet la diversification de l'activité agricole et la polyvalence des exploitations dans la mesure où les activités complémentaires ne nuisent pas à l'activité agricole principale.

### **Axe 3 : Les équipements, les infrastructures et les réseaux :**

- Conserver un niveau d'équipement digne d'une ville centre :

La commune de Pluvigner étant déjà extrêmement bien dotée pour une ville de sa taille, le PLU ne prévoit pas de dispositions très importantes pour assurer son niveau d'équipement. Néanmoins afin d'anticiper les possibles besoins d'extensions de certains équipements à destination de l'enfance, des emplacements réservés ont été définis sur le règlement graphique au sein du quartier des écoles.

Egalement, la commune veut reconduire son droit de préemption urbain à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.



Enfin les installations et constructions d'intérêt général ou collectif disposent de contraintes réglementaires relativement faibles permettant leur édification en tout lieu de la commune si le besoin était avéré.

- Améliorer, sécuriser et rendre plus durables les déplacements :

Afin d'améliorer les conditions de circulation sur l'ensemble de son territoire, la commune prévoit dans son PLU plusieurs actions :

- Amélioration des liaisons douces existantes (notamment la signalisation), aménagement de nouvelles liaisons douces et création d'emplacements réservés pour conforter le réseau existant de liaisons douces dans le centre-bourg ;
- Inscription de l'obligation de création de liaisons douces reliées au tissu existant au sein de chaque secteur d'extension urbaine soumis à OAP ; Inscription de l'obligation de relier chaque secteur d'extension urbaine soumis à OAP au tissu urbain existant (perméabilité des espaces bâtis) ;
- Création d'une ou deux haltes multimodales (aires de covoiturage + arrêt de cars + abris vélo + cheminements piétons) en entrée de ville nord et sud ;
- Réorganisation des espaces publics de stationnement avec une offre réservée aux cycles ;
- Obligation de réalisation de zones de stationnement dédiées aux cycles en cas de constructions de logements collectifs, activités et équipements (cf. annexe n°1 du règlement écrit relative au stationnement).

#### Axe 4 : Les milieux et les patrimoines

- Préserver et valoriser les espaces naturels remarquables et ordinaires :

La protection de la trame verte et bleue sur la commune de Pluvigner se fera au travers du PLU par les mesures suivantes :

- Classement en Espaces Boisés Classes (EBC) de 1 021 hectares de boisements ;
  - Classement en éléments de patrimoine à préserver de tous les linéaires bocagers et talus recensés dans l'inventaire mené par le SMLS (soit 358 km au total), de tous les arbres remarquables (26 sujets et 9 alignements) ainsi que les boisements d'importance autres que les EBC (soit 552 hectares) ;
  - Classement en zone naturelle Na de tous les espaces naturels à protéger soit 1 702,4 hectares ;
  - Classement en zone naturelle Nzh ou agricole Azh de toutes les zones humides recensées dans l'inventaire mené par le SMLS soit 915 hectares ;
  - Protection des abords des cours d'eau par un classement en zone naturelle Na soit un linéaire de près de 176 km ;
  - Inscription dans le règlement écrit de toutes les zones des talus et haies végétales d'essences locales comme premier élément constitutif des clôtures (cf. règlement écrit, article 11 de chaque zone et annexe n°3 relative aux espèces invasives ne pouvant être utilisées dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts) ;
  - Maintien de coupure d'urbanisation autour des quatre polarités identifiées comme susceptibles de recevoir des habitations.
- Maintenir et valoriser l'identité rurale et la qualité du cadre de vie :

L'ensemble du petit patrimoine rural ainsi que les boisements les plus significatifs et les linéaires bocagers et talus ont été recensés et identifiés sur le règlement graphique comme EBC ou élément de patrimoine à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, paragraphe III alinéa 2.

Par ailleurs les bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial et/ou architectural susceptibles de changer de destination en zone agricole ont été recensés et figurent sur le règlement



graphique également comme élément de patrimoine à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

De plus les OAP spécifiques auxquels sont soumis chacun des secteurs en extension d'urbanisation fixe les principes de maintien de la trame bocagère existante et le cas échéant sa restauration afin d'en assurer la pérennité..

- Promouvoir des constructions plus respectueuses de l'environnement :

La limitation de l'imperméabilisation des sols est traitée dans le règlement écrit par les articles 4 de chaque zone.

Conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement pluvial élaboré en parallèle du PLU, les zones urbaines seront soumises à des coefficients d'imperméabilisation maximale alors que pour les autres zones il est prévu des préconisations en termes de débits de fuite à respecter à l'exutoire de la zone concernée (3 l/s/ha) quel que soit le mode de régulation retenu pour le traitement des eaux pluviales.

En outre les OAP spécifiques auxquels sont soumis chacun des secteurs en extension d'urbanisation fixe les conditions de construction des futures habitations ainsi que leur insertion paysagère (voir aussi article 11 du règlement de chaque zone).

Enfin dans la vie du PLU, avec le concours du service d'urbanisme communal, des associations de protection du patrimoine œuvrant sur la commune, des Services intercommunaux (Maison du Logement d'AQTA) et étatiques (ADIL, ADEME...), la municipalité compte mettre en place un certain nombre d'actions de sensibilisation aux porteurs de projet concernant notamment l'utilisation systématique de matériaux de construction durable, la maîtrise des consommations énergétiques des constructions, le recours croissant aux énergies renouvelables et locales, la gestion raisonnée de l'eau, l'innovation architecturale et environnementale...

### 5-3 Compatibilité avec les documents d'urbanisme supra communaux

Le SCoT du Pays d'Auray approuvé en 2014 (document avec lequel ce PLU se doit d'être directement compatible) fixe comme objectifs prioritaires :

- ✓ la division de la consommation d'espace par trois et le recentrage du développement sur les polarités existantes ;
- ✓ la densification des espaces urbains existants après identification et mobilisation du potentiel résiduel dans le tissu urbain accompagné d'une élévation des densités actuelles ;
- ✓ l'équilibre entre extension et densification (50 % des besoins résidentiels dans les tissus existants) et l'encadrement des extensions par une enveloppe foncière à ne pas dépasser.

Afin d'atteindre ces objectifs, la Commune de Pluvigner a étudié le potentiel foncier mobilisable dans le tissu urbain existant de la commune.

A partir de la Charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan, que la commune a signée en 2009 et qui dresse une nomenclature des différents niveaux d'urbanité :

- **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 constituée d'un nombre réduit d'habitations sans élément 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) ;

- écart : 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),

Les secteurs d'analyse ont portés sur :

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

Tous les autres lieux de vie de la commune, considérés donc comme des écarts d'urbanisation, n'ont pas été étudiés. Le PLU projette pour ces secteurs, aucune construction complémentaire nouvelle.

Il est également prévu que l'ensemble des secteurs identifiés comme potentiellement mobilisables, fassent l'objet d'une Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique précisant notamment les obligations en termes de densité, de mixité sociale, de forme urbaine, d'accès, de déplacements, d'insertion paysagère et d'environnement permettant d'assurer une mobilisation et une densification optimale des espaces urbanisables interstitiels identifiés dans le tissu urbain existant en zone agglomérée et dans les hameaux de Malachappe et Trélécan.

En complément sont prévues des OAP spatialisées.

Au vu de ces études réalisées, les élus de la commission PLU ont optés pour une hypothèse prévoyant qu'à l'horizon 2025, Pluvigner devrait compter une dizaine de milliers d'habitants. Pour accueillir cette nouvelle population, 967 logements supplémentaires devraient être réalisés jusqu'en 2025 ce qui est inférieur aux perspectives du SCoT mais plus réaliste.

Ces besoins induiraient une nécessaire extension d'urbanisation de 18,6 hectares (calcul brut) soit autour d'un maximum de 20 ha. Le projet de PLU prévoit que ces logements se répartissent 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).



## 6. AVIS DES SERVICES INSTRUCTEURS OU DES PERSONNES PUBLIQUES - ASSOCIATIONS - ASSOCIEES

Suite à la délibération prise le 25 juin 2015, le dossier a été transmis pour avis aux personnes publiques associées le 9 juillet 2015.

Les avis reçus sont les suivants :

1 - 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.

2- 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...

3- Avis de Commune de Camors, reçu le 17 septembre 2015 : pas d'observations.

4 -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.

5- Avis de Région Bretagne, reçu le 26 septembre 2015 invitant la commune à prendre connaissance des documents d'orientations relatives à la stratégie foncière régionale et aux politiques régionales d'aménagement durable mises en ligne sur son site.

6 - Avis de Vannes Agglo, reçu le 30 septembre 2015, informant que les dispositions envisagées du PLU n'appellent de leur part aucune observation particulière.

7- Avis de AQTA, reçu le 09 octobre 2015, donnant un avis favorable sur le projet de PLU, puisqu'il apparaît notamment que les objectifs du PLU sont compatibles avec le PLH tant en matière d'objectifs de production, que de part de logements locatifs sociaux ou encore de maîtrise de la consommation foncière.

8 - 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 (15ha); 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.

9- 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.

10 -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.



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

- que le règlement de l'article 1AUi dispose de la même rédaction que celle du Ui1 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 Brévencq ;
- de prêter attention à ce que l'OAP de Bodévénio 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.

12- 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 communales.
- ✓ en matière de maîtrise de la consommation de l'espace : en s'attachant particulièrement à la délimitation de la ZACOM de Bodévénio, 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 (Stecal) 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.

13- Avis de l'Autorité Environnementale, reçu le 27 octobre 2015, sans observation.



## 7. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

---

L'ouverture de l'Enquête Publique le lundi 23 novembre à 9 heures, en Mairie de Pluvigner, a bien eu lieu ainsi que toutes les permanences prévues.

- Permanence du lundi 23 novembre 2015 de 9h à 12h :

Une dizaine de personnes (12) s'est présentée à la permanence et 4 observations ont été portées au registre.

- Permanence du samedi 28 novembre de 9h à 12h :

Une dizaine de personnes (11) s'est présentée à la permanence et 2 observations ont été portées au registre.

Le 1 décembre, 1 observation (n° 7) a été portée au registre.

- Permanence du mercredi 2 décembre de 14h à 17h30 :

Une quinzaine de personnes s'est présentée à la permanence et 9 observations ont été portées au registre.

- Permanence du samedi 5 décembre de 9h à 12h :

Une dizaine de personnes s'est présentée à la permanence, mais 1 seule observation a été portée au registre. Les autres personnes venant surtout se renseigner sur le projet.

Par ailleurs ce samedi 5 décembre, j'ai reçu un 1er courriel et un courrier ( Cn° 1) qui a été annexé au registre.

- Permanence du mercredi 9 décembre de 9h à 12h :

Une dizaine de personnes s'est présentée à la permanence et 4 observations ont été portées au registre.

Un courrier (C n°2) reçu le 9/12 a été annexé au registre.

- Permanence du lundi 14 décembre de 9h à 12h :

Une dizaine de personnes s'est présentée à la permanence et 4 observations ont été portées au registre. Plusieurs personnes sont venues se renseigner sur des aspects du dossier, sans toutefois émettre des observations.

- Permanence du vendredi 18 décembre de 14h à 17h 30:

Une trentaine de personnes s'est présentée à la permanence et 8 observations ont été portées au registre.

Le 28 décembre, 1 observation (n° 34) a été portée au registre.

- Permanence du lundi 4 janvier de 9h à 12h :

Une vingtaine de personnes s'est présentée à la permanence, mais surtout pour se renseigner sur le projet ; en effet, seules 4 observations ont été portées au registre.

- Permanence du mercredi 6 janvier de 14h à 17h 30:

Une trentaine de personnes s'est présentée à la permanence et 12 observations ont été portées au registre.

Du 7 janvier au 8 janvier, 6 observations (n° 51 à 56) ont été portées au registre.

- Permanence du samedi 9 janvier de 9h à 12h 30 :

Une bonne trentaine de personnes s'est présentée à la permanence et 14 observations ont été portées au registre. En fait sur un cahier ouvert en complément, sur 7 pages. Les observations 57 à 70 sont donc notées sur un cahier, paginé de 1 à 7 et annexé au registre de l'enquête publique.

Du fait du nombre de personnes présentes et souhaitant être entendues individuellement, la permanence s'est maintenue jusqu'à 13h30.

En tout donc, l'enquête a mobilisé de l'ordre de 200 personnes, 2-3 associations et 70 observations ont été portées au registre. En complément de celles-ci, 18 courriers et 10 courriels ont été reçus en Mairie et sont annexés au registre.

**Samedi 9 janvier 2016 - Clôture de l'enquête publique à 12h.**

Le registre a été clos le samedi 9 janvier par la Commissaire Enquêtrice.

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 17.  
Courriers numérotés de 1 à 18.  
Courriels numérotés de 1 à 10.



## 8. PRESENTATION DES OBSERVATIONS

---

Les observations reçues sont intégralement consignées et résumées 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 contigüe. 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 bicentenaires 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 Prattello- 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*), contiguë 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 Lancaalpérit, 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-dossier n°17.

⚡ 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 227,0 332,325,717,718,333 ; 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 consorts 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 Fravalo, 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 Stéphano 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 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 Trémur, 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 Bodévénou. 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 conjoints 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 sous-



traites 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 2AU 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 Ihuel, 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 Guerro ; 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 rede-vienne 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 18 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 Y1108, 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 Coppenole 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 consorts 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 000m2 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.

L'intégralité des observations, dossiers, courriers ou courriels reçus, a été communiquée à la commune, discutée avec les élus et techniciens de la commission P.L.U, qui a répondu dans son mémoire en réponse, reçu le 3 février 2016. et joint au rapport ci après.



## 9. ELEMENTS DE REPONSES APPORTES PAR LE PORTEUR DE PROJET

---

### 9-1 Eléments de réponse du porteur de projet à l'avis des services instructeurs ou personnes publiques et associations associées

Ces éléments de réponse sont intégralement reportés ci-après.



# PLU DE PLUVIGNER : Bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées et autres institutions sur le projet arrêté

ETAT (Préfet du Morbihan / DDTM) : Avis favorable avec réserves (26/10/2015)			
Eléments du dossier concerné	Observations émises	Projet de réponse envisagé par la commune	Réponse retenue en réunion PPA
PLU	Mettre en compatibilité le PLU avec le nouveau PLH	Il est déjà compatible avec le projet de PLH arrêté par AQTA en juin 2015	
Rapport de présentation	Justifier et expliciter le périmètre et les principes d'aménagement de la ZACOM de Bodeveno	Des précisions seront apportées dans le rapport de présentation	
Rapport de présentation	Analyser et exposer l'impact de l'extension d'urbanisation de Bodeveno sur l'exploitation agricole encore en activité	Des précisions seront apportées dans le rapport de présentation	
Rapport de présentation	Démontrer le caractère exceptionnel, la capacité limitée et l'intérêt collectif ayant guidé le choix des STECAL + Exposer les règles d'intégration dans ceux-ci, les conditions de raccordement aux réseaux publics et leur compatibilité avec le maintien de la zone agricole	Des précisions seront apportées dans le rapport de présentation à l'aide du rapport fourni à la CDPENAF	
Rapport de présentation	Compléter l'évaluation des incidences de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement	Des précisions seront apportées dans le rapport de présentation	
Rapport de présentation	Justifier l'adéquation entre besoins en eau potable et ressources disponibles	La précision sera faite	
Rapport de présentation	Compléter l'analyse du système d'assainissement collectif des eaux usées	Des précisions seront apportées dans le rapport de présentation suite à la mise à jour de SICAA	
Règlement graphique	Reclasser en 2 AU les secteurs 1 AU desservis par l'assainissement collectif (cf. saturation de la station de lagunage)	Attente des résultats de la mise à jour du zonage des eaux usées avant de prendre une décision définitive	
Règlement écrit / Annexes sanitaires	Mettre à jour après enquête publique du zonage d'assainissement pluvial	Cela est déjà prévu	
Rapport de présentation	Cartographier les éléments de la trame verte et bleue en format lisible et développer les mesures prévues pour remettre en état les corridors écologiques	Des précisions seront apportées dans le rapport de présentation	
Rapport de présentation	Absence de localisation de la pratique "sauvage" du covoiturage	Les deux zones repérées dans le rapport de présentation comme dans le PADD sont les emplacements projetés pour des zones de covoiturage que la commune compte mettre en oeuvre à moyen terme	
Rapport de présentation	Déplacements doux non mis en valeur dans le futur PLU	Une cartographie des liaisons douces dans le bourg de Pluvigner a été insérée dans le PADD (page 20) et deux emplacements réservés sont destinés à l'étoffer. Par ailleurs des objectifs de création de liaisons douces sont insérés dans chaque OAP ; elles viendront étoffer le tissu déjà existant.	
Rapport de présentation OAP Règlement écrit	Aspect du développement durable peu abordé par le PLU	Le contexte communal ne permet pas de faire mieux. Le PLU prévoit des liaisons douces des zones d'habitat actuel et futur vers le centre ainsi que les zones d'activité, il prévoit aussi la création de deux zones de covoiturage mais il ne pourra pas imposer l'utilisation de modes de déplacements alternatifs alors que la voiture constitue l'unique moyen de déplacement dans cette zone rurale délaissée par les transports en commun. En outre l'article 15 préconise l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves.	
Rapport de présentation	Illustrer le petit patrimoine rural à protéger et expliciter les critères de ces choix	Des précisions seront apportées pour répondre à ces demandes	
Rapport de présentation	Détailler plus les activités touristiques proposées par le PLU	Des précisions seront apportées pour répondre à cette demande	
Rapport de présentation	Données et cartographie des sites archéologiques non à jour	Les données seront modifiées en conséquence	



Rapport de présentation	Fixer des objectifs clairs pour la mise en œuvre du PLU et indiquer comment se fera son analyse, les mesures correctrices qui seront envisagées en cas d'effets négatifs ou de non-atteinte des objectifs + illustrer cartographiquement	La commune explicite déjà ses objectifs dans le rapport de présentation et des indicateurs de suivi de sa mise en œuvre y sont également développés. Elle envisage d'analyser la mise en œuvre du PLU tous les trois ans et d'en tirer les conclusions (évolution du document, mise en place de contraintes plus fortes...). Il n'y a pas de lieu de douter d'ores et déjà de la bonne application des principes qui sont ici retenus.
Règlement écrit	Article 2 des zones A et N à revoir selon le nouveau cadre législatif (loi Macron) et les préconisations locales (charte agriculture et urbanisme)	cf. document en annexe
Règlement graphique	Sites archéologiques non à jour et non numérotés (identifiant à rappeler)	Les cartographies seront modifiées en conséquence
Règlement graphique	Attention à la continuité entre les planches du zonage (planches 4 et 6)	Les cartographies seront modifiées en conséquence
Annexes	Compléter les planches graphiques par rapport à la loi Barnier	L'étude Loi Barnier a été jointe au dossier PLU (pièce 6) mais elle ne concerne que la zone d'activités de Brévintec puisque la zone de Bodeveno n'est pas concernée par ce classement (on est déjà en agglomération à ce niveau au sens routier du terme)
Annexes	Mettre à jour les cartes des servitudes d'utilité publique (SUP)	La cartographie sera modifiée en conséquence
Annexes	Mettre à jour les données et cartographie des sites archéologiques	Les données et cartes seront modifiées en conséquence
Annexes	Compléter l'annexe relative aux bruits en ajoutant l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 relatif au classement sonore des RD + la carte spécifique	Cette annexe sera modifiée en conséquence
<b>Syndicat Mixte du Pays d'Auray : Avis favorable avec réserves (07/10/2015)</b>		
<b>Éléments du dossier concerné</b>		<b>Réponse retenue en réunion PPA</b>
OAP	Observations émises	Projet de réponse envisagé par la commission PLU avant approbation
OAP	Modifier le périmètre de ZACOM pour coller exactement au SCOT	Une réponse a été apportée par courrier à M. le Président du Syndicat Mixte du Pays d'Auray --> Donner lecture des arguments contenus dans ce courrier
Règlement graphique	Reclasser en 2 AU les secteurs 1 AU desservis par l'assainissement collectif (cf. saturation de la station de lagunage)	Attente des résultats de la mise à jour du zonage des eaux usées avant de prendre une décision définitive
Règlement écrit	Retranscrire les dispositions en faveur du logement aidé dans le règlement	La précision sera faite
Rapport de présentation	Retranscrire la continuité écologique du SCOT située à Talhouët/Brévintec	La trame verte et bleue sera revue en ce sens
Règlement graphique	Ne pas classer tous les éléments de paysage indistinctement mais les prioriser	Compte tenu des engagements pris par les élus lors du diagnostic partagé ayant conduit à ces classements, il n'est pas souhaitable de modifier aujourd'hui le projet après consensus avec les associations locales défendant les causes environnementales
OAP	Expliciter la notion de "logements abordables"	La précision sera faite
OAP / Règlement graphique	Incohérence entre le passage des OAP 6 et 9 et le règlement graphique	L'incohérence apparente est expliquée dans le texte accompagnant chacune de ces OAP
OAP	Ajouter des points de connexion entre les extensions du PLU et les développements urbains qui pourraient survenir à plus long terme	Les schéma des OAP seront modifiés en conséquence



Chambre d'Agriculture du Morbihan : Avis favorable avec réserves (09/10/2015)		
Eléments du dossier concerné	Observations émises	Réponse retenue en réunion PPA
Règlement graphique	Revoir la limite des zones Na rentrant en conflit avec des sites agricoles existants	Les modifications exactes doivent être revues avec P.TOULLEC mais seront effectuées a priori
Règlement écrit	Revoir la cohérence entre l'article A1 2 et A1 9	Le règlement du PLU ne permet pas plus que ce qu'autorise l'arrêté préfectoral lié à la protection du captage. Les constructions nouvelles permises par le projet PLU ne sauraient être que celles qui permettent une amélioration de la qualité des eaux (ex: la construction d'un bloc sanitaire dernier cri pour le camping) --> Le règlement pourra néanmoins évoluer si le zonage des eaux usées inclut l'intégralité du quartier en collectif
Rapport de présentation	Expliciter les actions à engager par la commune pour faciliter la mobilisation des potentialités foncières existantes et réduire la rétroaction foncière	Mise en place d'une assistance communale pour aider les particuliers dans le montage de leurs opérations d'aménagement Possibilité de mettre en place une surtaxation des surfaces constructibles non bâties
Rapport de présentation	Justifier les extensions d'urbanisation à vocation commerciale prévues par le PLU notamment par un diagnostic précis des besoins communaux	A voir avec la commission PLU
Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) : Avis favorable avec réserves (14/10/2015)		
Eléments du dossier concerné	Observations émises	Réponse retenue en réunion PPA
Rapport de présentation	Optimiser les efforts de densification de logements dans le tissu urbain existant	cf. réponse à la Chambre d'Agriculture
Règlement graphique	Revoir la limite des zones Na rentrant en conflit avec des sites agricoles existants	cf. réponse à la Chambre d'Agriculture
Règlement écrit	Interdire les constructions dans le périmètre de réciprocité agricole en zone AI	Le règlement écrit sera amendé en ce sens
Règlement écrit	Se rapprocher des préconisations de la charte d'agriculture et d'urbanisme en termes d'extension des bâtiments d'habitation existants en zones agricoles ou naturelles	cf. document en annexe
Règlement graphique	Retirer le classement en STECAL des carrières	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
Centre National de la Propriété Foncière (CNPF), délégation Bretagne : Avis favorable avec réserves (21/09/2015)		
Eléments du dossier concerné	Observations émises	Réponse retenue en réunion PPA
Règlement graphique	Ne pas classer tous les éléments forestiers indistinctement mais selon les éléments de protection déjà existants (cf. Code Forestier)	cf. réponse au Syndicat Mixte du Pays d'Auray
Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du Morbihan : Avis favorable avec réserves (14/10/2015)		
Eléments du dossier concerné	Observations émises	Réponse retenue en réunion PPA
Règlement écrit	Calquer la rédaction de l'art. 1 AUI 1 sur celle de l'art. U1 1 pour éviter la consommation inutile de ces espaces réservés par des activités non visées	Le règlement écrit sera amendé en ce sens

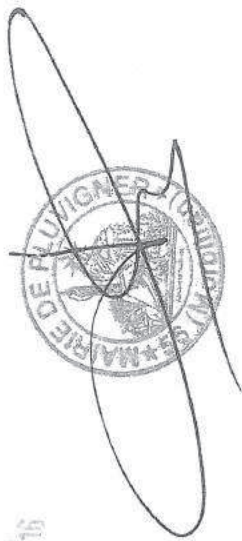


OAP	Modifier le périmètre de ZACOM pour coller exactement au SCoT	cf. réponse au Syndicat Mixte du Pays d'Auray	
Règlement écrit	Modifier les règles de stationnement pour les commerces > 300 m <sup>2</sup> : la surface prévue concerne 75% de la surface de plancher et non de vente	Le règlement écrit sera amendé en ce sens	
<b>Réseau de transport d'électricité (RTE) : Avis favorable avec réserves (08/09/2015)</b>			
<b>Éléments du dossier concerné</b>	<b>Observations émises</b>	<b>Projet de réponse envisagé par la commission PLU avant approbation</b>	<b>Réponse retenue en réunion PPA</b>
Règlement écrit	Autoriser les infrastructures du réseau public de transport d'électricité en zones N	Le règlement prévoit déjà dans toutes ses zones que sont autorisées "les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire ainsi que les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve notamment d'une bonne intégration dans le site".	
Recueil des Servitudes d'Utilité Publique	Adresse de contact erronée Tension des ouvrages erronée	L'adresse sera modifiée en conséquence Les données seront modifiées en conséquence	
Règlement graphique	Incompatibilité EBC/Éléments paysagers classés avec les ouvrages RTE	Les contraintes du PLU seront revues afin de permettre le transport de l'énergie électrique --> Demander à RTE les documents cartographiques au format SIG	
Règlement écrit	Formaliser les autorisations liées aux ouvrages RTE	Les ouvrages RTE sont des équipements publics et d'intérêt collectif, pas besoin de modifier le règlement	
Règlement écrit	Ne pas spécifier de hauteur pour les ouvrages RTE	Le règlement ne prévoit pas de hauteurs maximales pour ce type d'ouvrages, pas besoin de le modifier	
<b>GRT Gaz : Avis défavorable (05/08/2015)</b>			
<b>Éléments du dossier concerné</b>	<b>Observations émises</b>	<b>Projet de réponse envisagé par la commission PLU avant approbation</b>	<b>Réponse retenue en réunion PPA</b>
Carte des Servitudes d'Utilité Publique	Tracé des bandes de dangers non reporté	La carte sera modifiée en conséquence	
Recueil des Servitudes d'Utilité Publique	Données erronées et incomplètes pour les servitudes d'implantation	Les données seront modifiées en conséquence	
Rapport de présentation	Données erronées et incomplètes pour les servitudes d'utilité publique	Les données seront modifiées en conséquence	
Recueil des Servitudes d'Utilité Publique	Adresse de contact erronée	L'adresse sera modifiée en conséquence	
<b>Conseil Régional de Bretagne : Avis favorable (23/09/2015)</b>			
<b>Éléments du dossier concerné</b>	<b>Observations émises</b>	<b>Projet de réponse envisagé par la commission PLU avant approbation</b>	<b>Réponse retenue en réunion PPA</b>
		Aucune observation formulée	
<b>Auray Quiberon Terre Atlantique : Avis favorable (06/10/2015)</b>			
<b>Éléments du dossier concerné</b>	<b>Observations émises</b>	<b>Projet de réponse envisagé par la commission PLU avant approbation</b>	<b>Réponse retenue en réunion PPA</b>
		Aucune observation formulée	



<b>Vannes Agglo : Avis favorable (05/10/2015)</b>		
Eléments du dossier concerné	Observations émises	Réponse retenue en réunion PPA
	Projet de réponse envisagé par la commission PLU avant approbation	
Aucune observation formulée		
<b>Commune de Camors : Avis favorable (11/09/2015)</b>		
Eléments du dossier concerné	Observations émises	Réponse retenue en réunion PPA
	Projet de réponse envisagé par la commission PLU avant approbation	
Aucune observation formulée		
<b>Conseil Départemental : Avis favorable hors délai (03/12/2015)</b>		
Eléments du dossier concerné	Observations émises	Réponse retenue en réunion PPA
	Projet de réponse envisagé par la commission PLU avant approbation	
Aucune observation formulée		

03 FEV. 2016





## 9-2 Eléments de réponse du porteur de projet aux observations consignées au registre de l'enquête publique

Celles-ci ont été au préalable présentées à la Commune lors d'une réunion avec M. le Maire de Pluvigner et des représentants de la Commission PLU le lundi 18 janvier 2016.

En complément, des observations reçues, des précisions au sujet de l'objectif « d'accueil de population et de développement urbain » tel que précisé au PADD, ont été sollicitées.

En effet, l'atteinte de cet objectif, par la mise en application du PLU interroge.

Egalement, dans la commune, l'objectif de « développer raisonnablement l'urbanisation et limiter la consommation foncière », fait débat quant à son application sur le terrain.

Les éléments de réponses apportées par le porteur du projet, sont intégralement reportés ci-après.



**PLU DE PLUVIGNER : Bilan des observations recensées lors de l'enquête publique sur le projet arrêté**

N° de dossier	Nom du déposant	Éléments du dossier concerné	Observation(s) émise(s)	Projet de réponse envisagé par la commune
Observation 1 + Dossier 1	LOTODE / GUERRERO	OAP	Suppression des parcelles déjà viabilisées AH 314 à 319 (Parc Mané Miquel) de l'OAP n°2	Tous les terrains (viabilisés ou non) non bâtis sont considérés comme des extensions d'urbanisation et à ce titre font l'objet d'OAP ; les terrains des consorts LOTODE et GUERRERO ne font pas exception à la règle et seront soumis comme toutes les autres extensions d'urbanisation à une OAP définissant les critères d'aménagement d'ensemble de ce quartier.
Observation 2 + Dossier 2	LEEMEE / GUYOT	Règlements	Création d'un parc résidentiel de loisirs sur les parcelles K 875 à 887 (Manoir du Guern)	Cette demande étant susceptible de porter atteinte à l'économie générale du PLU arrêté, elle sera traitée dans le cadre d'un procédure d'évolution du PLU (déclaration de projet et mise en compatibilité avec celle-ci).
Observation 3 + Dossier 3	Consorts LE BERRE	Règlement graphique	Maintien de la constructibilité des parcelles AH 877 à 883 (Pen Prat) Aménagement d'un accès pour engins agricoles par Malabry	Ces terrains se situent hors du périmètre aggloméré et ils n'ont pas été choisis par la commission PLU comme extensions d'urbanisation : ils ne seront donc pas constructibles dans le futur PLU.  Par ailleurs l'accès aux engins agricoles existe déjà par Pen Prat.
Observation 4	KERAUDRAN	Rapport de présentation Règlements	Constructibilité supprimée à Burbunaire et aucun "étoilage" de bâti patrimonial	Burbunaire est un écart d'urbanisation situé en zone rurale et n'a donc pas vocation à être urbanisé. De plus aucun des bâtiments anciens existants ne respectait les critères pour être "étoilé" (bâtiments de trop petite taille notamment). Pour autant rien n'interdit aux propriétaires de bâtisses non "étoilées" à construire d'entretenir ces constructions patrimoniales.
Observation 5	MOYSAN	Règlement graphique RP	Accord sur la constructibilité de la parcelle ZE 362 (Malabry)	Il s'agit d'une erreur matérielle. Cette parcelle étant hors du périmètre aggloméré et n'ayant pas été ciblée par la commission PLU comme extension d'urbanisation, il sera judicieux de la reclasser en zone agricole Aa.
Observation 6 + Dossier 4	BUSSON	Règlement graphique	Remplacement de la zone Mzh par une zone Uj sur la parcelle AR 8 (Rue de la Gare) --> Contestation de la zone humide	L'inventaire des zones humides a eu lieu en 2011-2012 et a fait l'objet d'un travail conséquent sur le terrain. À l'issue de celui-ci 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 emériné par la commune après vote en conseil municipal et délibération fixant les contraintes qu'il entraînerait 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.
Observation 7	ESTOR	OAP	Réduction de l'emprise foncière disponible pour protéger un patrimoine arboré très ancien	Les éléments paysagers à préserver découlent du diagnostic du patrimoine arboré, document de travail auquel ont participé des techniciens du SMLs, des représentants du milieu agricole, des représentants des associations de protection de l'environnement sur la commune et des élus. Les éléments décrits par la demande n'ont pas été recensés par cette étude, ils ne feront donc pas l'objet d'une protection particulière dans le cadre du PLU : l'OAP thématique reste donc inchangée.
Observation 8	LE DINAHET	Règlement graphique	Dédassement de l'intégralité de la parcelle AN 69 (2, Impasse du Vorien) en zone Ub	En dehors de l'habitation existante, ce terrain se situe hors du périmètre aggloméré, sa partie occidentale est située en zone naturelle en protection d'une zone humide et sa partie centrale n'a pas été choisie par la commission PLU comme extension d'urbanisation : elles demeureront inconstructibles dans le futur PLU.
Observation 9	NAVET	Règlement graphique	Dédassement des parcelles YR 86 et 87 (Le Lannic) en zone constructible --> PC accordé en 2008	Ces terrains se situent hors du périmètre aggloméré, en zone rurale et ils n'ont pas été choisis par la commission PLU comme faisant partie d'un STECAL : ils ne seront donc pas constructibles dans le futur PLU. Le fait qu'un PC y ait été accordé en 2008 ne rend pas le terrain constructible à vie ; l'autorisation de construire avait été délivrée en conformité avec le POS jusqu'à lors en vigueur pour une durée de 2 ans prorogeable 1 an. Si le demandeur n'a pas mis son projet en oeuvre, l'autorisation est caduque.
Observation 10	LE COUVIOUR	Règlement graphique	Dédassement de l'intégralité de la parcelle O 498 (Chanticoq) en zone Uc	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.
Observation 11	Consorts LE FUR	OAP	Réduction du nombre de logements prévus sur l'OAP n° 10 (parcelles AL 212 et 231, Kerbarh)	La densité prévue sur chaque OAP est fonction de la moyenne fixée à 25 logement/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° 10 ne changera pas.
Observation 12	DURAND	Règlement graphique	Maintien de la constructibilité de la parcelle O 213 (Ponterfic)	Ce terrain se situe hors du périmètre aggloméré et il n'a pas été choisi par la commission PLU comme extension d'urbanisation suite à nos rencontres avec les demandeurs en octobre/novembre 2014 : il ne peut pas demeurer constructible dans le futur PLU. Il y a en outre une erreur matérielle car la parcelle O 724 étant totalement non bâtie, hors du périmètre aggloméré et n'ayant pas été ciblée par la commission PLU comme extension d'urbanisation, il serait sans doute judicieux de la reclasser en zone agricole Aa.



Observation 13	VOLE	Code de l'Urbanisme	Renouvellement d'un PC accordé en 2005/2008	Le fait qu'un PC ait été accordé auparavant ne rend pas le terrain constructible à vie ; l'autorisation de construire avait été délivrée en conformité avec le POS jusqu'alors en vigueur pour une durée de 2 ans prorogable 1 an. Si le demandeur n'a pas mis son projet en oeuvre, l'autorisation est caduque.
Observation 14	GUYONVARCH	Règlement graphique	Déclassement de l'intégralité de la parcelle O 895 (La Barrière des Granges) en zone Uc	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 en totalité dans le futur PLU.
Observation 15	TROUILLARD	OAP	Inquiétudes sur le développement de Bodeveno (OAP n° 13)	Bodeveno est une future zone d'activités commerciales compatibles avec l'habitat alors que Bréventec est une zone d'activités industrielles et artisanales strictement incompatibles avec l'habitat compte tenu des nuisances engendrées. Le chemin communal existant à Bodeveno 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 sur mais aussi l'ensemble de la population pluvignoise.
Observation 16	LE BERRE	Règlement graphique	Idem observation n°3	Ces terrains se situent hors du périmètre aggloméré et ils n'ont pas été choisis par la commission PLU comme extensions d'urbanisation : ils ne seront donc pas constructibles dans le futur PLU.
Observation 17 + Dossier 5	Riverains Impasse Mané Miquel	OAP	Refus d'une voie d'accès à l'OAP n°2, passant par leur impasse	Le document OAP ne fait que proposer des accès possibles (cf. légende du schéma d'organisation), il ne réglemente pas strictement ceux-ci (sauf leur nombre). Charge aux futurs aménageurs de trouver le meilleur compromis possible et de négocier si nécessaire avec les propriétaires privés. Pour plus de clarté, le document OAP précisera que les emplacements des accès proposés dans le schéma d'organisation sont non seulement indicatifs mais qu'en outre le nombre indiqué est maximal (il pourra être fait moins d'accès que le chiffre indiqué mais pas plus).
Observation 18	LE MER	Règlement graphique	Maintien de la constructibilité au moins partielle de la parcelle YA 65 (Kervalan)	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.
Observation 19 + Courrier C5	GUEGAN/LE NARDANT	OAP	Refus d'une voie d'accès à l'OAP n°2, passant par la parcelle AH 217	Le document OAP ne fait que proposer des accès possibles (cf. légende du schéma d'organisation), il ne réglemente pas strictement ceux-ci (sauf leur nombre). Charge aux futurs aménageurs de trouver le meilleur compromis possible et de négocier si nécessaire avec les propriétaires privés. Pour plus de clarté, le document OAP précisera que les emplacements des accès proposés dans le schéma d'organisation sont non seulement indicatifs mais qu'en outre le nombre indiqué est maximal (il pourra être fait moins d'accès que le chiffre indiqué mais pas plus).
Observation 20	LE LOUER	Règlement graphique	Déclassement de l'intégralité de la parcelle YH 73 (Bréventec) en zone d'activités	Ce terrain se situe hors du périmètre aggloméré et il n'a pas été choisi par la commission PLU comme extension d'urbanisation. En outre il viendrait augmenter la surface dédiée aux extensions économiques (18,7 ha), or le Pays d'Auray porteur du SCoT constate dans son avis que la commune est déjà au-dessus des limites qui lui sont fixées par le dit SCoT (15 ha).
Observation 21 + Courriel C3	FONCIER AMENAGEMENT	OAP	Diminution de la densité imposée dans les OAP n° 1 et 2 Demande d'explicitation des critères de compatibilité en termes de densité Élévation de la hauteur maximale autorisée en zone 1AUa	La densité prévue sur chaque OAP est fonction de la moyenne fixée à 25 logements 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 fixé par les OAP n° 1 et 2 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.



<p>Observation 22 + Dossier 6</p>	<p>VPP</p>	<p>Rapport de présentation Règlements OAP</p>	<p>Ajout d'éléments floristiques et faunistiques au rapport de présentation</p> <p>Protection architecturale de certains hameaux</p> <p>Cohérence architecturale des nouveaux immeubles</p> <p>Protection et valorisation du terrain du Parc de la Madeleine</p> <p>Protection et valorisation du commerce du centre-bourg</p> <p>Ajout et correction des éléments composant le patrimoine vernaculaire</p> <p>Calcul des places de stationnement</p> <p>Satisfaction par rapport à la concertation</p>	<p>Un certain nombre d'éléments recensés par VPP est déjà présent dans le rapport de présentation, les autres le seront suite à cette remarque.</p> <p>La commission PLU n'a pas souhaité protéger le patrimoine communal et imposer de nouvelles contraintes aux propriétaires de celui-ci. Le règlement des zones agricoles et notamment son article 11 précise un corpus de règles suffisantes pour permettre à la commune de contrôler la qualité des démarches entreprises sur le patrimoine bâti.</p> <p>Le document OAP n'a pas vocation à réglementer précisément l'aspect extérieur des constructions. Ces règles se retrouvent dans l'article 11 du règlement écrit des zones d'urbanisation U et 1. AU à vocation habitat. Par ailleurs, la commission PLU n'a pas souhaité interdire strictement les toitures différentes de l'ardoise notamment pour des raisons techniques (économies d'énergies et gestion des eaux pluviales entre autres) et contextuelles (d'autres types de toiture existent déjà sur certains secteurs et demander l'harmonisation revient à autoriser plus de constructions avec une toiture autre que l'ardoise).</p> <p>Pour l'heure ce terrain est dédié à des activités récréatives mais compte tenu du contexte du quartier la commission PLU souhaite se garder la possibilité de mobiliser cette propriété communale pour un programme de constructions et maintenir donc son zonage Ub (possibilité d'y implanter des logements et des activités compatibles avec l'habitat).</p> <p>Le linéaire commercial inscrit aux règlements écrits et graphique du PLU arrêté correspond exactement à celui projeté dans le PADD né de la volonté conjointe des élus et des commerçants pluvignois : il ne sera donc pas modifié.</p> <p>Dans la mesure du possible ces éléments seront ajoutés et corrigés.</p> <p>Les règles concernant le stationnement s'applique à tous avec cependant la possibilité de mutualisation inscrite dans la loi ALUR et retranscrite dans le rapport de présentation.</p> <p>La commission PLU se félicite des échanges fructueux qu'elle a pu avoir avec VPP tout au long de l'élaboration de son PLU.</p>
<p>Observation 23</p>	<p>CECAB</p>	<p>Règlement graphique</p>	<p>Déclassement de l'intégralité de la parcelle YH 73 (Bréventec) en zone d'activités</p>	<p>Ce terrain se situe hors du périmètre aggloméré et il n'a pas été choisi par la commission PLU comme extension d'urbanisation. En outre il viendrait augmenter la surface dédiée aux extensions économiques (18,7 ha), or le Pays d'Auray porteur du SCoT constate dans son avis que la commune est déjà au-dessus des limites qui lui sont fixées par le dit SCoT (15 ha).</p>
<p>Observation 24</p>	<p>PEREZ</p>	<p>Règlement graphique</p>	<p>Maintien de la constructibilité totale des parcelles YV 88, 92 et 150 (Lann Calpérit)</p>	<p>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 en totalité dans le futur PLU.</p>
<p>Observation 25</p>	<p>CHAPENOIRE</p>	<p>Autorisation d'urbanisme</p>	<p>Construction d'un abri de jardin &lt; 20 m² à Botpeloiz (parcelles ZA 38 et 39)</p>	<p>Le projet de PLU arrêté ne prévoit pas d'autorisation dans le cas soulevé par le demandeur. Néanmoins les possibilités en zone agricole seront revues avec la transcription de la loi Macron.</p>
<p>Observation 26 + Dossier 17</p>	<p>LE CORFF</p>	<p>Règlement graphique</p>	<p>Maintien de la constructibilité de la parcelle AM 11 (Rue du Lenno)</p> <p>Suppression de la servitude "éléments paysagers à préserver" sur la parcelle AM 16</p>	<p>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 en totalité dans le futur PLU.</p> <p>En ce qui concerne les éléments paysagers à préserver, ils découlent du diagnostic du patrimoine arboré, document de travail auquel ont participé des techniciens du SMIS, des représentants du milieu agricole, des représentants des associations de protection de l'environnement sur la commune et des élus. Conformément aux orientations définies dans le PADD et aux engagements de la commune, tous les éléments recensés font l'objet d'une protection dans le cadre du PLU.</p>
<p>Observation 27</p>	<p>DELFAULT</p>	<p>Règlement graphique</p>	<p>Maintien partiel de la parcelle P 97 (Rue de la Fontaine, Bieuzy-Lanvaux) en zone constructible</p>	<p>Ce terrain se situe hors du périmètre aggloméré et il n'a pas été choisi par la commission PLU comme extension d'urbanisation. En outre les abords de la zone humide sont classés en zone naturelle afin de la protéger : ce terrain ne sera donc pas constructible dans le futur PLU.</p>
<p>Observation 28</p>	<p>LE MAROUILLE</p>	<p>Règlement graphique</p>	<p>Maintien de la constructibilité de la parcelle AP 113 (Lesmadrien) --&gt; PA et assainissement collectif présent</p>	<p>Ce terrain se situe hors du périmètre aggloméré et il n'a pas été choisi par la commission PLU comme extension d'urbanisation. En outre le PA déposé par le propriétaire s'est vu opposer un sursis à statuer en date du 22/04/2014. Enfin le PLU ne classe pas les zones constructibles uniquement en fonction du zonage d'assainissement mais aussi de l'opportunité qu'ils représentent à l'échelle de la commune : en conséquence ce terrain ne sera pas constructible dans le futur PLU.</p>



Observation 29	LE MENE	Règlement graphique	Inscription d'emplacements réservés pour l'aménagement de cheminements doux, liaisons piétonnes et cyclistes sur les parcelles AI 227 ; O 325, 332, 333, 717 et 718 ; ZV 6, 16, 20, 21, 25, 27 et 33 ; YV 12, 25, 29, 98, 182 et 183 ; YW 6 ; YM 24, 25 et 27 ; YO 48 et 98.	La commune envisage de reprendre les liaisons proposées par la demandeuse si tant est qu'elles soient facilement identifiables et précisément cadastrées. En effet, il ne paraît pas opportun de tracer des itinéraires sans savoir précisément où ils doivent cheminer.
Observation 30 + Dossier 7	GUHUR	Règlement graphique	Suppression des servitudes EBC et éléments paysagers à préserver sur les parcelles XC 61 à 66 (Saint-Julien)	Les éléments paysagers à préserver découlent du diagnostic du patrimoine arboré, document de travail auquel ont participé des techniciens du SMLS, des représentants du milieu agricole, des représentants des associations de protection de l'environnement sur la commune et des élus. Conformément aux orientations définies dans le PADD et aux engagements de la commune, tous les éléments recensés font l'objet d'une protection dans le cadre du PLU. La demande est rejetée.
Observation 31 + Courrier C12	AUDRAN / TROUDE	Règlement graphique	Maintien de la constructibilité des parcelles YI 106, 107 et 108 (La Croix Jégado)	Ces terrains se situent hors du périmètre aggloméré, en zone rurale et ils n'ont pas été choisis par la commission PLU comme faisant partie d'un STECAL. La zone dans laquelle ils se situent ne constitue pas un village mais un écart d'urbanisation développé le long d'une voie de grande circulation qu'il ne convient pas d'étendre, de conforter ni même de densifier (cf. lois Grenelle, ALUR et LAAAF) : ils ne seront donc pas constructibles dans le futur PLU.
Observation 32 + Courrier C4	JEGADO	OAP	Manque de clarté et de concertation sur la portée juridique des OAP thématiques et de la servitude de mixité sociale --> blocage pour les ventes des terrains ou des constructions  Révision de l'OAP touchant leurs parcelles AH 59 et 60 (24, Route de Baud)  Inaccessibilité du document sur internet	En sus des réunions publiques déjà organisées sous la mandature précédente, 4 nouvelles rencontres avec le public se sont tenues depuis la reprise des études mi-mai 2015. Une réunion traitant spécifiquement des OAP a même été organisée le 7 avril dernier. Il est vrai qu'au cours de ces réunions nous avons eu à déplorer une assistance très clairsemée : outre les habituelles interrogations sur les intérêts personnels que nous avons choisis de traiter en main et non en réunion publique, les questions furent très rares et il semblait que les explications données à ces occasions suffisaient au public présent. Quoiqu'il en soit l'ensemble de la démarche ayant conduit à la rédaction finale de ce document est lisible dans le rapport de présentation (Partie I, chapitre II, sous-partie E, 2) et a été mené avec les services intercommunaux porteurs du SCOT (document supracommunal avec lequel le PLU doit être compatible).
Observation 33	CADRET	Règlement graphique	Déclassement de la parcelle YC 195 (Kervéleán) en zone constructible	L'OAP concernant les demandeurs répondant bien aux critères fixés dans le cadre de l'étude 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 locaux sociaux à créer au sein de ces OAP thématiques, la commission PLU envisage de supprimer cette servitude de mixité sociale (projetée dans le PADD).
Observation 34	FRAVALO	Règlement graphique	Extension du classement zone humide au ruisseaulet ou fossé longeant le talus sur la parcelle AO 247 (12, rue Hent Guir)	Tous les documents sont accessibles sur le site internet de la commune hors défaillance des réseaux et systèmes informatiques indépendant de la volonté de la commune.
Observation 35 + Dossier 8 + Courriel C6	LE STER	OAP Règlement graphique	Possibilité de phasage de l'OAP n°12 en tranches de 6 à 10 lots avec une phase spéciale pour les logements sociaux  Possibilité de sortie individuelle pour les lots en bordure de la rue Saint Georges  Conformité entre le tracé de l'OAP et le règlement graphique et modification de l'écriture de l'OAP en conséquence	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.



Observation 35 bis + Dossier 8 + Courriel C6	LE STER	OAP Règlement graphique	Réduction de la densité à 25 logements l'hectare avec une proportion maximale de 25% de logements sociaux et 15% de logements abordables  Suppression de la réglementation des accès sur la rue du Hirello	La densité prévue sur chaque OAP est fonction de la moyenne fixée à 25 logements 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 fixé par l'OAP n° 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%." Quant au choix des pourcentages minimaux de logements sociaux et de logements abordables, il découle d'une part du déséquilibre actuel du marché du logement pluvignois (cf. PADD et rapport de présentation) et d'autre part de l'obligation pour la commune de respecter la loi (moins de 8% de logements "sociaux" à ce jour contre 20% obligatoire) : il ne sera donc pas revu.
Observation 36	STEPHANO	Règlement graphique	Classement de la parcelle AL 84 (Kerbarh) en zone constructible	Enfin la parcelle AO 371 étant bien intégré à l'OAP n° 12, il est normal que le schéma d'organisation en tienne compte.  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.
Observation 37	LE CLANCHE	Règlement graphique	Déclassement de la parcelle YH 24 (Lanoret) en zone constructible --> CU en cours de validité pour le détachement de trois lots	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 classé en zone constructible dans le futur PLU. Néanmoins outre les CU encours de validité, le demandeur possède déjà une autorisation de construire sur ce terrain puisqu'il est aussi détenteur d'une déclaration préalable de division valide jusqu'en 2017 et qui lui assurent la constructibilité de trois lots antérieurement au projet de PLU.
Observation 38 + Dossier 9	QUENTEL/BECKER	Règlement graphique	Déclassement de la parcelle B 553 (Malachappe) en zone constructible	Ce terrain se situe hors du périmètre aggloméré identifié comme STECAL : il ne sera donc pas constructible dans le futur PLU.
Observation 39	KERSUZAN	Règlement graphique	Création d'un camping à la ferme sur la parcelle YS 37 (Saint-Trémeur)	Cette demande étant susceptible de porter atteinte à l'économie générale du PLU arrêté, elle ne pourra être traitée dans le cadre d'un procédure ultérieure d'évolution du PLU.
Observation 40 + Dossier 10	SAINTE JALMES/SCI DES LANDES	Règlement graphique OAP	Modification de la zone 2 AU en zone 1 AU sur la ZACOM de Bodeveno  Suppression de l'espace boisé à préserver et promouvoir identifié sur la ZACOM  Préciser l'aspect indicatif des emplacements des futurs haltes multimodales  Conservé le classement du site actuel du Super U et ses abords prévu dans le projet de PLU arrêté	La commission PLU choisit d'accéder à la demande qui lui est soumise et les règlements écrit et graphique seront modifiés en conséquence : déclassement de 2 AU en 1 AU.  Il n'y a pas d'espace boisé à préserver et promouvoir identifié sur la ZACOM ; en revanche des éléments paysagers à préserver sont présents et les aménagements futurs devront en tenir compte (cf. document OAP dans sa partie "insertion paysagère et environnement").  L'orientation concernant les futures haltes multimodales est inscrite dans le PADD, document d'objectif non contraignant réglementairement. Dès lors, il n'apparaît pas nécessaire de préciser qu'une halte multimodale pourra être d'initiative privée sur un espace situé un peu plus en amont du secteur identifié dans le PADD si tant est qu'elle réponde parfaitement à l'objectif poursuivi par la commune.
Observation 41	ELIOT	Règlement graphique	Déclassement des parcelles XK 125 et 126 (Trélican) en zone constructible	Sur ce point la commune maintient son choix.  Ces terrains se situent hors du périmètre aggloméré identifié comme STECAL : ils ne seront donc pas constructibles dans le futur PLU.
Observation 42 + Dossier 11	QUILLAY	Rapport de présentation Règlements	Etoilage d'une bâtisse située sur la parcelle O 697 (Les Granges)	La demandeuse a déjà déposé un projet de permis de construire en 2015 qui a été refusé car le bâtiment considéré est en état de ruine. En effet la réhabilitation qu'elle souhaitait effectuer doit être analysée comme une construction nouvelle et pas comme une simple rénovation. Or, les constructions nouvelles sont proscrites en zones agricoles lorsqu'elles ne concernent pas directement des activités et installations en rapport avec la zone. De ce fait, il n'apparaît pas opportun que le bâtiment soit "étoilé" dans le PLU.
Observation 43 + Courrier C10	DEME	Rapport de présentation Règlements	Etoilage d'une bâtisse située sur la parcelle YO 42 (Saint Colomban)	Lors de l'inventaire du patrimoine bâti communal, ce bâtiment a en effet d'abord fait partie des éléments que les visites de terrain avaient favorablement identifiés. Néanmoins 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 cette bâtisse n'en fait pas partie.



Observation 44 + Dossier 12	Consorts JEHANNO	Règlement graphique	Classement des parcelles YH 101, 104p et 208p (La Lande du Moulin) en zone constructible	Ces terrains se situent hors du périmètre aggloméré et ils n'ont pas été choisis par la commission PLU comme extensions d'urbanisation : ils ne seront donc pas constructibles dans le futur PLU.
Observation 45	JEGOU	OAP	Révision de l'OAP thématique sur leur parcelle AN 89 (39, Avenue de Verdun)	L'OAP concernant les demandeurs répondant bien aux critères fixés dans le cadre de l'étude potentiel foncier mobilisable au sein de la zone agglomérée, il n'est pas envisagé d'en modifier le tracé. L'ensemble de la démarche ayant conduit à la rédaction finale de ce document est lisible dans le rapport de présentation (Partie I, chapitre II, sous-partie E, 2) et a été mené avec les services intercommunaux porteurs du SCoT (document supracommunal avec lequel le PLU doit être compatible).
Observation 46 + Dossier 13	CMGO	Règlements	Maintien de la STECAL de Kervrien en dépit de l'avis de la CDPENAF	Sur ce point la commune maintient son choix et elle l'a notifié à la CDPENAF.
Observation 47 + Dossier 14a	AUDRAN	Règlement graphique	Extension du zonage 2 AU sur les parcelles AM 86, 87 et 88 (Rue du Lemmo) Suppression de l'espace boisé à conserver sur les parcelles AM 5 et 86	Ces terrains se situent hors du périmètre aggloméré et ils n'ont pas été choisis par la commission PLU comme extensions d'urbanisation : ils ne seront donc pas constructibles dans le futur PLU.  Par ailleurs il n'y a pas d'espace boisé à conserver sur les parcelles AM 5 et 86 ; en revanche des éléments paysagers à préserver sont présents sur ces parcelles. Ils découlent du diagnostic du patrimoine arboré, document de travail auquel ont participé des techniciens du SMILS, des représentants du milieu agricole, des représentants des associations de protection de l'environnement sur la commune et des élus. Conformément aux orientations définies dans le PADD et aux engagements de la commune, tous les éléments recensés font l'objet d'une protection dans le cadre du PLU.
Observation 47 bis + Dossier 14b	AUDRAN	Règlement graphique	Extension du zonage 1 AU sur les parcelles ZW 165 et 193 (Kerfégano)	Ces terrains se situent hors du périmètre aggloméré et ils n'ont pas été choisis par la commission PLU comme extensions d'urbanisation : ils ne seront donc pas constructibles dans le futur PLU.
Observation 48 + Dossier 16	LE ROCH	Règlement graphique	Déclassement des parcelles F 306 et 307 et XH 108 et 109 (Malachappe) en zone constructible	Ces terrains se situent hors du périmètre aggloméré identifié comme STECAL : ils ne seront donc pas constructibles dans le futur PLU.
Observation 49	DELOFFRE	Règlement graphique	Classement des parcelles YH 137, 138 et 162 (La Lande du Moulin) en zone constructible	Ces terrains se situent hors du périmètre aggloméré et ils n'ont pas été choisis par la commission PLU comme extensions d'urbanisation. De plus le PLU ne classe pas les zones constructibles uniquement en fonction du zonage d'assainissement mais aussi de l'opportunité qu'ils représentent à l'échelle de la commune : ils ne seront donc pas constructibles dans le futur PLU.
Observation 50	Carrières COINTO	Règlement graphique	Extension du zonage de carrière Ac à la parcelle XE 50 (Kerbastard)	La commission PLU ne souhaite pas inscrire cette extension au PLU car ladite a fait l'objet il y a moins de 3 ans d'une extension validée par arrêté préfectoral pour une durée de 20 ans. Le PLU a une durée de vie inférieure à ce dernier, si la carrière doit réellement s'étendre la question sera à l'ordre du jour du prochain document d'urbanisme communal.
Observation 51	DERIAN	Rapport de présentation Règlements	Etoilage d'une bâtisse située sur la parcelle (Minio Bras)	Comme largement expliqué dans le rapport de présentation (Partie I, chapitre II, sous-partie D, 5) puis expliqué de vive voix au demandeur en juin 2015 lors d'une visite sur le terrain, seuls les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et répondant aux critères fixés par la commission sont "étoilés". Le bâtiment ici désigné ayant déjà été identifié comme une habitation, il n'y aura pas de changement de destination s'il est réhabilité : l'étoilage est inutile.
Observation 52	LE GUILLANT	Règlement graphique	Maintien de la parcelle M 1229 (Impasse Lann er Mond) en zone constructible	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.
Observation 53	ONEN	Autorisation d'urbanisme	Refus de DP d'une division sur la parcelle ZH 87	La commission urbanisme avait choisi de donner une suite favorable à la demandeuse mais le contrôle de légalité a débouté la commune et la demandeuse en vertu du projet de PLU arrêté durant l'instruction de son autorisation.
Observation 54 + Dossier 15	AUDRAN	Règlement graphique	Réduction ou suppression de la zone Na autour de son exploitation à Kervadec en laissant au moins 30-40 m autour de son siège (parcelles ZW 13 et 222)	La commission PLU envisage de réduire légèrement la zone naturelle Na autour du bâtiment d'exploitation en appliquant partout un recul de protection de 10 m par rapport aux cours d'eau qui sera zoné en Na. Le reste demeurera inchangé compte tenu du caractère naturel et humide réel de la zone.
Observation 55	LE BLAY	Règlement graphique OAP	Constructibilité intégrale de la parcelle ZW 147 (Penn Er Lann)	Ce terrain se situe hors du périmètre aggloméré mais il a été partiellement choisi par la commission PLU comme extension d'urbanisation suite à nos rencontres avec le demandeur et sa soeur en octobre/novembre 2014. Il ne peut ignorer qu'il résultait de son choix qu'une partie de son terrain ne serait pas constructible puisqu'il a donné son accord pour ce faire.
Observation 56	LE BERRE	Règlement graphique	Maintien de la constructibilité des parcelles 1.880, 881 et 882 (Pen Prat) -> cf. observations 3 et 16	Ces terrains se situent hors du périmètre aggloméré et ils n'ont pas été choisis par la commission PLU comme extensions d'urbanisation : ils ne seront donc pas constructibles dans le futur PLU.



Observation 57	GUHUR	OAP	Révision des OAP thématiques sur leurs parcelles AO 180 et 322 (Rue du Lenno), AK 433 (Prad Guerrero) et AL 15 (11, Hent Trez)	Les OAP concernant les demandeurs répondant bien aux critères fixés dans le cadre de l'étude potentiel foncier mobilisable au sein de la zone agglomérée, il n'est pas envisagé d'en modifier le tracé. L'ensemble de la démarche ayant conduit à la rédaction finale de ce document est lisible dans le rapport de présentation (Partie I, chapitre II, sous-partie E, 2) et a été mené avec les services intercommunaux porteurs du SCOT (document supracommunal avec lequel le PLU doit être compatible).
Observation 58	LORHO	Règlement graphique	Constructibilité intégrale des parcelles AL 119, 121 et 124 (La Croix Courte)	Ces terrains se situent hors du périmètre aggloméré et ils n'ont pas été choisis par la commission PLU comme extensions d'urbanisation : ils ne seront donc pas constructibles dans le futur PLU.
Observation 59	GOASMAT	OAP	Révision de l'OAP thématique sur leur parcelle AK 278 (14, rue de Sainte Anne)	L'OAP concernant les demandeurs répondant bien aux critères fixés dans le cadre de l'étude potentiel foncier mobilisable au sein de la zone agglomérée, il n'est pas envisagé d'en modifier le tracé. L'ensemble de la démarche ayant conduit à la rédaction finale de ce document est lisible dans le rapport de présentation (Partie I, chapitre II, sous-partie E, 2) et a été mené avec les services intercommunaux porteurs du SCOT (document supracommunal avec lequel le PLU doit être compatible).
Observation 60	LE BLAY	Règlement graphique	Maintien de la parcelle ZD 15 (Trélécan) en zone constructible	Ce terrain se situe hors du périmètre aggloméré identifié comme STECAL : ils ne seront donc pas constructibles dans le futur PLU.
Observation 61 + Courrier C15	VPP	Rapport de présentation Règlements	Méthodologie de classement de divers bâtiments	Les critères de classement des bâtiments "étoilés" sont dans le rapport de présentation (Partie I, chapitre II, sous-partie D, 5). Le bâtiment de M. FLAHAT "étoilé" lors de la visite sur le terrain a été déclassé lors de la commission finale car les bâtiments étant les uns sur les autres il y créerait des problèmes de promiscuité et d'assainissement des eaux usées en cas de changement de destination. Le bâtiment de M. DEME a été exclu lors de la commission décisionnaire finale car il est de taille trop petite (< 40-50 m²) et ne présente pas un état de conservation correct. Le bâtiment de M. DERIAN n'est pas "étoilé" car considéré comme ayant déjà eu une vocation habitat dans le passé quand on s'attache aux signes extérieurs (électrification, antenne TV, cheminée, placement et taille des ouvertures...) Le bâtiment de M. PLUNIAN a fait l'objet de plusieurs demandes de PC (d'abord refusées puis acceptées) mais il a choisi de ne jamais mettre en oeuvre son autorisation car les principes qu'elle lui imposait lui semblaient trop contraignantes.
Observation 62 + Courriel C10	LE BARON	Rapport de présentation Règlements	Etoilage d'une bâtisse située sur la parcelle ZE 343 (Kerloyo)	Lors de l'inventaire du patrimoine bâti communal, ce bâtiment a été visité de terrain avaient favorablement identifiées. Néanmoins 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 cette bâtisse n'en fait pas partie.
Observation 63 + Courrier C16	BLANCHARD/CINI	OAP	Désinformation de la commune sur le sujet  Révision de l'OAP thématique sur sa parcelle YE 254 (67 bis, rue de Verdun)	En sus des réunions publiques déjà organisées sous la mandature précédente, 4 nouvelles rencontres avec le public se sont tenues depuis la reprise des études mi-mai 2015. Une réunion traitant spécifiquement des OAP a même été organisée le 7 avril dernier. Il est vrai qu'au cours de ces réunions nous avons eu à déplorer une assistance très clairsemée : outre les habituelles interrogations sur les intérêts personnels que nous avons choisis de traiter en réunion publique, les questions furent très rares et il semblait que les explications données à ces occasions suffisaient au public présent. Quoiqu'il en soit l'ensemble de la démarche ayant conduit à la rédaction finale de ce document est lisible dans le rapport de présentation (Partie I, chapitre II, sous-partie E, 2) et a été mené avec les services intercommunaux porteurs du SCOT (document supracommunal avec lequel le PLU doit être compatible). En outre, les OAP thématiques sont développées dans le document spécifique OAP disponible à la consultation à la fois sur le site internet de la commune, à l'accueil de la mairie et au service urbanisme depuis le 26/06/2015 ainsi que dans le dossier soumis à enquête publique du 23/11/2015 au 09/01/2016. La commune ne peut donc être taxée de désinformation ou de dissimulation.
Observation 64	BAUDET	Règlement graphique	Classement de la parcelle K 907 (Lesmadien) en zone constructible --> assainissement collectif présent	L'OAP concernant les demandeurs répondant bien aux critères fixés dans le cadre de l'étude potentiel foncier mobilisable au sein de la zone agglomérée, il n'est pas envisagé d'en modifier le tracé.
Observation 65	GOASMAT	Règlement graphique	Maintien de la parcelle ZH 25 (Kerbernard) en zone constructible	Ce terrain se situe hors du périmètre aggloméré et il n'a pas été choisi par la commission PLU comme extension d'urbanisation. En conséquence ce terrain ne sera pas constructible dans le futur PLU. En ce qui concerne sa constructibilité depuis 2013, le projet de PLU était suffisamment avancé pour que la commune puisse légalement surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation de construire sur cette parcelle. Il n'a ainsi jamais été répondu à la demande que sa parcelle était devenue inconstructible mais bien que la commune s'opposerait légalement à d'éventuelles demandes et donc qu'il apparaissait peu opportun de dépenser des fonds pour un projet qui ne verrait pas le jour...



Observation 66	Consorts LE FUR	OAP	Révision de l'OAP thématique sur leurs parcelles ZW 132 et 134 (27 et 29, Route de Bieuzy)	En sus des réunions publiques déjà organisées sous la mandature précédente, 4 nouvelles rencontres avec le public se sont tenues depuis la reprise des études mi-mai 2015. Une réunion traitant spécifiquement des OAP a même été organisée le 7 avril dernier. Il est vrai qu'au cours de ces réunions nous avons eu à déplorer une assistance très clairsemée : outre les habituelles interrogations sur les intérêts personnels que nous avons choisis de traiter en mairie et non en réunion publique, les questions furent très rares et il semblait que les explications données à ces occasions fussaient au public présent. Quoiqu'il en soit l'ensemble de la démarche ayant conduit à la rédaction finale de ce document est lisible dans le rapport de présentation (Partie I, chapitre II, sous-partie E, 2) et a été mené avec les services intercommunaux porteurs du SCOT (document supracommunal avec lequel le PLU doit être compatible).
Observation 67	LE MERO	Règlement écrit	Construction d'une piscine et d'extensions en zone Aa	L'OAP concernant les demandeurs répondant bien aux critères fixés dans le cadre de l'étude 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 biocages liés à la fragmentation et au petit nombre de logements localisés sociaux à créer au sein de ces OAP thématiques, la commission PLU envisage de supprimer cette servitude de mixité sociale (projetée dans le PADD).
Observation 68	SIMON	Règlement graphique	Maintien de la constructibilité de la parcelle YI 94 (La Croix Jegado)	Le projet de PLU arrêté ne prévoit pas d'autorisation dans le cas soulevé par le demandeur. Néanmoins les possibilités en zone agricole seront revus avec la transcription de la loi Macron.
Observation 69	QUILLAY	OAP	Révision de l'OAP thématique sur leur parcelle AK 266 (16, rue de Sainte Anne)	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. La zone dans laquelle il se situe ne constitue pas un village mais un écart d'urbanisation développé le long d'une voie de grande circulation qu'il ne convient pas d'étendre, de conforter ni même de densifier (cf. lois Grenelle, ALUR et LAAAF) : il ne sera donc pas constructible dans le futur PLU.
Observation 70	PASCO	OAP	Révision de l'OAP thématique sur sa parcelle YE 253 (67 ter, rue de Verdun)	L'OAP concernant les demandeurs répondant bien aux critères fixés dans le cadre de l'étude potentiel foncier mobilisable au sein de la zone agglomérée, il n'est pas envisagé d'en modifier le tracé. L'ensemble de la démarche ayant conduit à la rédaction finale de ce document est lisible dans le rapport de présentation (Partie I, chapitre II, sous-partie E, 2) et a été mené avec les services intercommunaux porteurs du SCOT (document supracommunal avec lequel le PLU doit être compatible).
Courriel C1	PFLIMLIN	Règlement graphique	Classement de la parcelle YW 72 (Kergröix)	L'OAP concernant les demandeurs répondant bien aux critères fixés dans le cadre de l'étude potentiel foncier mobilisable au sein de la zone agglomérée, il n'est pas envisagé d'en modifier le tracé. L'ensemble de la démarche ayant conduit à la rédaction finale de ce document est lisible dans le rapport de présentation (Partie I, chapitre II, sous-partie E, 2) et a été mené avec les services intercommunaux porteurs du SCOT (document supracommunal avec lequel le PLU doit être compatible).
Courriel C2	PLUNIAN	Règlement graphique	Révision des limites du zonage constructible sur les parcelles AS 54, 55 et 56 (Lann Calpérit)	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. La zone dans laquelle il se situe ne constitue pas un village mais un écart d'urbanisation développé en secteur agricole qu'il ne convient pas d'étendre, de conforter ni même de densifier (cf. lois Grenelle, ALUR et LAAAF) : il ne sera donc pas constructible dans le futur PLU.
Courriel C3	COPPENOLLE/RAO	OAP	Révision de l'OAP thématique sur leur parcelle AK 525 (7, Impasse du Moustoir)	Les limites de la zone constructible correspondent très exactement à celles de la zone agglomérée telles qu'exposées dans le rapport de présentation (Partie I, chapitre II, sous-partie E, 2). Les parties non constructibles se situent hors du périmètre aggloméré puisque non bâties et elles n'ont pas été choisies par la commission PLU comme extension d'urbanisation. De ce fait la commune n'envisage aucune modification.
Courriel C6	PEAN	OAP	Révision de l'OAP thématique sur sa parcelle AO 41 (6, Résidence de la Madeleine)	L'OAP concernant les demandeurs répond bien aux critères fixés dans le cadre de l'étude potentiel foncier mobilisable au sein de la zone agglomérée. Néanmoins il semblerait que la problématique soulevée par les demandeurs nécessitent révision du tracé de l'OAP thématique. La commune envisage donc de permettre la création d'un accès sur la parcelle AK 525 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.
Courriel C7	JEHANNO	Règlement graphique	Extension du zonage de carrière Ac à la parcelle XE 50 (Kerbastard) -> cf. observation 50	L'OAP concernant le demandeur répondant bien aux critères fixés dans le cadre de l'étude potentiel foncier mobilisable au sein de la zone agglomérée, il n'est pas envisagé d'en modifier le tracé.
Courriel C7 bis	JEHANNO	Règlement graphique	Rectification des délimitations des zones naturelles et d'un cours d'eau sur les parcelles G 141 et 151 (Kerbastard)	La commission PLU ne souhaite pas inscrire cette extension au PLU car ladite fait l'objet il y a moins de 3 ans d'une extension validée par arrêté préfectoral pour une durée de 20 ans. Le PLU a une durée de vie inférieure à ce dernier, si la carrière doit réellement s'étendre la question sera à l'ordre du jour du prochain document d'urbanisme communal.

Des modifications seront apportées afin de tenir compte de la zone réellement cultivée. En outre la commission choisit d'appliquer partout un recul de protection de 10 m par rapport aux cours d'eau qui sera zoné en Na.



Courrier C8	JEHANNO	Règlement graphique	Rectification des délimitations des zones naturelles sur les parcelles XE 23 et 24 (Kerbastard)	Des modifications seront apportées afin de tenir compte de la zone réellement cultivée. En outre la commission choisit d'appliquer partout un recul de protection de 10 m par rapport aux cours d'eau qui sera zoné en Na.
Courrier C9 + Courriel C4	JOFFREDO	Règlement graphique	Maintien de la parcelle YD 66 (Coët Er Harv) en zone constructible	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. L'opportunité de ce classement a par ailleurs déjà fait l'objet d'une décision judiciaire en faveur de la commune (TA Rennes, 10 avril 2015, Commune de Pluvigner/JOFFREDO).
Courrier C11	PLUVIGNER CONCERTATION	PLU à approuver	Organisation d'une réunion publique avant approbation du PLU en CM	La commune a respecté toutes ses obligations et les choix qu'elle avaient exposés dans ses délibérations en matière de concertation. Cette proposition étant hors du cadre réglementaire et arrivant après la phase d'élaboration et de concertation à proprement parler, la commune ne souhaite pas y accéder.
Courrier C13	DROUIN	Règlement graphique	Maintien de la constructibilité au moins partielle de la parcelle YC 114 (Kervélan)	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.
Courrier C14	ECKMAN	OAP	Révision de l'OAP thématique sur sa parcelle AK 126 (25, rue du Château)	L'OAP concernant le demandeur répondant bien aux critères fixés dans le cadre de l'étude potentiel foncier mobilisable au sein de la zone agglomérée, il n'est pas envisagé d'en modifier le tracé.
Courrier C17	ROBBE	Règlements	Protection de la totalité du talus sur leur parcelle YR 53 (Lann Saint Trémour) et de la totalité du talus arboré dans le chemin piéton allant de la route de Sainte Anne à Kervic et le long du chemin de randonnée allant de Kervic à Loguiviec Inscription d'une réserve foncière à Lann Saint Trémour pour les déplacements doux et les "rencontres" Inscription d'une réserve foncière le long du ruisseau de Gouah Lanvel pour un cheminement doux de Pluvigner à Plumergat Modification des zones naturelles pour "qu'il ne soit fait aucun travaux, emprise ou occupation du sol qui soit de nature à perturber, empêcher ou nuire à la biodiversité"	Les éléments paysagers à préserver découlent du diagnostic du patrimoine arboré, document de travail auquel ont participé des techniciens du SMLS, des représentants du milieu agricole, des représentants des associations de protection de l'environnement sur la commune et des élus. Conformément aux orientations définies dans le PADD et aux engagements de la commune, tous les éléments recensés font l'objet d'une protection dans le cadre du PLU. Les éléments décrits par le demandeur n'ont pas été recensés par cette étude, ils ne feront donc pas l'objet d'une protection particulière dans le cadre du PLU. La commission ne souhaite pas pour le moment accéder à cette requête dans le cadre de son PLU, il y a déjà fort à faire avec l'aménagement des zones urbaines centrales. Une réserve foncière pour un cheminement doux de Pluvigner à Plumergat sera inscrite au règlement graphique du PLU. Le règlement des zones naturelles est déjà amplement suffisant pour protéger les espaces qu'il couvre. Il n'est pas besoin de rajouter des règles supplémentaires.
Courrier C18	Maisons paysannes de France	Règlement écrit	Inscription de règles appropriées, simples et explicites pour que le bâti patrimonial ne soit pas dénaturé	La commission PLU n'a pas souhaité surprotéger le patrimoine communal et imposer de nouvelles contraintes aux propriétaires de celui-ci. Le règlement des zones agricoles et notamment son article 11 précise un corpus de règles suffisantes pour permettre à la commune de contrôler la qualité des démarches entreprises sur le patrimoine bâti.
Courriel C1	Consorts DEIMAT	Règlement graphique	Maintien de la constructibilité partielle de la parcelle AP 19 (Lesmadien)	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.
Courriel C2	LE GALLO	OAP	OK avec l'implantation de 9 nouveaux logements sur l'OAP n°8 Retus de toute nouvelle construction dans le cadre de la densification du foncier disponible sur la parcelle voisine ainsi que la sienne	RAS cf. réponse à COPPENOLE/RAO (courrier C3) pour l'OAP les concernant Pour l'OAP concernant le demandeur, elle répond bien aux critères fixés dans le cadre de l'étude potentiel foncier mobilisable au sein de la zone agglomérée, il n'est donc pas envisagé d'en modifier le tracé.
Courriel C5	AUDO	Règlement graphique	Constructibilité de la parcelle ZO 125 (Kerlagadec)	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.



Courriel C7	GUHENNEC	OAP Règlement graphique	Informations diverses sur les parcelles AL 86 (Kerbarh) et AL 115 (31, Route de Brandivy)	<p>Le terrain situé Route de Brandivy est bien inclus dans une OAP thématique visible à la fois dans le document spécifique OAP et dans le rapport de présentation (Partie I, chapitre II, sous-partie E, 2). Rien n'empêche sa commercialisation mais sa constructibilité est contrainte par un aménagement d'ensemble (cf. document OAP, Chapitre III, sous-partie A). Quoiqu'il en soit, on ne peut construire "à sa guise" nonobstant les règles d'urbanisme communales et supracommunales.</p> <p>Concernant la parcelle sise à Kerbarh, les limites des zonages n'ont pas obligation de suivre strictement les limites cadastrales. Elles sont surtout liées à la destination que la commune souhaite donner aux terrains. La commune a inscrit un emplacement réservé (les hachures de couleur rose portant le n°5) pour la création d'un espace vert. Cette disposition permet à la commune d'acheter en cas de mutation dans les formes prévues par l'article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Depuis 2009 plusieurs réunions publiques ont été organisées sur l'élaboration du PLU. Au cours de ces réunions nous avons eu à déplorer une assistance très clairsemée : outre les habituelles interrogations sur les intérêts personnels que nous avons choisis de traiter en mairie et non en réunion publique, les questions furent très rares et il semblait que les explications données à ces occasions suffisaient au public présent. La commune a respecté toutes ses obligations en termes de concertation, de communication et d'information et ne peut se voir reprocher le fait que les pluvignois se soient peu intéressés à la démarche jusqu'à l'enquête publique.</p>
Courriel C8	DANO	OAP	Révision de l'OAP thématique sur sa parcelle AH 117 (32b, rue Saint Guénaël)	<p>L'OAP concernant les demandeurs répond bien aux critères fixés dans le cadre de l'étude potentiel foncier mobilisable au sein de la zone agglomérée, même si en cas de légalité de l'abri de jardin de leur voisin (parcelle AH 337) la commune pourrait envisager de diminuer les surfaces concernées en conséquence. Pour le reste le potentiel foncier disponible étant existant l'OAP sera maintenue avec des objectifs de densification inchangée (15 logements l'hectare).</p>
Courriel C9	LE BOULLAIRE	OAP	Révision de l'OAP thématique sur sa parcelle AH 337 (32b, rue Saint Guénaël)	<p>L'OAP concernant les demandeurs répond bien aux critères fixés dans le cadre de l'étude potentiel foncier mobilisable au sein de la zone agglomérée, néanmoins il semblerait que la problématique soulevée par les demandeuses demandent révision du tracé de l'OAP thématique puisqu'à l'époque de l'étude leur abri de jardin n'apparaissait pas sur le cadastre (a-t-il été édifié légalement ?). En cas de légalité de celui-ci la commune pourrait envisager de diminuer les surfaces concernées en l'enlevant du potentiel. Pour le reste le potentiel foncier disponible étant existant l'OAP sera maintenue avec des objectifs de densification inchangée (15 logements l'hectare).</p>

03 FEV. 2018

