

**COMMUNE de PLUNERET**

---

**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

**ENQUETE PUBLIQUE**

**17 septembre 2018 - 19 octobre 2018**

---

**2<sup>ème</sup> Partie : CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

---

**Commissaire enquêteur : Christian JOURDREN**

**Enquête publique E18000131/35**

## SOMMAIRE DES CONCLUSIONS

1. Rappel de l'objet de l'enquête
2. Organisation et déroulement de l'enquête publique
3. Observations du commissaire-enquêteur
  - 3.1. Sur le dossier d'enquête
  - 3.2. Sur l'enquête
4. Synthèse et avis du commissaire enquêteur sur les différentes observations
  - 4.1. Préambule
  - 4.2. Les observations du public
    - 4.2.1. Sur le principe de constructibilité défini par le projet de PLU qui a généré les 41 demandes de constructibilité qui en résultent
    - 4.2.2. Sur les observations du public
  - 4.3. Sur les observations des personnes publiques associées
  - 4.4. Sur les observations de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale
- 5. Avis et conclusions du commissaire-enquêteur sur la révision générale du PLU de Saint Yvi**
  - 5.1. Sur l'organisation urbaine
  - 5.2. Sur la préservation des espaces naturels
  - 5.3. Sur la préservation des espaces et de l'activité agricoles
  - 5.4. Sur le développement économique, des loisirs/tourisme et d'équipements publics et la stratégie déplacements doux
- 6 Annexe : contre-expertise zone humide sur parcelles ZH 37 et 34 (DDTM/Service Eau, Nature et Biodiversité)

Mon rapport détaille l'objet de l'enquête, son organisation et son déroulement, la présentation du dossier d'enquête et les avis des personnes publiques associées et consultées. Les observations du public et des PPA/PPC y sont consignées et regroupées par thèmes.

Cette 2<sup>ème</sup> partie intitulée « conclusions du commissaire-enquêteur » a pour finalité de présenter et justifier mon avis sur le projet de révision du PLU de la commune de Pluneret. Mon appréciation résulte de mon analyse personnelle, après visites des lieux, discussions avec Monsieur le Maire, Monsieur l'Adjoint à l'urbanisme, Madame la responsable de l'urbanisme et analyse des avis des PPA et des observations du public.

## 1. Rappel de l'objet de l'enquête

La présente enquête publique est relative au projet révision du PLU de la commune de Pluneret prescrite par délibération du conseil municipal en date du 22 janvier 2015.

Le projet a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 26 avril 2018.

La commune a opté pour intégrer le contenu modernisé du PLU., la procédure d'élaboration ayant été initiée avant le 01/01/2016.

Le PLU en vigueur a été approuvé le 18 janvier 2007, modifié les 30 avril 2008 et 27 février 2014.

Le PADD fixe 4 orientations générales d'aménagement et d'urbanisme :

- Les orientations en matière d'accueil de population (croissance démographique et renouvellement de la population),
- Les orientations en matière d'environnement et de cadre de vie (patrimoine environnemental et identité communale),
- Les orientations en matière d'accès au territoire et de modes de transport,
- Les orientations en matière de vie économique (commerce, zone d'activités, services, agriculture, tourisme),

Ces orientations comportent des déclinaisons opérationnelles qui s'inscrivent dans le cadre de la stratégie de développement définie par le SCOT et le PLH portés respectivement par le Syndicat Mixte du Pays d'Auray et la Communauté de Communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA).

## 2. Organisation et déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 17 septembre au vendredi 19 octobre 2018 inclus.

L'information sur le déroulement de cette enquête a été réalisée selon les mesures suivantes :

- affichage de l'avis d'enquête en 17 lieux différents sous forme d'affichettes A2 sur fond jaune (mairie principale, mairie annexe de Mériadec, bibliothèque, dans différents lieux-dits répartis sur la commune),
- information de l'objet et des dates d'enquête publique sur 2 calicots de 3.00X0.80 m (au giratoire d'entrée dans l'agglomération du bourg à Kerfontaine et à l'espace Gilles Servat à Mériadec)
- insertion de l'avis de publicité dans les annonces légales des journaux Ouest France et le Télégramme du 01/09/2018, soit dans le délai d'au moins 15 jours avant son ouverture, et du samedi 22/09/2018, soit dans le délai des 8 premiers jours de l'enquête,
- publication de l'avis d'enquête sur le site internet de la commune,

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête était consultable :

- en mairie, aux heures habituelles d'ouverture, sous format papier, et sous format numérique avec un ordinateur spécifiquement dédié et laissé à la disposition du public,
- sur une plate-forme dématérialisée.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public avait la possibilité d'émettre ses observations et propositions :

- sur le registre papier, intégré au dossier d'enquête, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie,
- sur le registre dématérialisé,
- sur une adresse mail dédiée,
- par courrier adressé en mairie à l'attention du commissaire enquêteur.

Au cours de mes 7 permanences tenues en mairie de Pluneret, j'ai reçu 165 personnes en 108 entretiens relatifs au projet de révision du PLU, générant 135 requêtes contenant 173 observations.

Par ailleurs, il y a eu 508 visiteurs uniques sur la plateforme <https://www.registredemat.fr/plu-pluneret> pour 1581 téléchargements de documents.

Les 173 observations, se répartissent de la façon suivante :

- 57 observations orales,
- 15 observations écrites portées sur le registre d'enquête papier,
- 49 observations écrites produites par courrier adressé en Mairie à mon attention ou remis en mains propres lors de mes permanences,
- 52 observations écrites portées sur le registre dématérialisé.

Ces observations portent sur des points mettant en œuvre l'intérêt privé (125, soit 72% environ), mais également sur des points d'intérêt général ou ayant un impact d'ordre général (48, soit 28). Les Observations relatives à l'intérêt privé portent sur :

- Les OAP pour 59 d'entre elles,
- Des changements de zonage pour obtenir la constructibilité à usage d'habitation d'une parcelle pour 41 d'entre elles,
- Les emplacements réservés pour 9 d'entre elles,
- Changements de zonage pour une autre raison que la constructibilité à usage d'habitation pour 6 d'entre elles,
- Le repérage du bâti à caractère patrimonial et architectural pour changement de destination pour 2 d'entre elles,
- Autres demandes pour 8 d'entre elles.

### 3. Observations du commissaire-enquêteur

#### 3.1. Sur le dossier d'enquête

Le dossier présenté à l'enquête m'est apparu de bonne qualité sur le plan formel, avec un rapport de présentation relativement dense et un règlement graphique de bonne lisibilité

(choix des couleurs du zonage), de repérage relativement aisé (noms des différents villages) et de bonne reproduction.

Sur le fond, le dossier m'est apparu là aussi d'assez bonne facture : le PADD, après avoir bien identifié les enjeux relatifs au développement du territoire, balaie un large spectre d'orientations et fixe notamment des objectifs de modération de la consommation d'espaces (-60% par rapport à la décennie précédente) et de lutte contre l'étalement urbain. Les OAP répondent aux enjeux de densification du centre-ville et de Mériadec, d'extension urbaine et de diversification de l'habitat, et prennent en compte les déplacements doux, tout en laissant une grande latitude d'aménagement pour les secteurs concernés. Le rapport de présentation comporte un diagnostic démographique, socio-économique et environnemental de bon niveau informatif mais aux données peu actualisées et une analyse des dispositions du PLU par rapport aux documents supracommunaux et de leurs incidences sur l'environnement.

Globalement, le dossier est cohérent sur l'objectif de modération de la consommation d'espaces à usage d'habitat, 10.4 ha en zone urbaine U pour 10.4 ha en zone AU pour une consommation d'environ 40 ha sur la période référence.

Je regrette toutefois la faiblesse de l'analyse foncière retenant le potentiel de logements en densification et l'arbitraire de leurs échéances de réalisation (court, moyen et long terme) pour déterminer les besoins en extension, faiblesse corroborée par le grand nombre d'observations enregistrées sur les OAP en densification.

Je regrette la faiblesse du patrimoine arboré répertorié dans la partie agglomérée du bourg. Je souligne aussi le défaut de vision globale du schéma de déplacements doux, du maillage que génèrent les cheminements prévus dans les OAP par rapport aux cheminements existants et leur cohérence pour des liaisons avec les communes riveraines.

Je regrette également les quelques non-concordances entre différents documents (exemples : l'OAP 8 en plein cœur de bourg avec une densité de 35 log/ha au rapport de présentation (p190), ce qui semble logique au vu de situation géographique, ramenée à 20 log/ha dans le document OAP et les nombreuses haies répertoriées au règlement graphique au titre des éléments du paysage à préserver et non reprises aux OAP 3, 6, 7, A, B, C et D.

### 3.2. Sur l'enquête

Les conditions d'accueil pour mes permanences ont été très satisfaisantes, ayant eu un bureau indépendant mis à ma disposition en mairie pour recevoir le public en toute confidentialité.

Le public (165 personnes reçues) a largement participé à mes permanences dont le nombre (7) et l'amplitude d'ouverture (dont un samedi matin + un mercredi soir jusqu'à 19h00) ont tout juste été nécessaires pour absorber l'affluence, certains requérants ayant été parfois dans l'obligation de patienter de longues heures avant leur entretien.

Les entretiens se sont toujours déroulés dans un bon esprit, même s'il est arrivé quelquefois que des sentiments de spoliation, de déchirement lié au zonage d'un bien familial, de peur de perte d'un environnement privilégié... ont entraîné l'expression d'un certain mécontentement. J'ai donc été particulièrement réceptif à la sensibilité du public concerné afin que les entretiens conservent la sérénité qu'il convient d'observer en développant particulièrement le côté pédagogique de la mission d'un commissaire-enquêteur (l'évolution

de la législation de l'urbanisme, la réglementation, la jurisprudence, les choix faits par la municipalité,...), en faisant preuve encore plus d'écoute et d'empathie. Pour certains, l'attente de l'entretien a été longue, mais il était parfois nécessaire de prendre le temps qu'il fallait avec d'autres pour convaincre.

#### 4. Synthèse et avis du commissaire enquêteur (*en italique*) sur les différentes observations

##### 4.1. Préambule

Les échanges avec le public ont été denses. Si je résume en une caricature grossière les deux principaux thèmes d'observations, à savoir les OAP urbaines et les demandes de constructibilité, deux blocs s'affrontent, d'une part les « propriétaires urbains » qui ne souhaitent pas que les biens sous OAP soient voués à l'urbanisation et d'autre part les « propriétaires ruraux » qui ne demandent pas mieux que leurs biens deviennent constructibles... En fait, tout le contraire du cadrage national en matière d'aménagement et d'urbanisme visant à densifier les périmètres agglomérés des villes pour sauvegarder les espaces agricoles et naturels tant grignotés par les effets de décennies de politique laxiste ayant conduit au mitage aberrant de nos campagnes. Mais derrière cette caricature de façade de sérieux arguments ont été exprimés basés sur des réflexions issues de sensibilités exacerbées sur des lieux de vie et dépassant le cadre personnel.

Les observations sur des problématiques générales ont également donné lieu à des échanges très intéressants lorsqu'il s'est agi de l'articulation loi littoral/activité agricole, des déplacements doux, de l'entrée de ville,...

Mes avis sur les différentes observations du public sont consignés au paragraphe 4.2.2 ci-dessous.

##### 4.2. Les observations du public

###### 4.2.1. Sur le principe de constructibilité défini par le projet de PLU qui a généré les 41 demandes de constructibilité qui en résultent

La municipalité a clairement fait le choix d'une production privilégiée de logements en densification et en extension périphérique des agglomérations du bourg et de Mériadec, en supprimant tout droit à construire dans les écarts à l'exception de la zone urbanisée à densité significative de Kerizan où une possibilité de densification de l'habitat est conservée.

***Cette disposition générale remet courageusement en cause la stratégie de développement et d'aménagement passée appliquée encore récemment comme en témoigne le nombre important de constructions neuves ou en cours.***

***La prise en compte de la nécessaire modération de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces agricoles et naturels qui lui est associée, même si elle est exigée par le durcissement de la réglementation de l'urbanisme, est réelle.***

***Je respecte donc pleinement le choix du développement de la commune de Pluneret fait par les élus, car c'est un choix politique cohérent, de leur compétence et en adéquation avec le cadrage national, la loi littoral et la protection de l'activité***

*agricole et des espaces naturels. Je note que la Préfecture avalise globalement les dispositions proposées à l'enquête avec quelques réserves, que Auray Quiberon Terre Atlantique et le Pays d'Auray, porteurs respectifs du PLU et du SCOT émettent un avis favorable, les objectifs du projet de PLU révisé (et leurs traductions opérationnelles) respectant ceux de ces deux documents. Le PNR du Golfe du Morbihan émet également un avis favorable, le projet de PLU révisé respectant la charte du Parc.*

*Ce choix politique m'apparaît d'autant plus respectable que le projet présenté à l'enquête résulte d'un processus qui s'est avéré relativement rapide (environ 3.5 ans), très transparent vis-à-vis du public et marqué de bonnes intentions pour trouver un équilibre entre développement d'un territoire et protection de ses ressources agricoles et naturelles, exercice toujours difficile à faire admettre. Je remarque toutefois un envol du nombre de permis de construire en 2017 (2013 : 67 PC, 2014 : 75 PC, 2015 : 56 PC, 2016 : 75 PC, 2017 : 141 PC) que les permis délivrés dans de nouveaux lotissements ne peuvent à eux seuls expliquer. Je note aussi que la commune n'a pas eu recours au sursis à statuer, disposition pourtant retenue par délibération du conseil municipal du 22/01/2015.*

*Je considère donc que le principe de constructibilité globalement défini par le PLU ne doit pas être remis en cause, avis qui répond de façon générale et défavorable à la quasi-totalité des « demandes de changements de zonage pour obtenir la constructibilité d'une parcelle » ou de plusieurs parcelles sise(s) dans un écart, à l'exception des 3 demandes situées en limite du périmètre aggloméré du bourg, comme indiqué au tableau ci-dessous (partiellement OO 16 route de Lesheby, OO 6 et partiellement OO 22 à Kergoho).*

#### 4.2.2. Sur les observations du public

Les observations complètes du public sont détaillées au chapitre 2.5.6 du rapport du commissaire-enquêteur. Dans le tableau suivant, les observations ont été parfois synthétisées en ne reprenant que les demandes qui en découlent.

Ref	Observations	Réponses de la commune	Avis commissaire-enquêteur
<b>OBSERVATIONS A CARACTERE D'INTERET GENERAL OU AYANT UN IMPACT D'ORDRE GENERAL</b>			
ORdémat 23.2 -----	Entrée de ville défigurée par la zone commerciale (bâtiments et parkings). Quels sont les intentions de la municipalité pour y remédier et donner du caractère à cette entrée de ville (image identitaire)	Une requalification de la voirie est prévue, qui intégrera notamment un aménagement cyclable (en concertation avec AQTA). Une réflexion est également menée sur le front urbain de cette voie (futurs bâtiments, équipements intercommunaux)	<i>Je prends bonne note des réponses apportées par la commune de Pluneret. Cette problématique dépasse largement le cadre du PLU, mais elle constitue néanmoins un sujet sensible du fait de la grande laideur de cette entrée d'agglomération constituée par l'ancienne RN 165, ses délaissés de voirie et les voies parallèles, qui concerne autant Auray que Pluneret. Il est impossible de rester insensible à une banalisation aussi laide de l'environnement urbain, que l'on soit simple habitant de l'agglomération alréenne ou touriste de passage. Qui peut se douter de la présence du bijou de St Goustan à quelques centaines de mètres ?</i>
OC 36 ORdémat 37 PECHEUX	Proposition de requalification entrée de ville RD 765, au-delà de la seule rue Pompidou : aujourd'hui, 8 couloirs de circulation plus ou moins neutralisés par des dispositifs divers peu esthétiques. Existence donc d'un large espace potentiellement disponible, alors que 2 voies + giratoire judicieusement positionné seraient suffisantes. Permettrait de réaliser une piste cyclable bidirectionnelle, un cheminement piétons, un aménagement paysager sur la totalité de la section rejoignant les	L'aménagement principal (RD765 et giratoires) ne dépend pas de la Commune mais du Conseil Départemental du Morbihan, qui a la compétence dans ce domaine. La Commune ne peut intervenir que sur les voies communales qui longent la RD765. Un aménagement récent de la rue de Kersalé a été réalisé par la Commune et a considérablement amélioré la lisibilité de l'espace et la gestion des déplacements automobiles et cyclables.	

	giratoires de Kergoho, Branchoc, Terre Rouge, voire Pratel.	Une requalification de la rue Pompidou reste à l'étude.	
OE 13.3 JASLET	Insécurité des piétons/circulation automobile qui souhaitent se rendre à Auray ou Ste Avoye et la nécessité de réaliser des cheminements piétonniers et ceux qui souhaitent rejoindre la pharmacie depuis le centre par absence de trottoirs et la nécessité d'en réaliser	Comme indiqué précédemment, projet de requalification de la voirie rue G. Caudoual. Cette requalification sera réalisée une fois les opérations immobilières, le long de cet axe, achevées.	<p><i>Je prends bonne note des réponses apportées par la commune de Pluneret.</i></p> <p><i>Je note d'ailleurs que le PADD, dans l'objectif 1 de son orientation 3 prévoit « un bouclage des itinéraires doux dans le centre-ville et à Mériadec, à l'échelle de la commune et en améliorant les connexions avec les communes voisines ».</i></p> <p><i>Toutefois, j'estime que la traduction opérationnelle de cet objectif n'est pas lisible et n'est donc pas à la hauteur de son ambition, du fait de l'absence d'un document matérialisant à l'échelle de la commune ces bouclages et connexions et la cohérence des cheminements doux prévus aux OAP avec ceux existants.</i></p>
ORdemat 3.2 GUEZENNEC	La commune prévoit-elle de prolonger les pistes cyclables, notamment vers le centre ville et vers Auray ?	Oui, en effet. Plusieurs pistes sont à l'étude, indépendamment du PLU.	
ORdémat 23.1 ----	Absence de cheminements piétons sécurisés vers Auray, alors que l'espace est disponible en bord de route, absence d'aménagements piétons/vélos pour rejoindre la zone commerciale de Kerfontaine, la voie verte vers le Bono et St Anne. Demande d'une cartographie à l'échelle de la commune des pistes cyclables en connexion avec les communes riveraines,	A mettre en lien avec les 2 réponses apportées précédemment.	
ORdémat 22.4 ----	Des déplacements à pied et surtout vélo difficiles et dangereux sur les routes départementales, mais de bons sentiers côtiers	Même réponse que précédemment	
ORdémat 27.2 DE LEPINEAU	Constate le déficit de pistes cyclables, entre Auray et Pluneret, entre Mériadec et Pluneret et entre Ste Anne et Pluneret (insécurité des enfants pour aller à vélo à l'école)	Une réflexion sur les cheminements doux et cyclables est menée à l'échelle intercommunale et communale. Toutefois, le coût de tels aménagements ne permet pas de multiplier le linéaire à court terme.	
OO 36 GAUDIN	Demande que l'ER2 soit étendu depuis le carrefour avec la route du Bono jusqu'au village de ST Avoye (sécurité des randonneurs/circulation véhicules et leur vitesse)	La présence d'un EBC validé en CDNPS ne permet pas de prolonger l'ER sur le même côté de la voie jusqu'à la Butte. La voie traverse, entre la Butte et Sainte Avoye, des zones humides qui rendent complexe et coûteux le prolongement du cheminement.	<p><i>L'observation me semble bien fondée compte tenu de l'étroitesse de cette voie qui mène à la remarquable chapelle de Ste Avoye très prisée des nombreux visiteurs. Quelle est la pertinence d'un cheminement de 500 mètres de longueur s'interrompant brutalement alors qu'il reste près d'1km à parcourir avant de prendre le cheminement doux du parking de Ste Avoye ? A mon avis, c'est tout ou rien, sachant que le rien est synonyme de mise en danger de la vie des randonneurs. Que cet aménagement ne soit pas une priorité pour la commune, je l'admets en tant que choix politique, mais le coût ne peut-être une excuse quand la sécurité des randonneurs est en jeu car c'est évaluer le prix d'une vie humaine.</i></p>
OO 12.5 DREANO T.	Demande si l'accès au bourg depuis Treguevir se ferait par l'ER 22 en cas de suppression du passage à niveau.	A ce jour, RFF/SNCF n'a pas signalé sa volonté de supprimer ce passage à niveau. Cet ER vise à permettre une jonction entre les lotissements récents situés au Nord de la voie ferrée et la route de Mériadec	<p><i>Je prends bonne note des réponses apportées par la commune de Pluneret.</i></p>
OO 31.1 LE YONDRE	L'ER 22 va inévitablement entraîner une augmentation du trafic sur la RD 135 vers Mériadec, déjà chargée en circulation depuis les constructions réalisées dans ce village. Risque d'engorgement de la départementale. Considère l'ER 22 comme un projet non réaliste.	La RD135 n'est en rien engorgée. Cet ER permettra au contraire de fluidifier le trafic. En outre, la mise en œuvre de cet ER pourrait être l'occasion de requalifier la RD135.	
OO 12.4 DREANO T.	Demande des précisions (emprise, passage supérieur ou inférieur) quant au franchissement de la voie ferrée faisant l'objet de l'ER 36b.	Il s'agit d'une réserve foncière destinée à un franchissement ultérieur de la voie. A ce jour, la réflexion n'a pas été initiée par SNCF/RFF, mais la Commune a souhaité anticiper une hypothétique suppression du passage à niveau.	<p><i>Je prends bonne note des réponses apportées par la commune de Pluneret.</i></p>
ORdémat 35.3 PEREZ-VERA	Augmentation de circulation en centre-bourg importante du fait de sa configuration en étoile. Problèmes de sécurité. Les ER 36 sont opportuns, mais L'ER 35 uti-	L'ER35, au même titre que l'ER36, est une réserve foncière souhaitée par la commune pour anticiper un franchissement supplémentaire de la voie ferrée. En l'absence de réflexion menée par	



	<p>pique (nécessité de réaliser un passage inférieur sous la voie ferrée pour un trafic anecdotique). Quelle est la justification du giratoire de l'ER 17 ? Proposition d'un schéma de desserte par un giratoire entre Santenoz et Tréguevir (avantage : réduire la circulation de transit en centre-bourg, faciliter le transit des engins agricoles, offrir la possibilité de suppression du PN de la RD135)</p>	<p>SNCF/RFF, la commune souhaite conserver un maximum de possibilités à ce stade. Le giratoire sur l'ER17 a pour objet de desservir la future zone 1AUe. Le giratoire proposé entre Santenoz et Tréguevir pose des difficultés d'aménagement liées à la déclivité du site, donc d'un coût supérieur. En outre, le Conseil Départemental n'a pas demandé la mise en œuvre de ce giratoire.</p>	
ORDémat 2 BELLOIR	<p>Demande d'aménagement du carrefour Santenoz/Kerbrech (vitesse des véhicules excessive). Le déplacement de l'abri-bus n'est pas la solution (mise en danger des enfants). Piste : classer cette zone en agglomération.</p>	<p>Si cette observation ne relève pas du PLU, la Commune précise qu'elle a engagé des études. Interrogé, le Conseil Départemental ne souhaite pas accompagner la Commune dans ce projet. Pour autant, la Commune est décidée à aller au bout des études, notamment pour sécuriser le secteur.</p>	<p><i>Je prends bonne note de réponse apportée par la commune de Pluneret.</i></p>
OE 6 LE BOT OO 38 ORDémat 26 TISSANDIER	<p>Observations concernant la rue de St Avoye : constatation d'une augmentation du trafic dans le sens entrée vers le centre bourg depuis l'inversement du sens unique près de la boulangerie, trafic qui a augmenté avec la réalisation du lotissement rue Pasteur et qui sera encore renforcé avec le raccordement des 2 tronçons de la rue Pasteur. Demande de ne pas raccorder ces 2 tronçons, de prévoir une sortie vers la rue Ampère et de rétablir le sens interdit près de la boulangerie dans son sens d'origine.</p>	<p>Si cette observation ne relève pas du PLU, un plan de déplacements à l'échelle de la Commune sera ultérieurement étudié. De plus il ne sera pas possible de raccorder la rue de Ste avoye à la rue André Ampère du fait de la présence d'une zone humide importante répertoriée.</p>	<p><i>Problématique hors PLU. Je prends bonne note de la réponse apportée par la commune de Pluneret.</i></p>
ORDémat 6 CARPENTIER	<p>Signale la mauvaise matérialisation au sol du passage piétons situé devant le 3 rue Léonard de Vinci(vitesse excessive des véhicules/présence d'enfants)</p>	<p>La Commune envisage un aménagement destiné à sécuriser le franchissement de la voie par les piétons (projet à court terme)</p>	<p><i>Problématique hors PLU. Je prends bonne note de la réponse apportée par la commune de Pluneret.</i></p>
OE 9 DAROUSSIN	<p>Kerizan étant une zone urbanisée à densité significative, elle doit bénéficier de l'installation de l'éclairage public comme au bourg (sécurisation des déplacements de nuit sur une route étroite et dangereuse)</p>	<p>Il n'y a aucun lien entre la qualification d'un noyau bâti en application de la loi Littoral, et les aménagements qui doivent y être réalisés. Cette remarque va à l'encontre du principe de développement durable.</p>	<p><i>Problématique hors PLU. Je prends bonne note de la réponse apportée par la commune de Pluneret.</i></p>
OC 12 ORDémat 8 ORDémat 9 RIGOBERT	<p>Demande d'assouplissement du règlement du zonage Na appliqué aux hameaux pour que la construction d'habitations soit possible (création de zones d'isolement social alors que ces territoires sont des lieux de vie où se développe un véritable tissu rural relationnel).</p>	<p>Cette demande est incompatible avec les Loi Littoral et ALUR. La possibilité de construire des habitations nouvelles en campagne est illégale.</p>	<p><b>Avis défavorable sur la demande</b> : je suis en parfait accord avec la réponse de la commune de Pluneret</p>
OC 38 AALLPA	<p>Prise en compte de la loi littoral dans le document soumis à enquête (coupures et extensions d'urbanisation, EPR, bande des 100 m). S'aligne sur les observations du Préfet pour ces 4 points particuliers en regrettant la tardive et hors délais mise en compatibilité du PLU de Pluneret avec le SCOT</p>	<p>La Commune intégrera les remarques du Préfet destinées à améliorer la prise en compte de la loi Littoral dans le PLU. Ainsi les coupures d'urbanisation seront mieux retranscrites dans le règlement écrit. La justification du Secteur Urbanisé de Taille et de Densité Significatives de Kerizan sera complétée au rapport de présentation. La création d'équipements nouveaux en zone Ne (Mériadec) sera interdite, seules les extensions seront autorisées. Enfin, la Commune encadrera la hauteur maximale des constructions à usage utilitaire dans les Espaces Proches du Rivage.</p>	<p><i>Le calage du Nds sur la limite Sud de la voie express est un gage de sécurisation quant à la prise en compte de la loi littoral, renforcé par la présence d'un seul secteur, au demeurant justifié, où la densification de l'enveloppe bâti est encore possible, Kerizan. Je prends bonne note de la réponse apportée par la commune de Pluneret quant à l'intégration des observations préfectorales citées.</i></p>
OC 26 LE LABOUSSE	<p>Réflexion générale sur la problématique de l'agriculture en zonage Nds : dans les communes littorales, réduction des zonages agricoles pour les basculer en Nds. A Pluneret, le zonage agricole se bloque sur la voie express, sur la partie Sud de la commune et englobe de ce fait 600ha de</p>	<p>Le SCOT indique que les espaces non bâtis des sites inscrits constituent des espaces remarquables en application de la Loi Littoral. Le site inscrit couvrant le Sud de la Commune, sous la RN165, la traduction logique est dès lors le zonage Nds.</p>	<p><b>Avis favorable sur la demande</b> : l'observation est pertinente. La profession agricole doit être considérée comme un acteur du paysage, y compris littoral. Le paysage ouvert du littoral ne pourra être conservé que si l'agriculteur continue de cultiver la terre en la respectant et dis-</p>

	SAU. Les sièges d'exploitation se trouvent zonés sur de « tout petits » secteurs Aa, disposition qui n'est pas sans conséquence sur l'avenir des exploitations agricoles, leur pérennisation et leur succession. Inadéquation des dispositions retenues pour le projet de révision du PLU et l'objectif de pérennité des exploitations actuelles.	Toutefois, afin d'améliorer la pérennité des exploitations, la commune élargira les zones Aa enclavées dans les espaces remarquables afin de permettre le développement des exploitations existantes.	<i>pose pour ce faire d'une exploitation dont la pérennité est assurée. Cette pérennité repose sur la nécessaire évolution de l'outil de travail pour s'adapter tant aux innovations technologiques qu'au resserrement des normes sanitaires. La réponse de la commune repose sur le bon sens en admettant un élargissement des zones Aa enclavées, à condition toutefois que cet élargissement soit contenu dans des proportions raisonnables. Cette disposition d'extension est par ailleurs émise comme une réserve par la DDTM56 et la CDPENAF</i>
OO 14.2 OC 30.2 EVANNO	Le cône de vue situé à Kerloury n'a pas de justification.	Au vu des photos jointes, il est proposé après avis du Commissaire-enquêteur de supprimer ce cône de vue	<b>Avis favorable sur la demande</b> : l'observation est justifiée. Aucun cône de vue n'existe à Kerloury à l'emplacement prévu au PLU
OO 30.1 LE LABOUSSE	A Kerindeven, le cône de vue est mal positionné : le cône actuel se bloque sur un bois de pins, alors qu'un peu plus haut, sur la route d'accès au village, la vue s'échappe sur la rivière.	Il y a bien un bois de pin, mais la mer (Le Loc'h) est visible entre ce bois et le hangar situé à l'Ouest, et entre les troncs au sein du bois. En outre, rien n'interdit une démolition du hangar existant, et le cône de vue garde donc tout son sens.	<b>Avis favorable sur la demande</b> : l'observation est justifiée. Comme le souligne la commune dans sa réponse, la vue est extrêmement réduite entre le bois et le hangar et entre les troncs, alors qu'en sortie du virage conduisant au village, la vue embrasse de façon très large la rivière d'Auray et les deux rives. Je suggère donc de déplacer le cône de vue de 250 m au nord
OO 30.2 LE LABOUSSE	A Kerindeven, le public n'a pas la possibilité d'accéder au chemin longeant la rivière et traverse les parcelles privées.	Une servitude de Passage des Piétons sur le Littoral existe (sentier côtier). Il n'y a pas d'obligation de connecter tous les hameaux au sentier côtier. Toutefois, la Commune a programmé une connexion plus au Sud, entre Kernabat et le sentier côtier (ER14)	<i>Je prends bonne note de la réponse apportée par la commune de Pluneret.</i>
OO 23 FOURNET	Signalent le non report au règlement graphique de 2 belles haies de chênes de part et d'autre du chemin du village de Kervingu menant à la plateforme de compostage, derrière les N°29 à 37, et qui mériterait de figurer comme haies protégées au titre des éléments du paysage à préserver.	Une étude du réseau bocager a été réalisée sous maîtrise d'ouvrage du SMLS. Un groupe de travail a été constitué à cette occasion. La haie signalée n'avait pas été retenue pour être protégée dans le cadre de cette étude.	<b>Avis favorable sur la demande</b> : l'observation est justifiée. Je trouve regrettable que ces haies qui encadrent ce chemin et lui confèrent un caractère fort agréable n'aient pas été retenues par le groupe de travail ad hoc. Elles méritent amplement la protection des éléments du paysage à préserver.
ORdémat 35.4 PEREZ-VERA	Rétablissement d'une partie de l'EBC injustement amputé au nord de la Villeneuve et rétablissement de l'EBC figurant au PLU en vigueur à l'Est du lotissement HLM du Rohu qui devrait être également en ER pour parc de détente et de loisirs	L'EBC au Nord de la Villeneuve n'existe pas au PLU en vigueur. D'autre part les EBC ont été validés en CDNPS qui a demandé à la commune de procéder à quelques ajouts, qui seront réalisés en vue de l'approbation du PLU. Enfin l'ER 7 a été supprimé et fait place à une zone NA et A non constructible.	<i>Je prends bonne note de la réponse apportée par la commune de Pluneret.</i>
OO 24 HAZARD OC 24 Pétition 54 signatures	Maintien de l'espace vert sous un zonage qui ne soit pas à usage d'activités : - Usage public actuel de cet espace vert traversé par un chemin piétons utilisé notamment par les enfants, - Terrain enclavé non desservi par une voirie de caractéristiques suffisantes pour accueillir une activité, - Toute construction à usage d'activités sur ce terrain serait source de nuisances (bruits, ensoleillement réduit), - Tout renforcement d'activités dans ce secteur conduirait à un accroissement de la circulation poids lourds, notamment ceux faisant des manœuvres pour desservir en marche arrière l'impasse Caradec où il est impossible pour un semi-remorque de se retourner à son extrémité, manœuvres déjà dangereuses pour la sécurité des enfants du collège qui empruntent cette voie.	La Commune a pris conscience de l'importance apportée par les habitants du lotissement à cet espace vert. Le comité de pilotage propose de le reclasser en UB comme au PLU actuel.	<b>Avis favorable sur la demande</b> : l'observation est justifiée, d'autant que cet espace vert faisait partie intégrante du lotissement d'habitations. Je prends bonne note de la réponse apportée par la commune de Pluneret que j'estime fort appropriée.
ORdémat 3.1 GUEZENNEC	La commune prévoit-elle la création d'un espace de jeux pour les enfants aux abords des écoles ?	Bien que ce point ne relève pas du PLU, la Commune signale que des aires de jeux existent déjà aux abords des écoles	<i>Problématique hors PLU. Je prends bonne note de la réponse apportée par la commune de Pluneret.</i>

		(place François Mitterrand, et à Lanciaq). D'autres aires de jeux seront probablement créées ultérieurement au Nord de la voie ferrée.	
OC 32 ORdémat 32 ORdémat 33 ORdémat 34 LE RAY (PRESIDENT AQTA)	OAP 13 : demande de supprimer l'OAP 13 et la remplacer par un zonage Ue pour la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif à vocation de salle de gymnastique, voire le cas échéant de mettre un ER pour la réalisation d'un équipement public. Argumentaire : équipement de compétence communautaire qui répond à un réel besoin, recherche sans résultat depuis plusieurs années sur l'agglomération d'un terrain adéquat disponible pour la construction de cette salle de gymnastique, opportunité de la libération potentielle de la parcelle AL 127 située dans le parc d'activités de Kerfontaine dont les propriétaires veulent se dessaisir, participation à l'optimisation du foncier économique du parc d'activités.	La Commune est favorable au projet de salle de gymnastique à cet emplacement. En conséquence, la Commune décide de retirer l'OAP n°13. Toutefois, dans la mesure où le règlement écrit de la zone Ui autorise la création d'équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas nécessaire de modifier le zonage Ui en Ue. Le retrait de l'OAP 13 est sans lien direct, et donc sans incidence, sur le zonage 1AUe. Cette zone d'extension à vocation d'accueil d'équipements garde tout son intérêt dans les 10 ans à venir.	<b>Avis favorable sur cette demande argumentée qui reçoit l'aval de la commune de Pluneret</b>
OO 25.1 MONTEL	Quel est le devenir de l'usine de potabilisation actuelle puisqu'une autre usine est en cours de construction, (environnement préservé de la vallée de Tréauray, risque de squat et pillage de l'équipement si désaffectation) ?	Bien que sans lien direct avec le PLU, la Commune va prendre contact avec Eau du Morbihan pour échanger sur le devenir du site.	<i>Problématique hors PLU. Je prends bonne note de la réponse apportée par la commune de Pluneret.</i>
OO 25.2 MONTEL	S'étonne de l'importance de la circulation poids lourds (notamment école de conduite) : sécurité/ aux caractéristiques de la voirie et la présence de randonneurs pédestres et cyclistes.	Sans lien direct avec le PLU. Il s'agit d'une voie départementale ouverte à la circulation sans restriction particulière pour une ou autre catégorie d'usager. Il n'y a pas eu d'accident à déplorer sur cet axe.	<i>Problématique hors PLU. Je prends bonne note de la réponse apportée par la commune de Pluneret.</i>
OO 25.3 MONTEL	Y a-t-il une réflexion sur la préservation/valorisation à long terme au niveau intercommunal de la vallée de Tréauray ?	Sans lien direct avec le PLU. Pas de réflexion engagée à l'initiative de la Commune.	<i>Problématique hors PLU, mais néanmoins intéressante. Cette vallée mérite effectivement une réflexion sur une mise en valeur qui ne peut être qu'intercommunale.</i>
ORdémat 22.1 -----	Une observation d'ordre général concernant le sombre avenir de notre planète émaillé de catastrophes naturelles. La consommation excessive des terres agricoles et forestière ne doit-elle pas conduire à une redéfinition de l'habitat (fin de l'habitat individuel ?)	La Commune respecte les objectifs du SCOT et du PNR en matière de densité, de diversification de l'habitat et de consommation foncière.	<i>Je prends bonne note de la réponse apportée par la commune de Pluneret.</i>
OO 1 LE PECHEUX (président ASL Beausoleil)	Le fond de plan du PLU qui n'est pas à jour (les constructions des maisons du lotissement n'apparaissent pas, signe d'une volonté délibérée d'ignorance de l'existence de ce lotissement destinée à mieux faire passer le projet de l'OAP secteur B qui le jouxte, notamment sa desserte par le dit lotissement de Beausoleil)	Le cadastre est actualisé 2 fois par an par les services compétents de l'Etat. La mise à jour intégrée pour l'arrêt du PLU est celle de janvier 2018, seule disponible à cette date. Il n'y a donc aucune volonté délibérée de la commune de dissimuler quelque construction que ce soit.	<i>Il faut nécessairement prendre en compte les délais d'étude d'une révision de PLU qui font qu'un fonds de plan présenté à l'enquête publique ne peut être parfaitement à jour ... Je prends bonne note des réponses apportées par la commune de Pluneret. Personnellement j'ai trouvé le tirage papier du règlement graphique parfaitement lisible (peut-être plus difficilement sur un écran d'ordinateur)</i>
ORdémat 22.2 -----	Des inexactitudes (déchets, barrage de Tréauray, transports publics) et des références trop anciennes pour certaines données relevées dans le rapport de présentation.	Une mise à jour du diagnostic sera réalisée en vue de l'approbation du PLU. Le temps long de réalisation des études du PLU (sur 3 ans) implique nécessairement des évolutions du cadre dans la période.	<i>Je prends bonne note des réponses apportées par la commune de Pluneret. Personnellement j'ai trouvé le tirage papier du règlement graphique parfaitement lisible (peut-être plus difficilement sur un écran d'ordinateur)</i>
ORdémat 35 PEREZ-VERA  ORdémat 35.1  ORdémat 35.2	Observations d'ordre général :  - Non concordance des couleurs du règlement graphique entre zonage et légende  - Fonds de plan ancien à mettre à jour	La légende sera corrigée pour les plans établis à l'approbation du PLU (couleurs rétablies avec transparence). Le fond de plan cadastral qui sera employé pour l'approbation sera le dernier disponible mis en ligne par les services du Cadastre.	
ORdémat 35.5 PERE-VERA	Incohérence du zonage agricole Ab sur des secteurs urbanisés. Proposition d'utiliser pour ces zones un zonage Uf par exemple pour urbanisation figée interdisant toute nouveau logement et fixant	Les secteurs signalés dans le cadre de cette observation ne constituent en rien à ce jour des secteurs urbanisés, en application de la loi Littoral. Ils n'ont donc	<i>Je prends bonne note de la réponse apportée par la commune de Pluneret, mais j'estime que l'observation est néanmoins pertinente dans le sens où si les secteurs considérés ne sont pas des secteurs urbanisés comme le souligne la commune</i>

	des limites restrictives aux extensions du bâti existant	nullement à se trouver en zone U, sous peine d'illégalité.	<i>de Pluneret, ils ne sont pas non plus des secteurs agricoles comme le fait justement remarquer le requérant. Et classer en zones Aa et Ab une trentaine de ces secteurs augmente d'autant la surface de la zone A agricole alors même que ces secteurs ne sont plus voués à l'agriculture. C'est une aberration non résolue par la législation en vigueur.</i>
ORDémat 22.3 -----	Que signifie le petit trait pointillé blanc (censé représenter les secteurs sous OAP) sur le Champ de Foire à Mériadec ?	Il s'agit de la servitude de linéaire commercial. Celle-ci est plus perceptible sur les plans au 5000 <sup>ème</sup> que sur le plan général au 10 000 <sup>ème</sup> .	<i>Je prends bonne note de la réponse apportée par la commune de Pluneret.</i>
OO 41 MARCHAL	La règle de l'ensemble (extension + annexe) pour le zonage Ab est-elle identique à celle du zonage Na, à savoir (extension + annexe) < 30% de l'emprise au sol de l'emprise au sol du bâtiment principal ?	La règle est la même en zone Ab et Na. La formulation du règlement écrit en zone Na sera calquée sur celle de la zone Ab.	<i>Je prends bonne note de la réponse apportée par la commune de Pluneret. J'estime en effet qu'une cohérence doit être recherchée sur le règlement écrit entre zones Na et Ab pour ce qui concerne l'édification des annexes et extensions</i>
DEMANDES DE CHANGEMENTS DE ZONAGE (règlement graphique) POUR OBTENIR LA CONSTRUCTIBILITE D'UNE PARCELLE			
OO 40 SEVENO	Demande de constructibilité à Le Gouahic d'une parcelle sous zonage Aa.	La double application loi Littoral et loi ALUR n'autorise pas la construction de nouvelles habitations en dehors des agglomérations (centre-ville), village (Mériadec) et secteurs urbanisés de taille et de densité significatives (Kérisan). Dès lors toute demande de constructibilité en dehors des 3 ensembles urbanisés précités est irrecevable sous peine d'illégalité du PLU.	<i><b>Avis défavorable aux différentes demandes, selon ma motivation exprimée au paragraphe 4.2.1 ci-dessus et après avoir pris bonne note des réponses apportées par la commune de Pluneret.</b></i>
OO 21 RAOULT/LE PEUVIDIC OC 17 LE PEUVIDIC OC 18 RAOULT	Demande de constructibilité d'une parcelle sise au Porho sous zonage Aa		
OO 29 LE DANIEL	Demande de constructibilité à Le Porho sous zonage Aa		
OC 25 LE PORT/-----	Demande de constructibilité le Porho ZB 208		
OO 33 JAN/LE TOUZO	Demande maintien et extension de la zone constructible du PLU en vigueur sur la parcelle ZB 98 sise à Kerniolen sous zonage Aa		
OC 9 LE ROHO	Demande de constructibilité d'une parcelle sis à Kersellec sous zonage Aa		
OC 28 PLUNIAN	Demande de constructibilité à Kersellec, parcelle EB 143 sous zonage Aa		
OO 14.1 OC 30.1 EVANNO	Demande de constructibilité partielle (dent creuse entre leur habitation et celle du voisin) de leur propriété sise à Kerloury en zone Ab		
ORDémat 20.1 BROUARD	Demande de constructibilité des parcelles YC 34 et 57 située à Kerleau (parcelles ayant perdu leur statut agricole puisque supportant des longères devenues ou en cours de devenir des habitations).	Ce secteur pourrait constituer une extension d'urbanisation à horizon d'un futur PLU. Toutefois, dans le cadre de ce PLU, la Commune a réalisé des choix différents pour répondre à son objectif d'accueil de population et de production de logement. Pour mémoire, la commune doit calibrer ses extensions d'urbanisation à son besoin réel de production de logements, après déduction du potentiel en densification.	
OC 19 SEVENO/KER- SUZAN	Demande de constructibilité parcelle ZD 100 sise à Ker Anna en zonage Aa (pas d'atteinte à l'activité agricole ni à la protection d'espaces naturels, dent creuse).	La double application loi Littoral et loi ALUR n'autorise pas la construction de nouvelles habitations en dehors des agglomérations (centre-ville), village (Mériadec) et secteurs urbanisés de taille et de densité significatives (Kérisan). Dès lors toute demande de constructibilité en dehors des 3 ensembles urbanisés précités est irrecevable sous peine d'illégalité du PLU.	
OO 16 JE- GOUSSE/STE- PHANT	Dernière parcelle située en zone Uba sur la route de Lesheby, demande un retour au périmètre constructible UBA du PLU antérieur (PLU arrêté : partie Nord en Na, partie Est en Aa)	Un ajustement très limité du zonage Uba sera réalisé par le Comité de pilotage. (voir PJ 3)	<i><b>Avis partiellement favorable à la demande :</b> compte tenu de la situation géographique particulière de cette parcelle, dernière parcelle en partie en Uba au Nord de la rue de Lesheby, je suis plutôt favorable à une extension sur la zone Aa du dit Uba en partie Est de la parcelle dans</i>

			<i>le prolongement du secteur Uba situé au Sud de la rue de Lesheby, sur une profondeur égale à celle du secteur Uba appliqué sur la parcelle considérée, qu'un grignotage de la zone Na comme proposé par la commune.</i>
OO 19 DESFONTAINES	Demande de constructibilité partielle de la parcelle ZN 90 sise à Meriadec sous zonage Aa	Cette parcelle est déjà en grande partie constructible. Une zone humide coupe la parcelle en deux et crée une limite naturelle qu'il n'est pas souhaitable de franchir, sous peine de porter atteinte à la zone humide en réduisant son alimentation en eau.	<p><b>Avis défavorable aux différentes demandes, selon ma motivation exprimée au paragraphe 4.2.1 ci-dessus et après avoir pris bonne note des réponses apportées par la commune de Pluneret.</b></p>
OC 33 LE BRUCHEC	Demande de constructibilité de la parcelle ZL 50 sise à Lann Heol	La double application loi Littoral et loi ALUR n'autorise pas la construction de nouvelles habitations en dehors des agglomérations (centre-ville), village (Meriadec) et secteurs urbanisés de taille et de densité significatives (Kérisan). Dès lors toute demande de constructibilité en dehors des 3 ensembles urbanisés précités est irrecevable sous peine d'illégalité du PLU.	
OO 32 LE BIHAN	Demande le maintien de la constructibilité du PLU en vigueur sur parcelle ZK 102 à l'Heritage sous zonage Aa.		
OC 14.2 LE SOMMER	Parcelle ZK 124 à Kervenduc sous zonage Azh et Na K31 ???		
ORDémat 16 LE SOMMER	Demande de constructibilité de la parcelle ZK 130 sise 42 rue de Kervinduc (hameau, dent creuse), suivant la loi ELAN du 8/06/2018, sous zonage Na	La Loi ELAN n'est pas applicable à ce jour. Elle n'a pas encore été publiée au Journal Officiel. En outre elle n'est pas directement opposable au PLU. En effet, il sera nécessaire que le SCOT lui-même évolue pour intégrer les dispositions nouvelles issues de la loi ELAN, pour que le PLU puisse ensuite, par une révision générale, intégrer les dispositions. A ce stade, la demande n'est donc pas recevable.	
OC 14.1 LE SOMMER	Parcelle ZI 10 à Quenebarch sous zonage Aa	La double application loi Littoral et loi ALUR n'autorise pas la construction de nouvelles habitations en dehors des agglomérations (centre-ville), village (Meriadec) et secteurs urbanisés de taille et de densité significatives (Kérisan). Dès lors toute demande de constructibilité en dehors des 3 ensembles urbanisés précités est irrecevable sous peine d'illégalité du PLU.	
OC 10 LE DANIEL	Demande de constructibilité de 2 parcelles sises à Kervingu sous zonage Na		
OC 22 LE PEVEDIC	Demande de constructibilité parcelle ZE 302 à Kervengu sous zonage Aa		
OO 17 OC 15 NAVEOS	Demande de constructibilité à long terme de la parcelle ZE 204 sise à Treguevir classée en zone Aa	Treguevir n'a pas été retenu comme secteur urbanisé de taille et de densité significative en application de la jurisprudence de la loi Littoral. La demande n'est donc pas recevable.	
OO 20 LEYONDRE	Demande de constructibilité partielle de la parcelle ZD 38 sise à Treguevir sous zonage Ab	La double application loi Littoral et loi ALUR n'autorise pas la construction de nouvelles habitations en dehors des agglomérations (centre-ville), village (Meriadec) et secteurs urbanisés de taille et de densité significatives (Kérisan). Dès lors toute demande de constructibilité en dehors des 3 ensembles urbanisés précités est irrecevable sous peine d'illégalité du PLU.	
OO 39 LOTHODE	Demande de constructibilité à Treguevir sous zonage Aa		
OC 21 KERAVEC	Demande de constructibilité parcelle ZS 130 à Treguevir sous zonage Aa		
OO 35 TANGUY	Demande la possibilité de construire 1 ou 2 habitations (total 150m2 au sol) pour développer le complément de son activité agricole en renforçant l'activité des gîtes existants à la Villeneuve	La zone Ab a été mise en œuvre pour préserver une coupure d'urbanisation, figurant au PADD. Il serait dès lors contraire d'y autoriser de nouvelles constructions.	
OO 6 OC 6 LE PINRU	Demande d'une constructibilité partielle de la parcelle AK 150 à Kergoho en zone Na	La Commune ne souhaite pas donner suite à cette demande. Ces parcelles constitueraient une extension d'urbanisation non justifiée, qui plus est située dans une zone concernée par les nuisances sonores et visuelles. De plus ces	<i>Je prends bonne note des réponses apportées par la commune de Pluneret, mais la demande m'apparaît recevable, toutes les autres parcelles situées à l'Ouest en bordure de l'emprise publique étant en Uba. Il ne me semble pas être dans un cas d'extension non justifiée, la parcelle étant jointée également au Nord par la zone</i>

		parcelles ne sont pas desservies directement par les réseaux et nécessiteraient des aménagements importants.	<i>Uba. Par ailleurs, la marge de recul n'empiète que très faiblement sur la parcelle.</i>
OO 22 BENVEL	Demande de constructibilité des parcelles AK 127, 134, 137 et 145 sise au Kergoho (échangeur) sous zonage Na		<i>Même remarque que ci-dessus pour la seule parcelle AK 145. <b>Avis défavorable pour les parcelles AK 137 et 127</b> qui sont dans une autre configuration, en bordure de l'arrivée de la route départementale de Ste Anne sur le giratoire de l'échangeur de la RN 165. La parcelle AK 134 est déjà en Uba.</i>
OC 37 ORdémat 38 BAUDUZ	Demande de constructibilité du camping des Pommiers sous zonage Uba et sous OAP au projet de révision du PLU	Le PLU permet bien la construction sur cette parcelle, dont le zonage est passé du Ubl au PLU actuel au Uba dans le PLU en cours de révision. Toutefois l'OAP permet de garantir une opération d'aménagement d'ensemble et le respect d'objectifs en matière de densité notamment.	<i>Sans autre observation que la réponse apportée par la commune de Pluneret, cette parcelle étant déjà en secteur Uba au projet de PLU révisé</i>
OO 27 JOLIVET	Demande de constructibilité d'une parcelle sise à Kervamentad sous zonage Na.	La double application loi Littoral et loi ALUR n'autorise pas la construction de nouvelles habitations en dehors des agglomérations (centre-ville), village (Mériadec) et secteurs urbanisés de taille et de densité significatives (Kérizan). Dès lors toute demande de constructibilité en dehors des 3 ensembles urbanisés précités est irrecevable sous peine d'illegalité du PLU. Par contre pour l'observation OO28-OC31 ce terrain est en frange du secteur urbanisé de Kérizan qui constituerait par conséquent une extension d'urbanisation. De plus aucun accès direct à cette parcelle enclavée.	<b>Avis défavorable aux différentes demandes, selon ma motivation exprimée au paragraphe 4.2.1 ci-dessus et après avoir pris bonne note des réponses apportées par la commune de Pluneret.</b>
OC 20 CARRIC	Demande de constructibilité parcelle ZV 58 à Talihuerne en zone Na.		
OO 28 OC 31 BOUVET	Demande de constructibilité partielle de la parcelle YB 43 à Kerizan sous zonage Nds		
OC 41 BOUQUET	Demande de constructibilité à la Butte parcelles ZX 129 et 130p sous zonages Na		
OO 18 BOUQUET	Demande de constructibilité d'une parcelle sise à Ste Avoye sous zonage Nds		
OC 34 QUAZAN	Demande de constructibilité à Ste Avoye parcelle ZX 50 sous zonages Na pour partie et Nds pour partie.		
OC 5 TANGUY (succession)	En compensation d'un partage successoral en 4 lots à Kernabat devenus tous inconstructibles, demande de constructibilité d'une surface de 2000 m2 en zone Nds en limite du lieu-dit Ste Avoye.		
<b>AUTRES DEMANDES DE CHANGEMENTS ET MODIFICATIONS DE ZONAGE (règlement graphique)</b>			
OO 10 JAN	Exploite en bonne et due forme (ISDI) une plateforme de compostage sur une parcelle remblayée depuis longtemps sur un terrain classé en Nzh au PLU présenté à l'enquête. Conteste le caractère de zone humide suivant les résultats de l'étude de sols réalisée pour le dossier d'autorisation et produite à l'appui de leur présente demande de modification de zonage.	La Commune a transmis la contre-expertise réalisée à la Police de l'Eau. A ce jour, elle attend le retour de celle-ci sur la réalité ou non de cette zone humide. En fonction, la commune adaptera le zonage en vue de l'approbation.	<i>L'inventaire des zones humides est antérieur à l'étude de sols réalisée pour l'obtention de l'autorisation d'exploiter la plateforme de compostage. Entre les deux documents, la zone humide a subi un important remblai... Les deux documents ont chacun leur vérité scientifique... J'invite la commune de Pluneret à se conformer à la contre-expertise faite par la DDTM56 et jointe en annexe aux conclusions</i>
ORdémat 20.2 BROUARD	Demande déclassement de l'espace boisé classé sur la parcelle Z34 sise à Kerleau, celle-ci supportant un boisement d'une essence destinée à l'exploitation commerciale (Douglas)	Le classement en EBC n'est nullement incompatible avec l'exploitation forestière. Le classement des bois en EBC a été entériné par la CDNPS et ne peut donc plus évoluer.	<b>Avis défavorable à la demande</b> : je prends bonne note de la réponse apportée par la commune de Pluneret. J'estime par ailleurs que cet EBC aura son importance en tant qu'espace tampon en cas de réalisation du franchissement de la voie ferrée (ER 36) qu'il jouxte
OC 30.3 EVANNO	Demande le changement de zonage de la parcelle YE 47 sise à Kerloury, du zonage Ab tel que prévu au projet de révision du PLU au zonage Aa	Cette demande n'est pas recevable. Pour mémoire le zonage Ab a été mise en œuvre parce qu'il s'agit de parcelles situées dans les espaces proches du rivage. Dans ces secteurs, les nouvelles constructions agricoles ne sont pas possibles, seules les extensions de bâtiments préexistants sont autorisées.	<b>Avis défavorable à la demande</b> : je suis en plein accord avec la réponse apportée par la commune de Pluneret
OO 7.1 AUDIC/AUDIC	Demande d'extension d'un périmètre Na à Kernabat pour une extension du bâtiment artisanal de Monsieur Nicolas Audic.	La demande n'est pas recevable. Le périmètre aurait pu évoluer pour une exploitation agricole.	<b>Avis défavorable à la demande</b> : je suis en plein accord avec la réponse apportée par la commune de Pluneret. Un STECAL Ai aurait été plus adapté
ORdémat 27.1 DE LEPINAU	Demande d'élargissement du périmètre Aa de Kerdaniel pour développer et pérenniser l'activité cidricole dans un espace sensible (pas d'emploi de produits chimiques, plantations mellifères, ruches,	La Commune est favorable à une extension limitée des zones Aa afin de faciliter le développement des sièges d'exploitation déjà existants. Le comité de	<b>Avis favorable aux deux demandes</b> : voir ci-dessus mon avis en réponse à l'OC 26 sur la problématique de l'agriculture en zonage Nds.

	acteur du paysage par plantations nombreux arbres)	pilotage définira l'enveloppe en vue de l'approbation du PLU.	<i>Dans les deux cas, il s'agit de professionnels agricoles pratiquant une agriculture respectueuse de l'environnement, donc du milieu littoral fragile. Les deux demandes sont pleinement justifiées pour pérenniser les exploitations. Je suis en plein accord avec la réponse apportée par la commune de Pluneret.</i>
OC 35 RIO/RIO	Demande d'élargissement du périmètre Aa de Ste Avoye pour développer et pérenniser l'activité agricole. Projet de transmission de père à fils de l'élevage de laitières avec conversion en bio et valorisation directe de la production. Besoin de reconsidérer la structure actuelle du bâtiment pour l'adapter aux normes actuelles de l'outil de production et de construire un laboratoire de transformation de la production respectant les normes sanitaires. Demande de retour au périmètre A du précédent PLU à Ste Avoye, à minima celui dessiné sur le courrier accompagnatif		
<b>DEMANDES DE REPERAGE PAR UNE ETOILE DU BATI A CARACTERE ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL EN VUE D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION (règlement graphique)</b>			
OO 30.3 LE LABOUSSE	Le positionnement d'une étoile sur une longère concerne-t-il l'ensemble d'une longère ou bien seulement une seule partie et un seul logement ou est-il possible de faire plusieurs logements ?	Chaque étoile est positionnée sur une partie de bâtiment (par exemple, une longère peut se décomposer en une grange + une étable, donc 2 étoiles à prévoir). En revanche, une partie étoilée peut accueillir plusieurs logements.	<i>La réponse de la commune de Pluneret est explicite.</i>
OC 3 LE BERRIGAUD	Demande d'étoiler une longère à Kervamentad.	La Commune est favorable à la demande. Bâtiment patrimonial	<b><i>Avis favorable à la demande</i></b> : demande justifiée compte tenu de la qualité du bâti. Je suis en plein accord avec la réponse apportée par la commune de Pluneret.
<b>OBSERVATIONS CONCERNANT LES OAP</b>			
OC 39 LE PORT	Demande d'une réunion publique sur les OAP	Cette réunion a déjà été réalisée avant l'arrêt du PLU.	<i>Je prends note de la réponse de la commune de Pluneret et fais également remarquer que la réception de la demande par courrier le dernier jour de l'enquête rendait impossible la mise en place d'une réunion publique avant la fin de la dite enquête. Le requérant est par ailleurs venu 2 fois à mes permanences, a déposé une requête sur le registre et a envoyé un autre courrier sans évoquer la nécessité d'une réunion publique.</i>
OE 13.2 JASLET	Observation concernant l'OAP secteur A : demande d'une marge de recul des constructions/allée des Sternes compte tenu d'un dénivelé du terrain naturel qui renforcera les vis-à-vis/habitations existantes	Pas de modification souhaitée de l'OAP. La Commune sera attentive à la composition générale du projet lors du dépôt du permis d'aménager.	<i>Je prends bonne note de la réponse de la commune de Pluneret et je m'y conforme</i>
OE 3 LE DIVENAH OE 8 MERIAUX OO 15.2 OO 15.3 ORdémat 5 SALOMOND OO 26 LE PECHEUX ORdémat 21 ORdémat 7 PAPAIL ORdémat 10 LE FRANC ORdémat 11 VIGOUROUX ORdémat 12 LE ROUX ORdémat 13 MERCIER/ CHASSERAY ORdémat 14	Demandent, pour des raisons de sécurité (accroissement du trafic, caractéristiques inadaptées de la voirie du lotissement de Beausoleil, son étroitesse, son manque de visibilité, la présence de nombreux enfants jouant sur la rue, l'accélération de la dégradation des voies privées de Beausoleil) que l'accès autorisé prévu à l'OAP secteur B se limite à un accès piétons/vélos (retour aux dispositions du PLU antérieur pour ce qui concerne la desserte de l'OAP secteur B, à savoir une voie la desservant par le Nord et le giratoire de Lesheby, l'accès facultatif sud par le lotissement Beausoleil qui demeure une voie privée étant toléré à un usage piétons/vélos). La réalisation à court terme du giratoire de Lesheby permettrait d'améliorer la desserte, non seulement de l'OAP B, mais également du lotissement en cours de réalisation jouxtant la dite OAP compte tenu du nombre d'accès obligatoires figurant au document OAP, tout en	Il s'agit d'un accès autorisé, et non imposé. Sans l'accord des colotis du lotissement, cette liaison ne se fera pas. Pour autant, une voie en attente faisant face à cet accès sera réalisé dans l'OAP B.	<i>Je prends bonne note de la réponse de la commune de Pluneret et j'exprime mon plein accord, la voirie du lotissement de Beausoleil n'étant pas classée dans le domaine public. De fait, le débouché d'une voirie de l'OAP B sur celle de Beausoleil ne peut se faire sans l'accord des copropriétaires du dit lotissement, sachant toutefois que ces derniers émettent la possibilité d'une liaison piétons/vélos.</i>

ETIENNE ORDémat 15 LE MOING ORDémat 17 DE MONTE/ BOENS ORDémat 18 -----	préservant la sécurité sur le lotissement de Beausoleil.		
OO 15.1 SALOMOND/ COMPAGNON	S'étonnent que de grands chênes puissent être abattus sur le talus en limite de l'OAP B (les règles concernant l'obligation de conservation des dits chênes s'assouplissent-elles dès lors qu'il s'agit de la construction de logements sociaux ?)	Chaque situation est étudiée au cas par cas suivant l'implantation des projets et si besoin la commune demande des mesures compensatoires.	<i>Je prends bonne note de la réponse de la commune de Pluneret</i>
OC 7 ROUX (Société Acanthe)	Demande de modification de la répartition des tranches de l'OAP B (2 tranches au lieu de 3)	La Commune est favorable à retirer l'obligation de commercialisation de 60% de la tranche 1 avant d'engager la tranche 2. En revanche, cette règle est maintenue pour le passage de la tranche 2 à la tranche 3.	<b><u>Avis favorable à la proposition de la commune de maintenir un phasage de réalisation entre les tranches 2 et 3</u></b>
ORDémat 30 ----- ORDémat 36 SOREL/ FAUCHER/ COSTIOU	S'inquiètent des conséquences de l'urbanisation de l'OAP C de Mériadec (nuisances sonores, perte de luminosité et d'intimité du fait de la construction d'immeubles) et proposent de revoir la position du cheminement doux de l'OAP le long des arrières de parcelles des 13, 15 et 17 rue des Moissons.	Le projet devra s'insérer dans son environnement. La Commune sera attentive à la composition générale du projet lors du dépôt du permis d'aménager. En outre, le tracé du cheminement piéton est donné à titre indicatif uniquement, sans caractère obligatoire. Il pourrait donc tout à fait être localisé en limite de zone.	<i>Je prends bonne note de la réponse de la commune de Pluneret et considère la proposition des requérants comme étant intéressante</i>
OC 4 LE GUEVEL	Demande une réduction de l'enveloppe de l'OAP 2 de telle sorte que son accès en fond de l'impasse du lotissement de la Montagne n'impacte pas sa propriété (talus existant)	La Commune est favorable à cette demande. Il s'agit d'une erreur matérielle. (voir PJ 4)	<b><u>Avis conforme à celui de la commune de Pluneret</u></b>
OO 2 ORDémat 1 GUHEL OO 8 BOURVELLEC OE 10 LANGLOIS OE 13.1 JASLET	Observations concernant les conséquences de l'urbanisation l'OAP 3 : - problèmes de sécurité : desserte par une voirie existante en sens unique, peu large du fait d'un stationnement longitudinal, présence d'enfants jouant sur la rue, mise à double sens de la voie, - refus d'implantation d'immeubles en cœur d'ilot, - problème de l'accès envisagé au chemin piétons existant : chemin privé dont l'entretien est supporté par les copropriétaires des petits collectifs (l'accès lui conférerait un statut public), - problème de déchets et de nuisances sonores potentiels,	Un accès au site est possible en entrée-sortie. Celui-ci sera à déplacer sur la parcelle du propriétaire du terrain concerné par l'OAP. Il n'y a donc aucune raison de retirer l'OAP. S'agissant de l'accès piéton à la résidence Comtesse de Ségur, il ne pourra se faire qu'avec l'accord des colotis. L'OAP précisera que ce cheminement piéton est facultatif. (Voir PJ 5)	<b><u>Avis conforme à celui de la commune de Pluneret.</u></b> <i>Le chemin piétons de la résidence Comtesse de Ségur n'étant pas classé dans le domaine public, de fait, le débouché d'un accès piétons de l'OAP 3 sur celui de la dite résidence ne peut se faire sans l'accord de ses copropriétaires. La forme urbaine et la diversité de l'habitat résultent d'un choix politique de la municipalité respectant le cadastre national et visant à densifier le périmètre aggloméré du bourg pour limiter l'extension urbaine. Ce choix n'entraîne pas la réalisation d'immeubles disproportionnés dans l'environnement urbain puisque leur hauteur reste limitée en façade à 7.00m et au faitage à 11.00m, soit des hauteurs comparables à la Résidence proche. Les voies de desserte sont des voies urbaines aux caractéristiques destinées à réduire la vitesse des véhicules mais suffisantes pour une desserte apaisée de l'OAP.</i>
OO 11 LE BERRE	En tant que copropriétaire de la résidence jouxtant l'OAP 3, n'accepte pas l'ouverture piétonne sur le chemin privé de la résidence. Considère que l'accès des véhicules tel que prévu à l'OAP n'est pas jouable par la desserte voirie existante à sens unique.	S'agissant de l'accès piéton à la résidence Comtesse de Ségur, il ne pourra se faire qu'avec l'accord des colotis. L'OAP précisera que ce cheminement piéton est facultatif	
OO 9 ORDémat 19 SARTELET	Trouve malheureux de supprimer, par l'OAP 4, le terrain de camping sur le plan de l'économie touristique, eu égard à l'emplacement privilégié de ce camping par rapport à la proximité d'Auray et du littoral. Exprime néanmoins son accord pour l'opération de constructions, mais respect du PLU (souligne l'in vraisemblable état actuel du camping qui ressemble plus à une déchetterie : mobilhomes éventrés, avec bouteilles de gaz,	Le comité de pilotage bien que conscient de l'intérêt d'avoir un camping sur la commune, a choisi se s'harmoniser avec la commune d'AURAY qui a classé les parcelles alentour également en zone d'habitat, d'ailleurs en grande partie construites.	<i>Compte tenu de la situation géographique de la commune, proche du littoral atlantique, la disparition du seul camping existant (473 lits marchands) m'apparaît regrettable sur le plan de l'économie touristique. Toutefois, le choix de la commune de classer ce secteur en Uba sous OAP est en pleine cohérence avec le secteur urbain de la commune riveraine. Pour information, le propriétaire a mis en œuvre une procédure juridique vis-à-vis de certains campeurs permanents pour réduire les désagréments, la</i>



	poubelles, bois, pneus, épaves de véhicules...)		<i>commune étant elle-même intervenue auprès du propriétaire.</i>
OE 4 ORdémat 4 LE GUENNEC	Demande de retirer de l'OAP 4 la parcelle 150p, conformément à la très récente division parcellaire accordée par la mairie en date du 25/04/2017.	Le demandeur a 3 ans pour effectuer sa division, car les droits sont cristallisés jusqu'au 25 avril 2020. Si rien n'est réalisé dans l'intervalle il sera contraint de respecter l'OAP telle que prévue au projet.	<b><u>Avis conforme à celui de la commune de Pluneret.</u></b>
OE 1 AMOSSE	Demande la réduction de l'enveloppe de l'OAP 5, la construction en cours d'une maison d'habitation empiétant sur le périmètre de l'OAP ne permet pas de conserver l'enveloppe initiale ni de réaliser la liaison piétonne prévue pour déboucher sur l'impasse P. Verlaine	Au vu de la construction réalisée, le comité de pilotage va réduire et corriger le périmètre de l'OAP et l'accès autorisé au Sud-ouest sera supprimé. Voir PJ 6	<b><u>Avis conforme à celui de la commune de Pluneret.</u></b> <i>Il s'agit d'une erreur matérielle, la réalisation en cours d'une habitation n'ayant pas été prise en compte pour la définition du périmètre de cette OAP</i>
OC 27.1 LABOUSSE	Observations sur l'OAP6 : Surface concernée ? Opposition à l'accès autorisé prévu sur la propriété, à minima qu'il ne soit pas obligatoire, cet accès empiétant la majeure partie de la propriété du requérant sous OAP alors qu'un accès est possible par le parking de la salle de sports. Dépréciation du bien du fait d'une partie de la propriété sous OAP		<i>Les arguments développés par requérants sont recevables. Leurs propriétés constituent effectivement un poumon vert dans la partie agglomérée, en limite de l'espace public et en complément d'un remarquable talus planté de chênes adultes. <b><u>La position de la commune me satisfait</u></b>, mais je considère que c'est une position à minima qui répond toutefois dans l'esprit aux préoccupations des requérants.</i>
OO 37 BAILLY/ THOMAZO OC 40 ORdémat 29 THOMAZO ORdémat 31 BAILLY	Pour des raisons de sécurité (augmentation du trafic routier y compris poids lourds et tracteurs agricoles constaté sur la RD 17 et qui sera encore renforcé par les effets du PLU, difficultés actuelles de circuler et stationner devant les établissements scolaires, les vélos circulant sur les trottoirs et non plus sur la route, difficultés réelles actuelles pour sortir en voiture de leur propriété/circulation et le manque de visibilité) l'accès prévu à l'OAP 6 est inacceptable. Cet accès, les constructions à venir vont augmenter les nuisances sonores qui, ajoutées aux difficultés de stationnement vont détruire le cadre de vie (point essentiel) fait de jardins arborés de grands arbres, un des derniers points verts du centre bourg. Les ¾ de la propriété actuelle est sous OAP. Est-ce légal ? Que devient le droit de propriété ? Inacceptable de continuer à subir une imposition basée sur un terrain constructible dont la finalité à titre individuel n'est pas maîtrisée. Demande de reclassement en secteur Na.	Après examen des arguments avancés par les différents propriétaires, il est proposé de retirer l'OAP n°6 et de couvrir les parcelles de M. et Mme BAILLY et THOMAZO par un élément du paysage à préserver pour protéger les arbres existants. De ce fait l'accès autorisé à l'Ouest n'aura plus d'utilité. Par contre l'ER 34 sera conservé pour réaliser un cheminement piéton pour relier la salle omnisport. (voir PJ 7)	<i>Après visite des lieux, je considère que la commune aurait pu être plus ambitieuse sur cette requête compte-tenu de l'environnement immédiat situé entre la rue comtesse de Ségur et la rue de la Villeneuve : il existe en bordure de l'espace sportif un petit cours d'eau certes indiqué comme intermittent sur la carte IGN et non répertorié ni sur l'inventaire des cours d'eau et zones humides, ni sur la cartographie du PLU, se jetant dans le ruisseau situé près de la maison de l'Enfance, au-delà de la rue de la Villeneuve. Il est manifestement en mauvais état, l'odeur nauséabonde et la couleur de l'eau étant révélatrice d'apports domestiques liés à des branchements au réseau EU défectueux, machines à laver notamment. Pourtant, le PADD rappelle que l'évaluation environnementale a identifié comme enjeu prioritaire la restauration des eaux superficielles et que l'objectif 2 de l'orientation 2 du PADD est de protéger la trame bleue constituée par les cours d'eau et leurs abords. Je suggère que le PLU, au-delà des actions indispensables à mener pour reconquérir la qualité de l'eau de ce cours d'eau, pourrait y instituer un petit couloir Na, sur la propriété communale dans le prolongement de celui existant au-delà de la rue de la Villeneuve et prenant naissance sur la propriété des requérants.</i>
OE 5 OC 1.1 LE PORT	Refusent l'intégration de l'arrière de leur propriété à l'OAP 7 et la réalisation du chemin piétons prévu. Ne sont pas intéressés par la réalisation d'une opération immobilière sur leur propriété et veulent la conserver en l'état, compte tenu des nombreuses plantations d'arbres de haute tige réalisées en 1978 qui donnent un aspect de parc. Estiment que ce terrain devrait être préservé car il forme un ensemble non bâti englobant le terrain de sport, le cimetière, la salle polyvalente. Considèrent que la préservation de cet ensemble relève de l'intérêt général dans une agglomération peu pourvue d'espaces verts.	Le groupe de pilotage propose la suppression de l'accès piéton à l'Ouest qui ampute une partie des terrains des propriétaires, ainsi que la réduction de l'emplacement réservé n°28 pour l'extension du cimetière. De ce fait il est proposé de réduire l'OAP n°7 (voir PJ 8)	<b><u>Avis conforme à celui de la commune de Pluneret.</u></b> <i>L'accès piétons prévu à l'OAP ne m'apparaît ne pas apporter de plus-value à cette OAP par rapport au cheminement naturel sur trottoir de la rue Nicolazic. La prise en compte de l'argument environnemental de l'existence d'un espace boisé en centre-bourg, au demeurant fondé, justifie la réduction de l'enveloppe de l'OAP 7.</i>

OO 4.1 OC 13.1 REGNARD-PI- CHON	Propriétaire de la parcelle 170, attachée à son bien, exprime son désaccord catégorique sur la réalisation du chemin piétons prévu à l'OAP 7 coupant son terrain.		
OC 11 LE MOING	Refus catégorique du chemin piétons prévu à l'OAP 7.		
OO 5 OC 29.1 OC 29.2 ORdémat 28.1 ORdémat 28.2 MAHEVAS/LE FORMAL OC 2.1 OC 2.2 OC 16 ORdémat 24.1 ORdémat 24.2 ORdémat 25 DREANO/ HENRIO OO 12.1 OO 12.2 DREANO T.	Propriétaires chacun d'une part égale de l'OAP 9, sont intéressés pour réaliser une opération immobilière à plus court terme pour les uns, à plus long terme pour les autres :  - Demandent en conséquence de prévoir 2 tranches sur cette OAP suivant la division parcellaire actuelle. - Demandent également que chaque tranche puisse bénéficier d'un accès sur la rue Méheut	Au vu des éléments présentés, Le comité de pilotage propose de réaliser l'opération en 2 tranches. Pour l'accès il conviendra de trouver ensemble une solution pour accéder par le bateau existant, afin d'éviter plusieurs accès sur cette voie passante. (voir PJ 9)	<b><u>Avis conforme à celui de la commune de Pluneret.</u></b> Pas d'observations complémentaires
OO 12.3 DREANO T.	Même démarche que l'observation OC 2 ci-dessus sur l'OAP 9, mais en plus : Demande que la densité soit réduite,	Le groupe de pilotage propose de réduire la densité à 20log/ha, ce secteur étant en périphérie du centre ville. Voir pour modifier densité OAP n°8 : mettre en concordance le rapport de présentation et l'OAP : 35log au lieu de 20log/Ha : centre ville	<b><u>Avis conforme à celui de la commune de Pluneret.</u></b> La compensation proposée va dans le sens de la densification du centre-bourg
OO 3 SEVENO	Demande de pouvoir vendre indépendamment de l'OAP 12 une parcelle constructible sur la parcelle AD74.	Avis défavorable : opération d'aménagement d'ensemble dans le cadre de l'OAP 12	<b><u>Avis conforme à celui de la commune de Pluneret.</u></b> La pertinence de l'OAP, de surface déjà peu importante (0.5ha), serait annulée par la réduction de son enveloppe
<b>OBSERVATIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RESERVES</b>			
OO 7.2 AUDIC/AUDIC	Demande d'extension d'un périmètre Na à Kernabat pour la suppression de l'emplacement réservé RE 15	La demande n'est plus recevable à ce stade de l'avancement de la procédure de PLU. Le périmètre aurait pu évoluer pour une exploitation agricole. Quant à l'ER 15 situé sur un commun de village, il est maintenu.	<b><u>Avis défavorable à la demande :</u></b> Je prends bonne note de la réponse de la commune de Pluneret. Le parking faisant l'objet de l'ER 15 est justifié par la présence de l'ER 14, cheminement piétons conduisant au sentier littoral. L'ER 15 constituera un point de départ judicieux d'un sentier de randonnée. Son emplacement, domageable sur un plan paysager, aurait mérité un cône de vue.
OO 4.2 OC 13.2 REGNARD-PI- CHON	Propriétaire de la parcelle 170, attachée à son bien, exprime son désaccord catégorique sur l'extension du cimetière prévu sur son terrain faisant l'objet de l'emplacement réservé N°28 (le cimetière doit être mieux géré en récupérant d'abord les concessions des très nombreuses tombes abandonnées).		
OC 1.2 LE PORT	Demandent la réduction à 1 000 m2 de l'emplacement réservé N° 28 pour l'extension du cimetière. Veulent conserver leur propriété en l'état, compte tenu des nombreuses plantations d'arbres de haute tige réalisées en 1978 qui donnent un aspect de parc. Estiment que ce terrain devrait être préservé car il forme un ensemble non bâti englobant le terrain de sport, le cimetière, la salle polyvalente. Considèrent que la préservation de cet ensemble relève de l'intérêt général dans une agglomération peu pourvue d'espaces verts.	Le comité de pilotage est favorable à la diminution de l'ER 28 pour l'extension du cimetière. (voir PJ 8)	<b><u>Avis favorable aux 2 demandes :</u></b> je prends bonne note de la réponse de la commune de Pluneret. Je me conforme à ses prévisions de surface nécessaire à l'extension du cimetière.
OE 2 BRE- TEAU/GAU- DIN/GOBE	S'étonnent du choix du terrain pour l'extension des Services Techniques sur un terrain paysager classé auparavant en zone Uba, alors qu'il y a de nombreuses	Le comité de pilotage est favorable à la suppression des emplacements réservés 30 et 31. La partie concernée par l'ER 30 sera classée en zone UBa avec	<b><u>Avis favorable aux 2 observations :</u></b> je prends bonne note de la réponse de la commune de Pluneret. Après visite des lieux, j'estime que l'appréciation des requérants sur la qualité de

	friches commerciales sur la zone emplacement réservé N° 30). Manque de précision quant à la destination des futurs bâtiments (serres, stockage,...)	un élément de paysage à préserver. Pour la partie concernée par l'ER 31 elle sera pour partie en UI comme au PLU actuel et en UBA avec élément du paysage à préserver. L'ER 19 est conservé. (Voir PJ 10)	<i>l'aménagement et du boisement est justifiée et mérite en effet sa conservation et sa protection.</i>
OC 8 LE MEUT	Demande de suppression de l'ER 30 fixé sur sa propriété. Attachée viscéralement à ce bien de famille aménagé en parc supportant un patrimoine arboré important pour elle-même et pour le quartier environnant		
OC 27.2 LABOUSSE	Accord sur l'ER34 sous réserve que le cheminement se fasse sur le fossé propriété du requérant avec un busage à la charge de la commune	Voir réponse page 9 – 0037/40	<i>Sans observations</i>
OC 23 COUTELETTE (assoc. Coprop Toul Groez) OO 34 HOAREAU	Série de réflexions et d'interrogations sur les conséquences de l'ER36a/résidence de Toul Groez : dangerosité et gêne du fait de l'étroitesse de l'accès à cet ER entre 2 maisons existantes, accès et sortie des résidents sur une voie qui sera très passante ? passage des poids lourds ? Nuisances sonores : mur anti-bruit ? Emplacements des futurs arrêts bus ? Passerelle piétons au-dessus de la voie ferrée à l'emplacement du passage à niveau actuel ? Compatibilité du projet/monument classé de la Croix Percée ? Devenir des chênes situés sous l'ER ? Inquiétude quant aux conséquences de l'ER 36a sur le quartier Toul Groez et la dépréciation des biens. Aujourd'hui, tranquillité, demain 6 000 véhicules/jour y compris de nombreux camions	Nécessité d'anticiper l'augmentation du trafic au Nord de la voie ferrée, en raison des nombreux lotissements tant à PLUNERET qu'à SAINTE ANNE D'AURAY. Le projet, s'il est mis en œuvre, fera l'objet d'études d'incidences et le cas échéant de mesures compensatoires.  A ce jour, la réflexion n'a pas été initiée par SNCF/RFF, mais la Commune a souhaité anticiper une hypothétique suppression du passage à niveau.	<i>Je prends bonne note de la réponse de la commune de Pluneret.</i>
<b>OBSERVATIONS DIVERSES</b>			
OE 11 EVENO	Titulaire d'un plan de gestion forestière, demande de supprimer l'EBC existant et ne pas mettre les parcelles ZX 72 et 174 en EBC. Plantations faites en 1986 et 87 (Douglas et Epicéas).	L'EBC est compatible avec un plan simple de gestion. De plus les EBC ont été validés en CDNPS.	<b><u>Avis conforme à celui de la commune de Pluneret.</u></b>
OO 42 PELTAIS	Observation sur l'EBC placé sur un boisement de pins jamais entretenu (50 ans environ), arbres tombés et d'autres morts debout. Considère que l'EBC est une erreur de classement compte tenu l'état sanitaire des pins qui constituent ce boisement situé à Kerfontaine.	Les EBC ont été validés en CDNPS et n'empêchent pas l'entretien courant des parcelles.	<b><u>Avis conforme à celui de la commune de Pluneret.</u></b>
OO 43 LAINE	Conteste le caractère humide de sa parcelle située en Nzh à Kerfontaine	Une contre-expertise a déjà été réalisée par le SMLS. Elle a confirmé la présence d'une zone humide.	<b><u>Avis conforme à celui de la commune de Pluneret.</u></b>
OO 13 LERET/ ROPERT	Demande la possibilité à Bot Guerin d'étendre la construction existante raccordée au réseau électrique et eau potable, possédant toilettes et salle d'eau, taxe d'habitation imposée en tant que logement.	La zone NA permettra l'extension de 30 % du bâtiment principal à la date d'approbation du PLU sous réserve du respect des règles d'urbanisme en vigueur.	Sans observations
OO 31.2 LE YONDRE	Conteste le positionnement du ruisseau sur les parcelles ZS 28 et 54	Vu. Le positionnement du ruisseau correspond à l'inventaire des zones humides réalisé par le SMLS (Syndicat Mixte du Loch et du Sal)	Sans observations
OE 12 TANGUY	Demande de rétablir l'accès à un terrain constructible (déplacement d'une barrière placée à l'entrée du chemin piétons, seule desserte de la parcelle) et possibilité de desserte en réseaux.	La commune est favorable à cette demande (hors PLU) ne pouvant enclaver un terrain classé en zone constructible	Problématique hors PLU. Sans observations
OE 7 DEFONTAINES	Conteste catégoriquement le caractère humide de la parcelle jouxtant la zone 1AU de Meriadec : non convoqué pour la définition des zones humides, pas signé le PV 24 Inventaire des zones humides concernant sa parcelle	L'inventaire des zones humides a été réalisé par le SMLS et validé par la commune, qui ne peut revenir sur le périmètre mais doit seulement l'intégrer.	<b><u>Avis conforme à celui de la commune de Pluneret.</u></b>

ORDémat 27.3 DE LEPINAU	Pour des raisons de sécurité liées à la dangerosité de l'accès des véhicules venant à l'exploitation, demande d'un dispositif pour réduire la vitesse des usagers de la RD101	Hors PLU. Compétence du Conseil Départemental.	Problématique hors PLU. Sans observations
----------------------------	---	--	---

#### 4.3. Sur les observations des personnes publiques associées

Le projet de PLU révisé présenté à l'enquête a fait l'objet de la part des PPA d'observations sur le plan formel et sur le fond du dossier sans toutefois remettre fondamentalement en cause les dispositions du projet présenté à l'enquête.

Je prends donc bonne note que les PPA et les PP, pour celles qui ont répondu, ont toutes émis un avis favorables avec ou sans réserves ou recommandations

Toutes ces observations sont détaillées au chapitre 3.3 de mon rapport.

La commune n'a pas produit de mémoire en réponse aux observations des PPA. Seuls quelques éléments de réponse sont contenus dans les avis de la commune de Pluneret sur les observations du public, respectivement l'OC 38 (AALLPA) pour des réserves de la Préfecture du Morbihan d'une part et les OC 26 (Le Labousse), ORDémat 27.1 (De Lepinau) et OC 35 (Rio/Rio) pour une réserve de la chambre d'agriculture.

Dans le tableau suivant, les observations ont été synthétisées et regroupées par problématiques similaires au sein d'un même thème

Ref	Auteur	Avis commissaire-enquêteur
<b>OBSERVATIONS RELATIVES A LA CONSOMMATION FONCIERE, LES OAP, L'HABITAT ET LES LOGEMENTS</b>		
Obs 10 PNR	Mettre en cohérence les différentes cartes définissant les périmètres de l'agglomération du centre-ville et de Mériadec et les enveloppes agglomérées	Disposition technique sans incidence sur le fond du dossier
Obs 1 DDTM56 Obs3 SMPA Obs 9 Obs 11 Obs 12 PNR	Compléter les données relatives au potentiel de logements à construire par un tableau synthétisant l'ensemble des secteurs à potentialité, y compris les changements de destination, Kerizan, Lann Gerban... Ajuster si nécessaire les surfaces 1AU en extension. Compléter l'argumentaire et présenter le critère de dureté foncière retenu pour la définition des potentialités foncières à court, moyen et long terme.	Comme souligné au paragraphe 3.1, l'analyse foncière m'est apparue peu argumentée avec un potentiel foncier déterminé à court, moyen et long terme de façon très arbitraire. Les résultats de l'enquête tendent à démontrer que certains secteurs prévus à court terme seront différés à plus ou moins long terme alors que d'autres, comme le camping, prévus à long terme pourront riper sur du court, voire moyen terme. Je pense que tout cela a tendance à s'équilibrer. Néanmoins, un complément tel que demandé s'avère nécessaire.
Obs 2 DDTM56	OAP 1 : prévoir une zone de recul vis-à-vis de la zone Ui proche.	Les travaux de viabilisation sont actuellement en cours
Obs 5 Obs 6 AQTA	OAP : pourraient préciser en page introductive la définition de l'accession aidée retenue au PLH. Harmoniser OAP et règlement écrit sur la possibilité de bascule LAA/LLS	Dispositions techniques sans incidence sur le fond du dossier
Obs7 AQTA	Afin d'assurer une pleine cohérence entre OAP et règlement écrit, il convient de reporter sur les OAP toutes les haies identifiées et protégées au titre du L 151-23 figurant au règlement graphique.	Non concordances importantes que j'ai déjà soulignées au paragraphe 3.1 et qui peut laisser penser au seul lecteur de l'OAP, souvent le promoteur, que certaines haies ne sont pas préservées. Car le non-report est toujours dans le même sens, à savoir des absences sur les OAP
Obs 8 AQTA	Pour une meilleure lisibilité du règlement graphique, mettre une étiquette Ab sur le secteur EBC jouxtant au Sud-Est l'OAP A.	Disposition technique sans incidence sur le fond du dossier
Obs 4 AQTA	Pour le bâti répertorié comme pouvant changer de destination, limiter ces changements de destination à l'habitat	Disposition technique sans incidence sur le fond du dossier
<b>OBSERVATIONS RELATIVES A LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES</b>		
Obs 13.1 DDTM56	Dans les coupures d'urbanisation, identifiées au PLU en zones A et N, en application de l'art L121-22 et du SCOT, à l'exception des seules extensions mesurées des constructions agricoles, toute nouvelle construction ou installation est interdite, contrairement au règlement du PLU.	J'invite la commune de Pluneret à se mettre en conformité avec le principe de cette réserve, principe qu'elle a déjà acté dans son mémoire en réponse aux observations du public (voir OC 38 AALLPA)

Obs 13.2 DDTM56	La jurisprudence interdit la construction de nouveaux bâtiments dans les zones d'urbanisation diffuse, à l'exception des extensions (contiguïté). Le règlement écrit des zones Aa, Ab et Na (possibilité d'annexes) ne respecte pas la jurisprudence.	Je trouve la jurisprudence très sévère sur les annexes, alors que le règlement limite la surface globale (extension + annexe) < 30m <sup>2</sup> à maxi.
Obs 14 DDTM56	Les limites des EPR portées au règlement graphique sont plus restrictives que celles du SCOT. Un argumentaire est nécessaire pour justifier ces nouvelles limites.	Disposition technique sans incidence sur le fond du dossier
Obs 15 DDTM56	Le règlement écrit devra préciser la hauteur des constructions « utilitaires » car la jurisprudence retient les règles d'extension limitée en EPR en fonction de la hauteur du quartier environnant.	Dans son mémoire en réponse aux observations du public, la commune s'est engagée à préciser la hauteur des utilitaires dans le règlement (cf Obs OC 38 AALLPA, tableau 4.2.2 ci-dessus)
Obs 16 DDTM56	Dans les EPR, en autorisant « les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole », le règlement du secteur Aa contrevient aux dispositions du R 121-5 du code de l'urbanisme.	Il est bien précisé au règlement de la zone A (page 64) que les constructions autorisées sous condition, dont notamment celles faisant l'objet de la réserve, ne peuvent l'être qu' « en dehors des EPR »
Obs18 DDTM56	L'extension des constructions existantes et le changement de destination du bâti autorisés en secteurs Aa et Nds situés hors espaces urbanisés dans la bande de 100 m contreviennent aux dispositions de la loi littoral (Le Lety, Kerzo, Ste Avoye).	Il est bien précisé au règlement au règlement de la zone A (page 63) que sont interdits en tous secteurs « toute constructions, installation ou extension de construction existante dans la bande de 100m (hors espace urbanisé), interdiction qui ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ». Cette interdiction est reprise en double à la page 64 en y ajoutant « l'extension de construction existante et le changement de destination ». <b><u>Il est impératif de n'inscrire qu'une seule fois la règle et en totalité pour éviter toute confusion</u></b> . Par ailleurs, le règlement de la zone Nds interdit bien (page 78) « dans la bande de 100m... toute construction, extension de construction existante, installation, ou changement de destination, à l'exception »... (dito celle de la zone A), exception rappelée pages 80 et 81
Obs 17 DDTM56	Dans le secteur de Kerfontaine notamment, les espaces non construits situés dans la bande littorale des 100 m doivent être classés en zone non aedificandi.	La zone non aedificandi se substituerait ainsi à la « marge de recul par rapport au rivage de la mer » portée au règlement graphique
Obs 19 DDTM56	Justifier la zone Ab à Branhoc et Kerfrecant, repérée en espaces remarquables au SCOT.	Disposition technique sans incidence sur le fond du dossier
Obs 20 DDTM56	Afin de répondre au mieux à la définition d'un STECAL, réduire les surfaces des secteurs AI de Kervengu et Kerironet Nord à celles de l'existant augmentées de l'extension autorisée.	Exercice difficile à réaliser puisque l'extension éventuelle ne peut être a priori exactement positionnée. Sa localisation et sa forme dépendra du projet et des impératifs techniques de l'exploitant.
Obs 21 DDTM56	Mentionner au règlement du secteur Aa qui autorise l'implantation d'éoliennes, hors continuité des village et agglomération que celle-ci ne peut être autorisée qu'après avis de la CDNPS.	Disposition technique sans incidence sur le fond du dossier
Obs 23 DDTM56 Obs 35 CDPENAF	Afin de garantir les possibilités d'extension des bâtiments pour assurer la pérennité de l'activité, accroître les périmètres Aa de Kerzuhen, Ste Avoye et Kerdaniel.	Avis conforme aux 3 réserves. Voir mon commentaire aux observations du public OC 26, OC 35 et ORDémat 27.1 dans le tableau au paragraphe 4.2.2. La commune de Pluneret, dans son mémoire en réponse aux observations du public émet la volonté d'accroître les périmètres visés dans les réserves. Dans son mémoire en réponse aux observations du public, la commune s'est engagée à mieux retranscrire les coupures d'urbanisation dans le règlement écrit (cf Obs OC 38 AALLPA, tableau 4.2.2 ci-dessus)
Obs 24 CA	Le renforcement de la protection des corridors écologiques ne respecte pas les exploitations en place et est susceptible de compromettre l'évolution ou la création d'entreprises agricoles, notamment dans les secteurs de Kerzuhen, Ste Avoye et Kerdaniel. Le projet de PLU doit être modifié.	

Obs 26 SMPA	Veillez ce que les changements de destination n'impactent pas l'activité agricole lorsqu'ils sont situés dans un périmètre sanitaire.	Dans le règlement présenté au dossier d'enquête, la règle de réciprocité n'est inscrite que pour les changements de destination en secteur A. Cette règle précise également que le « changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF ». Il est nécessaire de la porter également dans son intégralité pour la zone N.
Obs 38 CDPENAF	Pour les zones A et N, rappeler au règlement écrit les règles de réciprocité de l'article L11-3 du code rural quant à l'extension des bâtiments d'habitation et de leurs annexes.	
Obs 25 SMPA	Compléter le rapport de présentation en présentant le bilan intérêt urbanistique/impacts environnementaux/risques/impact sur l'activité agricole des différentes alternatives d'extension qui se présentaient à la municipalité et justifier les secteurs retenus.	Cette réserve va dans le sens d'un argumentaire peu développé de l'analyse foncière qui doit être globalement étoffée (cf Obs 1, 3, 9, 11, 12 ci-dessus)
Obs 27 SMPA	Ajouter un cône de vue, à partir du centre-ville de Pluneret vers la basilique de Ste Anne d'Auray, point de repère jalonnant le territoire communal.	Disposition technique sans incidence sur le fond du dossier
Obs 28 PNR	Modifier le rapport de présentation en spécifiant que le site Natura 2000 « Golfe du Morbihan, côte Ouest de Rhuys » est désigné en ZSC et non en SIC. Corriger le nombre d'espèces, notamment pour les oiseaux.	Disposition technique sans incidence sur le fond du dossier
Obs 29 PNR	Compléter la cartographie par les 2 corridors écologiques fragilisés identifiés par le PNR	J'invite la commune à se conformer à cette réserve du PNR
Obs 30 PNR	Compléter le rapport de présentation par le plan paysage « campagne de transition » auquel a participé la commune de Pluneret.	Disposition technique sans incidence sur le fond du dossier
Obs 31 PNR	Harmoniser les chiffres de la SAU contenus au rapport de présentation.	Disposition technique sans incidence sur le fond du dossier
Obs 32 RTE	La servitude I4 relative aux ouvrages à haute et très haute tension est incompatible avec un EBC. Déclasser l'EBC de 40 m de part et d'autre des 2 lignes 63kV Auray-Theix.	La demande m'apparaît très importante par rapport au dossier validé par la CDNPS
Obs 22 DDTM56	Les périmètres des EBC validés par la CDNPS seront strictement repris au règlement graphique. A Kerispert, supprimer l'EBC sur les parcelles supportant des éléments du patrimoine à préserver pour en permettre la gestion.	
Obs 33 CDNPS	Intégrer en EBC les bois < 2.5 ha non intégrés à la trame verte et bleue.	J'invite la commune à se conformer à ces 3 réserves de la CDNPS
Obs 34 CDNPS	Classer en EBC les espaces boisés dans la continuité de ceux proposés ou qui n'ont pas fait l'objet d'une proposition de classement pour 50.5 ha.	
Obs 36 CDPENAF	Supprimer au règlement du secteur Na, page 80, le 3 <sup>ème</sup> § qui autorise « l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, etc... » mais qui contrevient à l'article R 151-25 du code de l'urbanisme.	La réserve est pertinente, des STECAL activités aant été créés dans le projet de PLU révisé
Obs 37 CDPENAF	Modifier le règlement du secteur Ne suivant les dispositions de l'article R151-25 qui ne peuvent autoriser de nouvelles constructions ne répondant pas à l'article L151-13 du code de l'urbanisme.	J'invite la commune à se conformer à cette réserve de la CDPENAF
Obs 39 CDPENAF	Préciser au règlement écrit du secteur Na que les extensions et annexes ne concernent que les habitations.	Disposition technique sans incidence sur le fond du dossier
<b>OBSERVATIONS RELATIVES A LA PROTECTION ET LA GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU</b>		
Obs 40 DDTM56	Intégrer une servitude AS1 en annexe du PLU relative au périmètre de protection de la ressource en eau dont dépend la station de Tréauray, après parution de l'arrêté préfectoral correspondant.	
Obs 41 AQTA	Appuyer le rapport de de présentation pour ce qui concerne la capacité en eau potable disponible pour satisfaire les besoins du	Le rapport de présentation joint au dossier d'enquête est ambigu sur la capacité de la ressource en eau potable dont il souligne une certaine fragilité, contrairement au SCOT

	développement de commune sur la justification du projet de développement du SCOT qui est justement compatible avec la capacité de la ressource en eau potable.	
<b>OBSERVATIONS RELATIVES A LA PREVENTION DES RISQUES ET NUISANCES</b>		
Obs 42 DDTM56	Compléter le règlement graphique par les éléments de l'Atlas des Zones Inondables (planches « 5 Loch » et « 3 Sal »).	Disposition technique sans incidence sur le fond du dossier
Obs 43 CD56	La marge de recul de la RD101 peut être réduite à 35 m hors agglomération.	Disposition technique sans incidence sur le fond du dossier
<b>OBSERVATIONS RELATIVES AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL</b>		
Obs 44 CCI56	Pour conforter l'efficacité du linéaire commercial du centre-ville, suggestion de porter au règlement de la zone Ui un seuil minimum de 300 m2 pour la création d'un commerce	Suggestion technique intéressante pour éviter l'aspiration des commerces de détail des centres villes par les zones d'activités situées en périphérie
Obs 45 AQTA	Suggestion de supprimer la possibilité de logements de fonction en zone Ui, à tout le moins autoriser les seules loges de gardiennage en limitant à 35 m2 la surface de plancher, pour éviter la multiplication des dits logements en zone d'activités	Suggestion technique sans incidence sur le fond du dossier
Obs 46 AQTA	Assouplir la règle de hauteur limitant à 11 m la hauteur des constructions, en admettant un dépassement pour des impératifs techniques particuliers.	Suggestion technique sans incidence sur le fond du dossier
Obs 47 AQTA	Afin de densifier la zone d'activités, il est possible de réduire à 3.00 m les distances d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.	Suggestion technique sans incidence sur le fond du dossier
Obs 48 PNR	Tout en respectant le choix de la commune, le Parc attire l'attention sur le fait que classer le camping en secteur Uba revient à supprimer la structure présentant le principal potentiel d'accueil touristique de la commune.	Voir mon commentaire sur l'observation du public OO 9 au tableau du paragraphe 4.2.2
Obs 49 CDPENAF	La CDPENAF émet un avis favorable pour les 3 STECAL Ai proposés.	La commune de Pluneret a intégré dans le dossier soumis à enquête ces 3 STECAL
<b>AUTRES OBSERVATIONS RELATIVES AUX DIFFERENTS DOCUMENTS DU PLU</b>		
Obs 50 DDTM56	Compléter le règlement écrit des zones Ub, A et N relatif à l'interdiction de construction dans la bande de 100 m en cas de démolition, sauf si celle-ci est suivie d'une reconstruction à l'identique en termes d'emprise et de volume dans un délai de 10 ans.	Disposition technique sans incidence sur le fond du dossier
Obs 52 CD56	Ajouter au règlement écrit de la zone N un sous-paragraphe à l'article N4 intitulé « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » dans la même mouture que celle du même intitulé de l'article A4.	Disposition qui permet d'assurer une cohérence d'écriture entre zones A et N.
Obs 51 CD56	Concernant l'emplacement réservé N°17 (giratoire sur RD17bis), il est prématuré d'indiquer le Conseil Départemental comme bénéficiaire, à défaut d'une présentation préalable du projet pour approbation.	
Obs 53 CD56	Revoir le libellé autorisant en zone Azh et en zone Nzh les « seules infrastructures de transport de grande ampleur », à l'exclusion donc des projets limités, comme un giratoire, qui nécessiterait de fait une procédure de mise en compatibilité du PLU.	Dans le cadre de la protection indispensable des zones humides, il ne me paraît pas souhaitable de baisser le niveau d'exigence des projets qui pourraient y être autorisés.
Obs 54 CA56	Au règlement écrit, interdire en tout secteur A le camping caravanage afin de renforcer la protection de la zone agricole.	L'interdiction d'ouverture de terrains aménagés pour le camping et le stationnement des caravanes est déjà portée au règlement écrit pour tous les secteurs A
Obs 55 CA56	Au règlement écrit, pour les constructions autorisées sous conditions en zone A, faire état de la nécessité et non plus du lien (L151-11)	La nécessité est bien incluse au règlement écrit
Obs 56 CA56	Au règlement écrit, interdire en zone A, Ab et Azh les champs photovoltaïques, projets qui supposent une analyse préalable d'incidence sur l'agriculture.	C'est une nouvelle demande d'harmonisation d'écriture entre zones A et N

Obs 57 SMPA	Afin d'avoir une vision globale du réseau de circulations douces et de sentiers de découverte, un maillage présentant le réseau actuel et les liaisons futures pourrait compléter utilement le rapport de présentation sur cette thématique.	Je suis en plein accord avec cette observation (cf mon avis à l'observation aux observations du public OE 13.3 (Jaslet) et suivantes du tableau du paragraphe 4.2.2)
Obs 58 ACTA	Propositions d'amélioration du règlement écrit pour ce qui est des définitions en dispositions générales et qui concernent les annexes et le patrimoine archéologique. 3 autres propositions concernent la zone U pour les hauteurs, la qualité urbaine et le stationnement.	Ensemble de dispositions techniques sans incidence sur le fond du dossier
Obs 59 CRPF	Modifier le règlement écrit de la zone N, article N2 en autorisant sous conditions pour le secteur Nf la création de hangars et autres constructions liés à l'exploitation sylvicole durable des propriétés forestières.	
Obs 60 RTE	Compléter le tracé de servitude I4 dans le secteur du Kerzo et les coordonnées de RTE – GMR Bretagne à la liste des servitudes.	
Obs 61 RTE	Reprendre systématiquement au règlement écrit l'intitulé exact de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et les dispositions spécifiques aux zones N et aux secteurs Azh, Na, Nds, Nzh et Nf	

Les PPA, PPC et autres organismes sont symbolisées de la façon suivante : Préfet du Morbihan/CDPENAF : CDPENAF ; Préfet du Morbihan/CDNPS : CDNPS56 ; Préfet du Morbihan/DDTM : DDTM56 ; Département du Morbihan : CD56 ; Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan : CCI56 ; Chambre d'agriculture du Morbihan : CA56 ; Syndicat Mixte Pays d'Auray : SMPA ; Communauté de communes Auray Quiberon Terre-Atlantique : AQTA ; Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan : PNR ; Centre Régional de la Propriété Forestière : CRPF ; Réseau de Transport d'Electricité : RTE.

#### 4.4. Sur les observations de la MRAE

La MRAE n'a formulé aucune observation à l'issue du délai de trois mois qui lui était imparti.



## 5. Avis et conclusions du commissaire-enquêteur sur le projet de PLU révisé de la commune de Pluneret

Vu le Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune de **Pluneret** approuvé le 18 janvier 2007, modifié les 30 avril 2008 et 27 février 2014,  
Vu la délibération du Conseil Municipal du 22 janvier 2015 décidant de la révision du Plan Local d'Urbanisme,  
Vu le débat actant les orientations générales du PADD du Conseil Municipal du 13 décembre 2017,  
Vu les délibérations du conseil municipal du 26 avril 2018 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU,  
Vu l'arrêté municipal du 16 juillet 2018 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique,  
Vu la publication des avis d'enquête et l'accomplissement des formalités d'affichage,  
Vu le dossier d'enquête mis à disposition du public,  
Vu les observations du public recueillies pendant la durée de l'enquête,  
Vu les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées,  
Vu l'absence de réponse de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale à sa saisine,  
Vu le mémoire en réponse en réponse de la commune aux observations du public,

Après visites des lieux,

*Considérant que ce document traduit un projet de territoire porté par des élus soucieux d'un développement équilibré de leur commune alliant besoins en habitat, préservation des espaces naturels et agricoles, développement économique, besoins en équipements et en transports et déplacements,*

*Considérant qu'en termes opérationnels les dispositions retenues visent à :*

- *Accueillir à échéance 2026 une population d'environ 6280 personnes pour une population 2016 d'environ 5620 personnes par la production d'environ 820 logements, évolution démographique en cohérence avec les taux d'évolution antérieurs,*
- *Concentrer principalement l'urbanisation future dans les parties agglomérées du bourg et du village de Mériadec en affirmant leur rôle de centralité et en périphérie immédiate de ces deux pôles,*
- *Restreindre la possibilité de densification au seul secteur urbanisé de taille et de densité significatives de Kerizan à l'exclusion de tout écart,*
- *Préserver les secteurs de services et d'activités de proximité existant dans le bourg et le village de Mériadec,*
- *Améliorer paysagèrement la zone d'activités de Kerfontaine, une des portes d'entrée du territoire de l'agglomération, et permettre la mutation de ses friches commerciales par l'implantation de nouvelles activités,*
- *Protéger le foncier agricole en classant en zone A environ 45.9 % du territoire communal, en proscrivant toute forme de mitage,*
- *Préserver le bâti à caractère patrimonial en permettant leur changement de destination sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole,*

- Protéger les continuités écologiques (vallons et espaces d'accompagnement) et renforcer la protection du secteur littoral en classant près de 45.8 % du territoire en zone N, dont 30.8% en Nds,
- Sauvegarder le maillage bocager en identifiant les éléments significatifs et assurer la protection et la gestion des espaces boisés classés,
- Valoriser les circulations douces de proximité en reliant les différents pôles du bourg et les zones d'urbanisation futures et en prévoyant des connexions avec les communes riveraines.

*Considérant l'avis favorable sans ambiguïté du Préfet sur le fond du projet assorti des quelques réserves de détail ci-dessus synthétisées à l'alinéa 4.3 et les avis favorables des autres PPA et PPC dont les réserves et recommandations, également synthétisées à l'alinéa 4.3, ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations générales du PADD et leurs traductions dans les pièces écrites et les documents graphiques.*

*Considérant mes avis sur les observations du public et des PPA et PPC formulés au chapitre 4 ci-dessus,*

#### 5.1. Sur l'organisation urbaine

*J'apprécie la cohérence de cette organisation (renouvellement, densification du bourg, extension de l'urbanisation) centrée principalement dans le périmètre des agglomérations du bourg et du village de Mériadec (536 logements en renouvellement et densification sur un potentiel de production global de 823 logements) dont leur rôle de centralité se trouve affirmé.*

*J'apprécie également que le potentiel en extension se limite à 287 logements sur les 823 prévus, sur des secteurs identifiés en OAP et jouxtant les pôles urbains du bourg et de Mériadec sur une surface réduite de 10.4ha, pour une consommation foncière pour l'habitat d'environ 40 ha sur la période de référence 2004-2014.*

*Je considère que la démarche visant à combattre l'étalement urbain est aboutie, du fait de l'unique possibilité de densification dans le seul secteur de taille et de densité significative de Kerizan.*

*J'apprécie également le taux de mixité sociale défini dans les OAP pour la production de logements et, les objectifs de densité de 20 à 35 logements/ha en fonction de leur répartition géographique par rapport au cœur de bourg, conformes à ceux établis par le SCOT.*

*J'apprécie la prise en compte du poids des résidences secondaires dans la production de logements.*

*J'apprécie également l'ensemble des définitions portées au règlement écrit dans le chapitre « dispositions générales » permettant de lever toute ambiguïté sur des notions reprises au règlement (annexe, extension, caravane, destinations, sous-destinations, etc...*

*Je regrette toutefois les faiblesses de l'analyse du potentiel en densification (argumentaire peu développé et arbitraire de la rétention) et en extension (argumentaire peu développé de la justification du choix opéré, de l'impact sur le milieu agricole, de la prise en compte du potentiel agronomique des terres), faiblesses portées en réserves des avis de la Préfecture/DDTM, du Syndicat Mixte du Pays d'Auray et du Parc Naturel du Golfe du Morbihan.*

*Je regrette aussi le non-report aux OAP de plusieurs haies pourtant identifiées au règlement graphique comme éléments du paysage à préserver.*

## 5.2. Sur la préservation des espaces naturels

*J'apprécie la reprise de la trame verte et bleue identifiée au SCOT et augmentée de ses espaces d'accompagnement, l'ensemble étant sous zone N ainsi que la matérialisation des zones humides sous zonages spécifiques en A et N.*

*En complément, les planches du règlement graphique identifient également les boisements significatifs en EBC et les haies et talus, éléments du paysage à préserver pour leurs fonctions écologiques puisque participant au maintien des continuités écologiques.*

*J'apprécie également l'identification de coupures d'urbanisation et de cônes de vues.*

*J'apprécie la prise en compte de la loi littoral par l'identification d'un large secteur Nds.*

*J'apprécie également que le règlement écrit, dans ses dispositions générales, reprenne celles applicables aux espaces boisés classés et aux éléments préservés au titre de la loi Paysage.*

*J'apprécie que le règlement écrit applicable aux zones A et N définisse les dispositions portant sur les zones humides par des alinéas spécifiques aux articles A 2 d'une part et N 2 d'autre part et reprenne celle relative à la préservation des zones humides imposées par le SDAGE Loire-Bretagne.*

*J'apprécie aussi que les dispositions générales du règlement rappellent les règles générales applicables au patrimoine archéologique.*

*En identifiant et en protégeant les continuités écologiques (ruisseaux, zones humides, vallons, maillage bocager, espaces boisés), le projet de PLU préserve globalement les espaces naturels et la qualité paysagère du territoire.*

*Je regrette toutefois le non-report aux OAP de plusieurs haies pourtant identifiées au règlement graphique comme éléments du paysage à préserver.*

*Je regrette également la non-identification au règlement graphique dans la partie agglomérée du bourg, le long de l'espace sportif, d'un cours d'eau intermittent référencé sur les cartes IGN) et de ses abords qui aurait mérité un couloir Na au règlement graphique.*

## 5.3. Sur la préservation des espaces et de l'activité agricoles

*Je considère que le projet de PLU détermine des choix d'extension d'urbanisation qui prennent en compte, autant que faire se peut, la préservation de l'activité agricole.*

*Le bilan des surfaces fait état de près de 46 % du territoire communal classé en zone A, soit près de 1 230 ha. L'intégralité de cette surface n'est pourtant plus vouée à l'agriculture puisque les écarts sont en zone A bien qu'ils ont été plus ou moins récemment construits. Je considère que cette disposition favorise quelque peu artificiellement le zonage agricole et je préfère m'en remettre à la SAU, soit 1170 ha, 43.7% du territoire communal.*

*Je considère que le projet de PLU révisé, en mettant nettement un frein au mitage de l'espace rural par suppression des potentialités de constructions dans tous les écarts, lutte efficacement contre le grignotage des terres de production et préserve ainsi le foncier agricole.*

*Toutefois, je regrette en partageant l'avis réservé de la DDTM56, de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture que le projet de PLU révisé soumis à enquête détermine, en sein du secteur Nds, des secteurs Aa sur les bâtiments d'exploitation d'une amplitude si faible qu'elle*

*met en péril le développement ou la reprise d'exploitations existantes, notamment celles respectueuses des sols et du paysage.*

5.4. Sur le développement économique, des loisirs/tourisme et d'équipements publics et la stratégie déplacements doux

*Je considère que la réflexion sur le développement économique et sa traduction au règlement graphique sont en cohérence : pérennisation des secteurs d'activités de proximité (zonages spécifiques, secteurs de préservation du commerce,...), renforcement de l'attractivité commerciale du bourg, identification de la zone d'activités de Kerfontaine comme zone à revitaliser et à réaménager paysagèrement.*

*Par ailleurs, en préservant le foncier agricole et les outils de production, le projet de PLU assure les conditions de maintien d'un secteur de l'économie locale encore bien présent (14 exploitations recensées ayant leur siège social sur la commune).*

*Je regrette cependant la disparition du camping constituant l'essentiel des lits marchands d'une commune littorale bien que ce camping soit d'aspect très dégradé, mais j'apprécie toutefois le sens de la décision de basculer son emprise en zone constructible pour se mettre en cohérence avec le PLU de la commune riveraine d'Auray.*

*J'apprécie le travail réalisé sur le sentier côtier et sur les accès transversaux existants qui viennent compléter les ER 14 et 15, l'ensemble participant à l'économie touristique du territoire.*

*J'apprécie la volonté de la commune de constituer un maillage de déplacements doux sur le territoire, déjà en partie existant en le complétant par des cheminements inclus aux OAP et par ceux faisant l'objet d'emplacements réservés au projet de PLU, et des connexions avec les communes riveraines. Cette volonté est confortée par le mémoire en réponse de la commune aux observations du public.*

*Je regrette toutefois, comme le Syndicat Mixte du Pays d'Auray, que le dossier soumis à enquête ne comporte pas un schéma d'itinéraires de ces déplacements doux visant à en apprécier sa cohérence d'ensemble.*

*J'apprécie l'identification des secteurs d'équipements sportifs et de loisirs existants en zones Ue et Ne. Déjà bien pourvue en équipements, la commune prévoit toutefois le renforcement du secteur d'équipements d'intérêt collectif et services publics par l'identification d'un important secteur 1AUe de plus de 8 ha et du cimetière.*

*Je regrette toutefois l'absence de justification de cet important secteur 1AUe (nécessité, choix d'implantation, impact sur l'activité agricole dont l'évaluation environnementale note qu'il s'agit d'un « secteur couvert majoritairement par des grandes cultures », sous-destination,...)*

## 5.5. En conclusion

De tout ce qui précède et notamment de mes avis formulés au chapitre 4 et aux points 5.1, 5.2, 5.3 et 5.4 ci-dessus,

*Le projet de PLU traduisant le respect de la réglementation nationale relative aux obligations des documents d'urbanisme, à la conduite de l'aménagement et de l'urbanisation et celui des objectifs définis par les différents documents supra-communaux, proposant un développement équilibré du territoire entre urbanisation maîtrisée, préservation du foncier agricole et protection des espaces naturels, s'attachant à organiser le développement urbain par le seul renforcement (densification et extension) des agglomérations du bourg et de Mériadec, à pérenniser leur attractivité commerciale, à favoriser la mixité sociale, à limiter l'urbanisation diffuse par la restriction d'un potentiel de densification à un seul secteur de taille et de densité significative, à préserver l'activité agricole, à protéger les éléments du patrimoine naturel et architectural local, à favoriser des modes de déplacements alternatifs, et ce, sans faiblesse importante.*

*Les quelques faiblesses de détail relevées dans le dossier soumis à enquête ou ayant émergées au cours de l'enquête peuvent être mises à profit pour une meilleure acceptabilité du dossier approuvé.*

### **j'émet un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Pluneret.**

Toutefois, mon avis est assorti :

- de la réserve consistant, pour la commune, à élargir dans des proportions raisonnables les périmètres Aa des exploitations agricoles de Kerdaniel, Ste Avoye et Kerzihen afin de leur permettre un développement maîtrisé mais nécessaire à leur pérennisation que ne permet pas le projet de PLU révisé soumis à enquête,
- de la recommandation de compléter l'analyse du potentiel foncier et l'argumentaire du choix de l'ensemble des secteurs 1AU,
- de la recommandation d'adjointre au dossier un schéma des itinéraires de déplacements doux existants et prévus et leurs connexions avec les communes riveraines.

A Lorient le 14 novembre 2018

Le commissaire-enquêteur,

C. JOURDREN

6. ANNEXE : contre-expertise zone humide sur parcelles ZH 37 et 34 (DDTM/Service Eau, Nature et Biodiversité)