

Le 17 mars 2025

Monsieur Guy FAUCHER  
Commissaire Enquêteur  
Modification n°6 du PLU de Ploemeur

à

Monsieur Le Maire de Ploemeur  
1 rue des écoles  
56274 PLOEMEUR

Objet : Enquête publique – Procès-verbal de synthèse des observations

Monsieur le Maire,

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu la décision n° E24000206/35 du Tribunal Administratif du 7 janvier 2025, par laquelle la conseillère déléguée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes m'a désigné comme commissaire enquêteur sur le projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ploemeur ;

Vu l'arrêté n° DAUF/2025/001 de M. le Maire de Ploemeur en date du 16 janvier 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique correspondante ;

J'ai l'honneur de vous communiquer par la présente, conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, la synthèse des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête qui vient de se dérouler du 10 février 2025 au 12 mars 2025.

A l'occasion des 4 permanences qui se sont tenues le lundi 10 février de 08 h 00 à 12 h 00, le vendredi 28 février de 15 h 00 à 18 h 00, le samedi 8 mars de 09 h 00 à 12 h 00 et le mercredi 12 mars de 15 h 00 à 18 h 00 comme prévu en Pôle municipal de Kerdroual à Ploemeur, le commissaire enquêteur a rencontré :

- 6 personnes lors de la première permanence ;
- 24 personnes lors de la deuxième permanence ;
- 18 personnes lors de la troisième permanence ;
- 19 personnes lors de la dernière permanence.

**112 observations (hors doublons écrits) du public au total ont été recueillies soient :**

- 42 observations orales, dont 32, reprises par écrit sur les registres ;
- 14 annotations portées au registre papier, disponible en mairie ;
- 72 observations parvenues par voie électronique sur le registre dématérialisé ;
- 16 lettres déposées.

Ces observations relevées au cours de l'enquête publique sont détaillées en annexe I de ce procès verbal de synthèse. Aussi, je vous serais obligé de bien vouloir me faire part de vos réponses aussi détaillées que possible à toutes ces observations pour la bonne information du public.

Je vous remercie également de veiller particulièrement à m'indiquer la suite que vous pensez réserver aux observations qui peuvent avoir le caractère de propositions.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur a relevé les observations/propositions soulevées par les Personnes Publiques Associées (PPA) et instances consultées dans le cadre des avis recueillis préalablement à l'enquête. Il a, de plus, formulé quelles questions complémentaires afin de rassembler un maximum d'éléments relatifs au projet de la modification n°6. Ces observations/propositions et questionnements sont reprises en annexe II.

Je souhaiterai savoir précisément dans quelle mesure la commune de Ploemeur entend ou non les prendre en compte, et donc disposer de vos éléments détaillés de réponse à ce sujet.

Je vous remercie de bien vouloir m'adresser vos observations en réponse dans le délai réglementaire maximum de 15 jours, ou de me préciser d'ici quelle date vous envisagez de me les transmettre.

Dans l'attente, veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

**Le commissaire enquêteur**



**Guy FAUCHER**

## Annexe I au PV de synthèse

### Observations du public relevées pendant l'enquête publique

Les observations sont désignées de la manière suivante :

- R → registre papier ;
- L → courrier postal (lettre) ;
- M → mail ou registre numérique ;
- O → orale (permanence).

- **En bleu, dans la colonne « texte ou résumé de l'observation », les demandes et propositions du public.**

- **La mention « O » correspond aux observations orales. Elles sont intégrées en fin de tableau, si et seulement si elles n'ont pas fait l'objet de contribution écrite. La numérotation est celle qui sera reprise dans le rapport de présentation par ordre d'entretien.**

**Avertissement : Cette synthèse n'étant pas nécessairement exhaustive, il convient de se reporter aux observations elles-mêmes pour bien apprécier les termes exacts des demandes, remarques et propositions des contributeurs.**

Date obs.	n°Obs.	Prénom NOM adresse (évent.) Qualité Asso Collectif...	Texte ou résumé de l'observation	Réponses de la commune
10/02	R1	Xavier Burban 3, allée de la Fée Morgane à Ploemeur	<p><b>Opposition au projet : (à relier avec M5 et R3)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Densification/bien être – Environnement dégradé par les hauteurs des constructions ;</li> <li>• Ensoleillement et cônes de vue des bâtiments existants dégradés rue Jean Moulin ;</li> <li>• Parkings insuffisants ;</li> <li>• Biens dévalués ;</li> <li>• Bétonisation excessive ;</li> <li>• Vieillesse de la population – démographie – nombre d'hab au km2 excessif (460hab/km2) ;</li> <li>• aménagements/population sous dimensionnés ;</li> <li>• lotissements anarchiques depuis 40 ans ;</li> <li>• création d'îlots de chaleur : bâtiments de grandes hauteurs ;</li> <li>• problèmes de circulation (déplacements professionnels en direction de</li> </ul>	

			<p>Lorient/Lanester) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>densification HLM.</li> </ul> <p><b>Inquiétudes : hauteurs des constructions par rapport à la rue Jean Moulin →</b> cadre de vie dégradé.</p>	
06/02	L1 et L1bis	Yves Poizat 8, rue de Reims à Larmor Plage 1 courrier + 6 pièces jointes (9 pages annexées)	<p><b>A relier avec M47</b></p> <p><b>Demande de reclassement de la parcelle EL210 (1929 m2), classée sur le PLU actuel en secteur Aa : souhait de constructibilité</b></p> <p><b>L1 bis : rajout d'éléments du registre papier relatifs à la possibilité d'extension de 50 m2 ou 50 % d'emprise au sol des constructions existantes (permanence du 28 février, il souhaite retirer la mention faite en L1 bis)</b></p>	
10/02	M1	CE	Test	
10/02	M2	Sylvie Maguerresse, 3 rue de la résistance à Ploemeur collectif des riverains du quartier de l'école Saint Joseph et des commerçants du centre de Ploemeur,	<p><b>A rapprocher de L7 et M26</b></p> <p><b>Le collectif conteste le sens unique de la rue Sainte Anne</b></p> <p>2 courriers (+ annexes) adressés à la mairie de Ploemeur les 13/11/2024 et 17/12/2024. Ces courriers, accompagnés d'une pétition (une soixantaine de personnes) concernent le changement de sens de circulation de la rue Sainte Anne et des conséquences en matière de circulation. <b>Le collectif propose un schéma de circulation.</b> A noter que ces courriers n'ont pas fait l'objet de réponse.</p> <p>Il mentionne de plus « moins de parkings, pas d'espaces verts pour encore bétonner et construire encore des logements +++ »</p>	
10/02	M3	Marc Moran Propriétaire de l'immeuble situé 3 Quai du Port à Lomener 56270 4 photos	<p>Il mentionne que « lors des coefficients de marée de type 80 voire plus, liés à des vents importants, le rez-de-chaussée de notre immeuble est inondé.....fin octobre 2023, Monsieur Loas, Maire de Ploemeur, avait fait évacuer les occupants du rez-de-chaussée de l'immeuble ».</p> <p><b>Il propose : « la mise en place de batardaux anti-inondation, de l'angle de la place Le Floch (face au Café-brasserie Le Moulin Vert) jusqu'au premier rack de stockage des annexes semblerait une option »</b></p>	
12/02	M4	Association Atelier d'Urbanisme Ploemeurois 20 allée Jean-Louis Barrault à Ploemeur	<p>Le CE a modéré la requête, objet de cette contribution, considérant qu'un des paragraphes portait atteinte à un agent de la collectivité, nommément désigné. Une nouvelle version de la requête (remplace et annule la contribution M4) est reprise en M7.</p> <p>A noter le signalement sur le registre dématérialisé de Mme la Directrice Générale des Services de la commune de Ploemeur sur ce paragraphe.</p>	

		requête (16 pages)		
11/02	M5	M. Xavier BURBAN, 3, allée de la Fée Morgane à Ploemeur	<p><b>A relier avec R1 et R3</b>  <b>Refus d'implantation des nouveaux immeubles de grandes hauteurs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Problématiques de cône de vue - Les fenêtres voisines surplomberaient notre pavillon et jardin au sud ;</li> <li>• Bien être et qualité de vie dégradés ;</li> <li>• Dépréciation des habitations.</li> </ul> <p><b>Demande le maintien du PLU et de ses règles en vigueur</b></p> <p>Trouve qu'il y a beaucoup trop de constructions qui nuisent au charme de ce petit bourg qui perd ainsi toute son authenticité.</p> <p><b>L'association conteste :</b></p> <p><b>Concernant l'OAP Ty Nehue – Armorique et règlement en zone Uch :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements envisagés et la hauteur maximale au sommet relevée de 12 à 15 mètres en zone Uch qui s'étend par ailleurs au-delà de cette OAP ! sans contrepartie de logements sociaux et abordables ?</li> <li>• Elle évoque la problématique d'ensoleillement et de cônes de vue pour les riverains ;</li> <li>• Elle déplore les 35% de logements locatifs aidés et évoque la mixité sociale - elle mentionne que la commune est en déficit de logements sociaux.</li> </ul> <p><b>demande le maintien de la mention actuelle des 130 logements envisagés ainsi que le maintien des règles actuelles de hauteur en zone Uch .</b></p> <p><b>Concernant l'OAP Jean Moulin et règlement en zone Uib</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elle demande de régulariser la situation relative au projet d'habitation situé au Nord/Est de l'OAP en excluant le terrain d'assiette de ce projet de l'OAP ;</li> <li>• Elle évoque les enjeux et les préoccupations d'accès, de visibilité et de gestion de la topographie plus contraints dans cette modification ;</li> <li>• Mêmes problématiques évoquées que l'OAP Ty Nehue (hauteur en zone Uib, ensoleillement, cônes de vues et mixité sociale,...) ;</li> </ul> <p><b>demande le maintien des règles actuelles de hauteur en zone Uib.</b></p> <p><b>Concernant l'OAP St Joseph – Hôtel de ville et règlement en zone Uaa</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conteste la hauteur des constructions en zone Uaa ;</li> <li>• Mêmes problématiques évoquées que l'OAP Ty Nehue (hauteurs en</li> </ul>	
11/02	M6	Anonyme		
10/02	M7	Association Atelier d'Urbanisme Ploemeurois 20 allée Jean-Louis Barrault à Ploemeur	<p>une requête (16 pages)</p>	

	<p>zone Uaa, ensoleillement, cônes de vues et mixité sociale,...) ;</p> <p><b>Demande le maintien des règles actuelles de hauteur en zone Uaa</b></p> <p><b>Concernant les règles d'extensions des habitations existantes hors des centralités</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conteste les règles des 50 % de l'emprise au sol du bâtiment existant et 50 m2 d'emprise au sol pour les zones Na, Ah2 et A (Aa, Ab, Abo, Ac, Ao, Azh et Aczh)</li> </ul> <p><b>Demande le maintien des règles actuelles de réglementation des extensions avec la limite à 30 m2 et 30 % d'emprise au sol dans les zones Na, Ah2 et A (Aa, Ab, Abo, Ac, Ao, Azh et Aczh), et leur mise en place également dans les zones Nh et Ah1, Nr, Ar et Ubr ainsi que, pour les secteurs hors centralités, dans les zones Uahx, Ubx et Ubrmx - maintien des zones humides</b></p> <p><b>Concernant la mise en compatibilité avec le programme local de l'habitat demande à ce que le seuil de déclenchement des obligations en matière de mixité sociale, soit maintenu comme dans le PLU en vigueur à partir de plus de 4 logements (et dès 4 lots en lotissement)</b></p> <p><b>demande la suppression du paragraphe qui évoque un régime dérogatoire en terme de production de logements sociaux en zone Ucbp sur le secteur de Bois Pin</b></p> <p>Elle évoque que la situation de la commune est catastrophique par rapport au respect de ses obligations en matière de logement social au titre de l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite loi « SRU ») – évoque le chiffre « important de demandes de logement social et avance que Ploemeur continue de ne pas respecter ses obligations en terme de mixité sociale et que c'est la commune de Lorient Agglomération qui a le plus grand déficit de logements sociaux entraînant un coût pour le contribuable.</p> <p>Elle avance de plus que pour la prochaine période triennale (2023-2025), les objectifs de production assignés à la commune par la préfecture sont de 226 logements sociaux à réaliser.</p> <p><b>Demande de territorialiser en les spatialisant (en délimitant à la parcelle des emplacements réservés et des secteurs de mixité sociale et en précisant pour chaque emplacement réservé ou secteur de mixité sociale concerné le nombre de logements sociaux prévus sur chacun de ces secteurs délimités) les 677 logements sociaux manquants inscrits au programme local de l'habitat à</b></p>	
--	--	--

			<p>produire.</p> <p><b>Concernant la zone Nm à Lann-Bihouée</b>  L'association expose que dans la zone Nm à Lann-Bihouée, le règlement autorise désormais des hauteurs au faîtage passant de 12 à 23 mètres et au sommet de 9 à 23 mètres, sans la moindre justification de cette montée  <b>Elle demande à ce que ce volet de la modification du plan local d'urbanisme de la commune soit purement et simplement retiré, de façon à ce que la commune opère plutôt par déclaration de projet emportant modification du plan local d'urbanisme</b>  <b>Souhaite une enquête publique dédiée où serait présentée tant cette modification de hauteurs que le projet précis et les amendements pouvant lui être apportés pour en éviter, réduire ou compenser les nuisances.</b></p> <p><b>Concernant l'inventaire des haies, talus et arbres</b>  <b>Souhaite que l'enquête publique permette de bien appréhender les conséquences de cette évolution de l'inventaire des haies, talus et arbres et que dans ce cadre, la commune présente un récapitulatif localisé précisément pour chaque item de chaque haie, talus et arbres ajoutés, modifiés ou supprimés et pour chaque ajout, modification et suppression la justification.</b></p> <p><b>Concernant la carte de préfiguration des zones soumises au recul du trait de côte</b>  <b>Elle demande que la commune formule une demande afin qu'elle soit référencée sur la liste des communes souhaitant adapter son action en matière d'urbanisme et sa politique d'aménagement aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral, cette action permettra, d'après l'association, la réalisation d'une carte locale d'exposition du territoire communal au recul du trait de côte demandée dans la présente requête</b>  <b>Elle demande également que le rapport de présentation du plan local d'urbanisme comprenne une synthèse des études techniques prises en compte pour délimiter dans le document graphique du règlement ces zones, et, si elles ont été prises en compte pour procéder à cette délimitation, une synthèse des actions de lutte contre l'érosion côtière et des actions issues des stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte mises en œuvre par les collectivités territorialement compétentes. communal.</b></p>
--	--	--	--

	<p><b>Concernant l'assainissement</b> L'association demande que l'urbanisation générée par la présente modification du document d'urbanisme puisse être justifiée en conformité avec les normes d'assainissement notamment au regard de la conformité de la station d'épuration</p> <p><b>Concernant la Mise en conformité légalement requise du plan local d'urbanisme suite à son annulation partielle devenue définitive par un arrêt de la cour administrative d'appel de Nantes en date du 14 mars 2018</b> L'association demande la mise en conformité du plan local d'urbanisme suite à son annulation partielle devenue définitive par un arrêt de la cour administrative d'appel de Nantes en date du 14 mars 2018</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elle expose que les « franges de hameaux (annexes et extensions seules autorisées) » sont illégales et il convient qu'il soit procédé à leur suppression pour la totalité d'entre elles, y compris celles dont l'annulation n'est pas devenue définitive pour que tout le monde soit traité sur un même plan d'égalité ;</li> <li>• Elle mentionne l'illégalité de la zone NI 3 du Courégant</li> </ul> <p><b>Concernant l'illégalité du plan local d'urbanisme au regard du schéma de cohérence territoriale du Pays de Lorient et en déclinaison de l'application de la loi littoral</b> L'association mentionne que le schéma de cohérence territoriale du Pays de Lorient en vigueur a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 15 avril 2021 et que le PLU en vigueur n'a pas été amendé pour le rendre conforme au SCOT.</p> <p><b>Demande de régulariser la situation</b> Elle mentionne de plus que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune entre 2011 et 2021, s'est élevée à une surface de 30,01 hectares. La loi fixe un objectif à horizon 2050 de « Zéro Artificialisation Nette », ainsi qu'un objectif intermédiaire de diminution de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2021-2031. Elle évoque le fait qu'ont été ou sont sur le point d'être consommés depuis 2019 une surface de 84,9 ha. Elle cite le secteur de Kerpape en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui se contente du minimum minimum en matière de</p>	

mixité sociale. Elle indique que la consommation de 2021 à 2031 devrait être d'environ 15 ha et que la consommation actuelle annuelle est bien supérieure.

**Elle indique que le PLU est illégal** car il permet, via le règlement écrit de nouvelles constructions et une urbanisation dans l'ensemble des secteurs du document d'urbanisme qui ne sont pas classés au règlement graphique en zone A « stricte » ou en zone N « stricte » dès lors que ces secteurs ne font pas partie des agglomérations côtières de Fort-Bloqué et de Lomener-Kerroch et du village du Courégant ou sont en discontinuité d'urbanisation avec ces agglomérations et ce village.

**Demande que la présente procédure de modification du plan local d'urbanisme supprime ces secteurs devenus illégaux**

Propositions alternatives **au renforcement de la bétonisation prévue par la commune dans le cadre de cette modification du plan local d'urbanisme**

**Demande que la commune délibère dans le cadre de la présente modification du plan local d'urbanisme communal**

- pour abaisser le nombre maximal de jours de location des meublés de tourisme dans la limite de quatre-vingt-dix jours pour soumettre à autorisation préalable le changement d'usage des locaux à usage d'habitation
- que soit fixés, sur tout ou partie du territoire de la commune, dans une ou plusieurs zones géographiques qu'elle délimite, le nombre maximal d'autorisations temporaires qui peuvent être délivrées ou la part maximale de locaux à usage d'habitation pouvant faire l'objet d'une autorisation temporaire de changement d'usage
- que la délibération définisse la procédure de sélection entre les candidats, qui doit prévoir des garanties de publicité et de transparence applicables de manière identique aux demandes initiales et aux demandes de renouvellement pour que le règlement du plan local d'urbanisme délimite, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale,

**Proposition de réunion publique**

**Demande que le commissaire enquêteur** organise une réunion publique - enregistrée pour pouvoir être disponible sur Internet par captation vidéo « en replay » - d'information et d'échange avec le public en application de l'article R123-17 du Code de l'environnement,

13/02	M8	Anonyme	Didier et Danièle Jaffre Bellevue 16 Chemin des Martins Pêcheurs Ploemeur 7 pièces jointes	<b>Mentionne que la modification est compliquée « contraignante et imbuvable » propose une présentation publique avant modification et après</b>	
13/02	M9			<b>Demande de constructibilité sur la parcelle DX215, qu'ils considèrent comme dent creuse desservie par tous les réseaux</b> Ils mentionnent que le CU déposé en novembre 2017 a été rejeté	
15/02	M10		MICHEL LE MESTRALLAN (Élu) 9 route du penher 56270 PLOEMEUR 2 articles du télégramme et Ouest France	<b>A relier avec M18</b> <b>Conteste les articles des 2 journaux (Télégramme et Ouest France) qui</b> pourraient orienter le public. <b>Demande une réunion publique contradictoire</b>	
15/02	Mx		Clovis ETSOUBARI Investisseur	désire investir dans des projets <b>Hors sujet</b>	
17/02	M11		Anonyme 1 annexe	<b>Demande d'inconstructibilité de la parcelle CW122</b> Parcelle enclavée, boisée sur ses abords, située en prolongement d'un EBC.	
17/02	M12		Denis LE SQUER villages de Bod Er Zant, Kergandéhuen, Kervéhenec à Ploemeur 1 annexe de 32 pages Pétition : 300 personnes	Habitants des villages de Bod Er Zant, Kergandéhuen, Kervéhenec <b>Demande d'informations sur le projet AVSIMAR de Lann Bihoué et ses conséquences pour leur environnement et leur santé : pollution sonore, pollution olfactive, pollution visuelle, pollution des sols au-dessus de la zone de captage d'eau de Kermadaye</b> Le règlement autoriserait une augmentation des hauteurs des constructions en zone Nm à Lann-Bihoué : hauteurs de faitage passant de 12 à 23 mètres et au sommet de 9 à 23 mètres. Ils mentionnent qu'un projet de cette nature mériterait une très grande attention et des études d'impact à mettre en oeuvre en amont de cette consultation publique. <b>Demande qu'une réunion publique soit organisée par la mairie avec tous les éléments</b> <b>Demande que ce volet de la modification du plan d'urbanisme soit retiré et que la commune opère par déclaration de projet emportant modification du plan local d'urbanisme.</b> <b>Ils déplorent qu'aucun élément précis n'a été donné sur l'implantation des</b>	

			<p>différentes infrastructures (hauteurs, distances par rapport aux limites de propriété de la BAN Lann-Bihoué et par rapport aux habitations) et conséquences pour les riverains et leur environnement.</p> <p>Questions/propositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Quid des implantations étudiées ?;</li> <li>✓ Proposent une implantation au nord du H46 ;</li> <li>✓ Quid de l'implantation des infrastructures par rapport au village de Bod Er Zant, distance par rapport aux limites de la BAN, orientation des réacteurs,</li> <li>✓ hauteurs et longueurs des différents bâtiments au sud vers le village de Kergandéhuen?;</li> <li>✓ Merlons ou murs anti bruit au sud des nouvelles implantations ?</li> <li>✓ Quid de la végétation au sud ?;</li> <li>✓ Quid des grands sapins à la limite sud de Kermadoye ?;</li> <li>✓ Renforcement de la végétation (occultation des bâtis) ?;</li> <li>✓ Devenir du H46 ?;</li> <li>✓ Quid de l'étude d'impact ?;</li> <li>✓ Pourquoi les travaux de terrassement ont déjà commencé ?;</li> <li>✓ Quid du nouveau hangar de tirs à Bod Er Zant et Kergandéhuen ?</li> <li>✓ Quid des villages de Breuzent et Petit Hanvot (seconde piste) ?;</li> <li>✓ sonomètres et de capteur de la qualité de l'air dans les propriétés de Bod Er Zant et Kergandéhuen avant les travaux et régulièrement pour des vérifications périodiques,</li> <li>✓ réunion de concertation avec à l'appui l'étude d'impact et plans précis,</li> <li>✓ quid des compensations (dépréciation des biens) ?;</li> </ul>
13/02	L2	<p>Arlette et Guy Sinel 13 route de Kerlorez à Ploemeur 1 annexe de 10 pages</p>	<p>Propriétaire des parcelles DO220/221/222 situées sur un secteur zoné Ubxm (1 bâti sur la DO220). <b>Ils souhaitent une constructibilité sur 2 lots DO221 et DO222.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificat d'urbanisme positif de 1998 avec constructibilité de 3 lots (DO180, 181 et 182)</li> <li>• Déclaration préalable refusée le 18/07/2023 relative à division de la parcelle initiale en 3 lots (lots précités)</li> </ul>
19/02	M13	<p>M. ET Mme PIETERS/THOMAS 65 rue de l'anse du stole</p>	<p>Propriétaires d'un terrain cadastré EK31, EK33, EK262 d'une superficie totale de 2307 m<sup>2</sup> située rue de la tour du Génie à Ploemeur, actuellement classé en zone agricole.</p> <p><b>Demande d'une reclassification en zone constructible, pour les motifs suivants</b></p>

		56270 Ploemeur 1 annexe, 1 page	<ul style="list-style-type: none"> <li>• terrain situé en bordure immédiate d'une zone densément urbanisée ;</li> <li>• terrain peu propice à une exploitation agricole ;</li> <li>• réseaux à proximité immédiate (eau, électricité, assainissement)</li> <li>• accès acquis (EK31).</li> </ul> <p>Suppression de la limite d'emprise rue du Douet Neuf (emprise départementale alors ce n'est plus une départementale ?).</p>	
18/02	L3	M. ET Mme PIETERS/THOMAS 65 rue de l'anse du stole 56270 Ploemeur 1 annexe, 1 page	<p><b>Même contribution que M13</b></p>	
22/02	M14	Mme Catherine Arnaud Ploemeur	<p><b>Conteste l'augmentation de la hauteur des habitations nouvelles</b></p> <p><b>Elle pose les questions suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une protection du parc arboré (public et privé) est-elle proposée ?;</li> <li>• Comment tolérer que de nouveaux propriétaires abattent tous les arbres de leur terrain sans aucune consultation ?</li> </ul> <p><b>Propose l'abatage d'arbre en fonction de leur âge et du risque ?</b></p> <p><b>Considère que la mairie devrait avoir une politique plus engagée concernant l'utilisation de l'eau (ex pour les piscines)</b></p> <p><b>Demande que la gestion du parc localif soit améliorée pour les personnes à ressources modestes</b></p>	
21/02	L4	Mme Marie Louise FORT 3, chemin du Moulin de Kerlavret	<p><b>Demande un reclasserment en zone constructible de la parcelle E110</b> attenante à sa propriété. Cette parcelle était en zone constructible avant 2012. Elle mentionne qu'elle avait autorisé le passage du tout à l'égout sur ce terrain en 2007.</p>	
24/02	R3	M.Xavier BURBAN 3, allée de la Fée Morgane à Ploemeur	<p><b>A relier avec les contributions R1 et M5</b></p> <p><b>Demande que le côté Nord de la rue Jean Moulin soit épargné (hauteurs des constructions)</b></p> <p><b>Demande a minima la création d'un espace vert côté nord de la rue Jean Moulin afin de réduire l'impact visuel pour les riverains (ensoleillement et cône de vue)</b></p>	
24/02	L5	M. Jean Marc BONIFACE 46, village de Kerduellic à Ploemeur (2 plans)	<p><b>Demande de reclassification</b> parcelle DK214 (Nzh) et DK235 : projet avec un promoteur immobilier</p>	

26/02	M15	Frank GUEHENNEC 1 rue de merlin l'enchanteur à Ploemeur	OAP Jean Moulin <b>Conteste la hauteur des bâtiments prévus (15 m) :</b> ✓ Perte d'intimité ✓ Sentiment d'oppression ; ✓ Prise en compte de la circulation, notamment Boulevard du Général de Gaulle	
01/03	M16 et M17	Jean-Pierre FROUIN Le Rhun 4 annexes	<b>M17 annule et remplace M16</b> Concerner la parcelle DT 077 située au Rhun : <b>Demande pourquoi cette parcelle n'est pas constructible ?</b> Annexes : jugement LES PLUMÉS DU MORBIHAN et CU négatif <b>A relier avec M10</b>	
02/03	M18	Michel LE MESTRALLAN (Élu) 9 route du penher, LE COUREGANT à Ploemeur	<b>Il souligne</b> que les modifications proposées ne sont pas recevable car « <i>modifie fondamentalement le PADD</i> » Affirmer le développement de la mixité sociale et générationnelle. <b>Il rajoute</b> qu'en matière de réalisations de logements sociaux cette modification ne répond qu'à minima aux exigences du PLH et en retrait sur les objectifs du PLU de 2013. <b>Il regrette</b> qu'il n'y ait pas eu de débat en conseil municipal sur le sujet. <b>Il souligne</b> de plus que l'exigence de réalisations de ces logements, dans ce PLH, passe de 1 logement social pour 4 produits à un pour 6 et <b>rajoute</b> que le déficit en logements sociaux ne sera pas comblé et que les logements en attique seront plus chers <b>Il demande le maintien de la clause du PLU de 2013 quant à la quotité de logements sociaux dans toute production de logements.</b>	
02/03	M19	Jean-Baptiste FAYET 26 rue de Laudé à Ploemeur	Concerner l'harmonisation des règles relatives aux extensions des habitations existantes : <b>Il mentionne</b> que les nouvelles règles d'extension peuvent aussi s'appliquer aux annexes, <b>il propose qu'au terme "extension" soit adossé le terme "ou annexe"</b> pour lever toute ambiguïté. <b>Il propose une autre rédaction</b> pour sur le règlement écrit (voir libellé dans la contribution M19).	
03/03	M20	Stéphane Maigné 13 rue Simone Signoret à Ploemeur	Concerner le réseau de voirie : Ce contributeur <b>s'inquiète</b> d'une possible saturation du réseau de voirie en centre bourg compte tenu des nouveaux logements prévus (plusieurs centaines de nouveaux usagers). Ce volet n'a pas été abordé Il mentionne que « <i>Le projet Ploemeur 2030, des zones de rencontre et quelques rues en sens unique ne constituent pas à mes yeux des réponses à la mesure de cet enjeu</i> ».	

03/03	M21	Olivier CHRISTIEN 14 rue de Larmor à Ploemeur	Concerne un bâtiment situé 14, rue de Larmor : <b>souhaite</b> y installer des commerces de bouches, et/ou une pharmacie avec potentiellement des bureaux liés aux professions médicales au-dessus	
03/03	M22	Alban RAGANI 9 RUE RORH VRAZ à Ploemeur	Concerne le zonage UBRR, et plus particulièrement les restrictions concernant la construction de garages. <b>Ce contributeur sollicite la possibilité de construire un garage</b> à son adresse (terrain de 1 600 m2) dans le cadre de la modification du PLU, soit par l'introduction d'une possibilité de dérogation encadrée, soit par une adaptation des règles en fonction des spécificités des parcelles concernées.	
28/02	R4	Messieurs Laurent et Hervé PAUTREC Kerduelle à Ploemeur	Concerne la parcelle CH125 classée en ZAU <b>Il souhaite que cette parcelle soit classée en 1 AU</b> pour des raisons de revente rapide	
28/02	L6	Mme Marlène Le MOING 23 chemin du Moulin de Kerlavrette à Ploemeur	Concerne la parcelle E185 (3271 m2) et E195 (8736 m2), actuellement non constructible <b>Souhaite vendre sa maison et construire sur une partie du terrain une maison plus petite pour elle ainsi que d'autres pour ses 3 filles.</b>	
10/02	L7	Sylvie Magueresse, 3 rue de la résistance à Ploemeur collectif des riverains du quartier de l'école Saint Joseph et des commerçants du centre de Ploemeur,	<b>A rapprocher de M2 et M26</b> Concerne le quartier : rue de la résistance, rue des écoles et rue de Raimé <b>signale</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Circulation Décuplée avec vitesse excessive ;</li> <li>✓ Dangers pour les piétons ;</li> <li>✓ Danger dans les carrefours rue des écoles/rue de la résistance ; rue de Raimés/ rue de la résistance ;</li> <li>✓ Danger pour les vélos fin de rue de la résistance/rue Sainte Anne ;</li> <li>✓ Routes du quartier ancien étroites</li> <li>✓ Comptage de voitures avant le changement de circulation et après : quel intérêt ?;</li> <li>✓ Manque de signalisation claire au carrefour de Kerjoël ;</li> </ul> <b>Demande</b> un sens interdit sauf riverains dès le bas de la rue Sainte ; <b>Demande</b> de sens interdit sauf riverains rue de la résistance ;	

03/03	<b>M23</b>	Marie Jo Depoorter 3 rue Duguesclin à Ploemeur	<p><b>Questions et observations soulevées par ce contributeur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La rue Duguesclin sera t elle à sens unique et dans quel sens ?</li> <li>✓ Le stationnement sera t il autorisé dans la rue ?</li> </ul> <p><b>Elle est favorable à une voie vélo et aménagement paysager plus agréable que les peupliers</b></p>	
04/03	<b>R5</b>	Germaine ROOS 12, allée de la fée Morgane à Ploemeur	<b>S'oppose</b> au nombre de construction en centre ville et au projet de modification N°6 rue Jean Moulin	
04/03	<b>R6</b>	Michelle BURBAN Le BARON 3, allée de la fée Morgane	<b>S'oppose</b> au nombre de construction en centre ville et au projet de modification N°6 rue Jean Moulin	
04/03	<b>M24</b>	Sabine Guenneguez Kervinio à Ploemeur	<p><b>Elle s'interroge</b> sur les permis de construire octroyés en zone industrielles près de Kaolins.</p> <p><b>Elle mentionne</b> que son permis de construire à Kervinio a été refusé</p>	
06/03	<b>M25</b>	Anonyme 1 annexe	<p><b>Conteste la stratégie du trait de côte</b></p> <p>Habite la parcelle HA n° 98 qui est située en front de mer au Courégant . Il argumente par le fait que sa propriété est située à 7 mètres au-dessus du niveau moyen de la mer</p> <p><b>Il demande que soit rectifiée cette incohérence en retirant ou modifiant cette cartographie annexée au PLU.</b></p>	
07/03	<b>M26</b>	Sylvie LE MAGUERESSE	<p><b>A rapprocher de M2 et L7</b></p> <p>Au nom des riverains du quartier rue des écoles, rue de Raime, rue de la Résistance, et rue Ste Anne,</p> <p><b>Souhaite une réunion publique</b> nous informant du projet exact de l'îlot St Joseph</p> <p><b>S'oppose au changement de PLU</b> (hauteur de bâtiments construits, densification trop dense). Perte de parkings, pas d'espaces verts, trop de constructions qui impactent la vie des riverains</p>	
07/03	<b>M27</b>	Anonyme	<p><b>Souhaite une réunion publique</b> (personnes âgées pour qui l'information web n'est pas accessible).</p> <p><b>Souhaite l'organisation d'un vote</b> permettant aux Ploemeurois d'exprimer leur accord ou désaccord avec les changements envisagés ?</p> <p>la plupart des habitants des rues des Écoles, de Raime, de la Résistance, des Lavoirs, Saint Anne sont <b>défavorables à la démolition de l'école Saint Joseph</b>.</p>	

			<p><b>Regrette le manque d'informations au niveau des logements, de l'environnement, de la BAN de Lan Bihoué, du trait de côte.</b></p> <p>Au niveau des constructions : <b>Elle dénonce :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ le manque des logements, mais surtout des logements en simple location longue durée pour nos jeunes Plouemeurois;</li> <li>➤ la hauteur des constructions ;</li> <li>➤ la non prise en compte de la circulation ;</li> </ul> <p>Au niveau de la BAN de Lan Bihoué :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ manque de concertation</li> </ul> <p>Au niveau de l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Extensions ne tiennent pas compte des zones humides : propose de garder les zones de 30% pour les Zones humides (Zh, Azh, Aczh, Ah1) et les zones naturels ou forestières (Nr, Na, Nh)</li> </ul> <p>Au niveau des ajustements réglementaires, Loi du Littoral :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>S'inquiète</b> de la bande des 100 m et des espaces remarquables du littoral par rapport au changement climatique</li> </ul> <p>Pour le coefficient biotope</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Conteste</b> le fait de limiter le coefficient biotope qu'aux zones perméables</li> </ul> <p>Au niveau du Renforcement du bocage et du patrimoine arboré. <b>Elle demande</b> plus de clarté sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le bocage (talus arborés) ;</li> <li>➤ Les Arbres remarquables et le houpier. Elle aimerait que soit cité la largeur du HOUPIER et demande comment est déterminé le recul de 4 m ou 5m et les 10 m de recul pour les racines lors d'installation de réseaux ?</li> </ul>	
07/03	M29	Hélène CIESIELSKI 19 rue de Raimé	<p>Concerne le quartier résidentiel de la Rue de Raimé</p> <p><b>Conteste les modifications de circulation rue saint Anne</b> entraînant une insécurité rue de Raimé (flux et la vitesse excessives)</p>	
07/03	M30	Anonyme	<p><b>Conteste la destruction de l'école Saint Joseph</b></p> <p><b>Propose de garder les façades</b> pour adapter le projet de logements</p>	
07/03	M31	Evelyne MAHO 1 annexe	<p>Concerne le volet OAP</p> <p><b>Elle s'étonne que l'OAP de Kervinio figure toujours dans le document « OAP »</b> référencé 3_03_DOSSIER_PLU au point 4_OAP DocuWare Generated PDF - 56162\_MDC6\_OAP.pdf à la page 2 et sur la carte générale page 2 alors que le commissaire enquêteur avait émis en 2016 un avis défavorable à ce projet. <b>Elle souligne que ce n'est pas la seule OAP concernée et demande si Keradennu, Kerdir et se feront ou pas ?</b> Douet Neuf et le Grand Pré sont</p>	

08/03	M32	M.SOIG LE BRUCHEC 11 bis Plage du Perello à Ploemeur	réalisés, qu'en est-il de Kerbernes ? ... Elle se demande comment savoir aujourd'hui quelles étaient les 5 modifications précédentes, est ce qu'elles sont intégrées dans les documents PLU en vigueur qui sont sur le site Mairie Ploemeur ? Propriétaire d'une habitation à Kerscouet, rue des chasseurs en limite du hameau (DW'89) ), Il demande la possibilité de faire une extension supérieure aux 50 m2 annoncés dans le projet de modification et pose la question : Quelle est la raison rationnelle pour laquelle, je ne peux pas procéder une extension de plus de 50 M2 ?	
08/03	L8	Mme Karen Vigno 1à, rue de l'Hostié à Ploemeur	Concerne les terrains du lieu dit Kerham : parcelles BY9, 10, 713, 368, 438, 440, 714, 716, classées en zone agricole. Les membres du consort, propriétaires, souhaitent voir classées en constructible en tout ou partie. Ils posent la question de savoir si cette demande est compatible avec les projets de la mairie.	
06/03	L9	Didier Kerhuel Le Penher à Ploemeur Un plan joint	Il souhaite faire évoluer le tracé de haies et talus classés sur ses terrains au nord de la RD 152 pour améliorer le travail de son unité foncière et la qualité écologique	
08/03	L10	M et Mme Pinon François	Propriétaire à Kerlir de 2 parcelles EB71 (UBm) et 116 (NLI). Souhaite que la parcelle EB 116 soit classé en UBm	
08/03	R7	Anonyme	Concernent la prévention des risques de pollution des ruisseaux menant à la mer (ruissellement non maîtrisé des eaux de parking de camping car). Il met en exergue le parking au Nord/Est de la place du Palud. Demande de mettre en place un portique pour interdire l'accès des camping car	
08/03	R8	Anonyme	Complexité du dossier Demande l'organisation d'une réunion publique	
09/03	M33	Pascal Brisson	Concerne les OAP Conteste les hauteurs d'immeubles Souhaite à plus de modération dans les projets immobiliers afin de conserver un cadre agréable pour les habitants	
09/03	M34	Emmanuelle Trocadero (Élu)	Sollicite une reunion publique pour éclairer les ploemeurois.e.s sur les modifications ou interdictions que la modification du PLU entraîneraient. Souhaite une présentation détailler sur plusieurs options	
09/03	M35	Anonyme	Inquiétudes relatives au projet de densification du centre-ville problématique de densification ; souhaite d'avoir des informations sur le projet de l'OAP saint Joseph et une demande de participation des riverains et commerçants sur la décision.	

			<p><b>demande un retour sur le sens circulation de la rue Sainte- Anne par rapport à la pétition</b></p> <p><b>demande d'analyse</b> (imperméabilisation, augmentation des risques d'inondations, îlots de chaleur, etc...) ?</p> <p><b>Inquiétudes</b> sur l'impact des projets en centre ville (trottoirs, accès au centre ville, stationnement, cohabitation voiture / cyclistes / piétons)</p> <p><b>Manque d'informations</b> sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ la démolition de l'Ecole Saint Joseph</li> <li>✓ la circulation a sens unique rue Ste Anne et les impacts sur les rues adjacentes en terme de circulation et de sécurité.</li> </ul>	
09/03	M36	Anonyme		
10/03	M37	Michel LE POGAM 15 rue Georges Pitard à Paris 3 annexes	<p>Concerne la parcelle EL 121 est située route du Perello, qu'il <b>souhaite constructible</b></p> <p>A noter que cette parcelle avait fait l'objet d'un avis favorable des commissaires enquêteurs en 2016, mais défavorable par la commune</p>	
10/03	M38	Anonyme 1 annexe	<p><b>demande de modification de zonage</b> de mes parcelles EL 176 lieu dit Le Guerneur et DY 127 lieu dit Kerscouet en zone constructible</p> <p><b>Conteste la construction d'immeubles de grande hauteur</b> dans les secteurs objet de la modification et la densification. <b>Propose la réhabilitation de zones déjà bétonnées</b> qui ne sont pas optimisées voire insalubres</p> <p><b>Evoque l'inter génération</b> quand aucun parc ni jardin n'existe dans le centre-ville.</p> <p><b>Il mentionne le manque d'écoute de la municipalité</b></p>	
10/03	M40	Hervé et Laurent Pautrec	<p>Concerne la parcelle CH125 située à Kerduellic</p> <p><b>Ils sollicitent l'évolution de ce secteur en zone 1AU</b></p>	
10/03	M41	Evelyne MAHO Tarz Heol	<p><b>Evoque les difficultés de compréhension pour les citoyens</b></p> <p>S'inquiète sur le devenir de l'OAP de Kervinio ainsi que Keradehuen, Kerdirret</p> <p><b>Elle se pose la question : pourquoi la modification n°6 n'a pas mis à jour le volet OAP ?</b></p> <p><b>Pose la question : quelles étaient les 5 modifications précédentes ?</b></p> <p>Transmission des conclusions de la commission d'enquête de la révision du PLU du 6 mai 2019</p>	
10/03	M42	Anonyme	<p><b>Remonte une incohérence</b> sur le règlement écrit (page 31 – 32) sur les lucarnes comme éléments architecturaux. La rédaction semble incohérente dans la mesure ou une lucarne vient généralement créer de la surface de plancher.</p> <p><b>Demande une correction sur le règlement écrit</b></p>	

11/03	M43	Anonyme	<p>constate que certains terrains en centre-ville ont été achetés à des prix particulièrement élevés par des promoteurs et en déduit qu'il y avait une marge de manœuvre pour ajouter du logement social sur ces projets de développement.</p> <p><b>Conteste la construction d'immeubles supérieurs à 3 étages en centre ville</b></p>	
11/03	M44	Mme Françoise Dantec 21 village du Rhun 4 annexes	<p><b>demande de constructibilité des parcelles DT39, 40 et 41</b></p> <p>Ils mentionnent qu'il s'agit à la fois d'une zone naturelle mais aussi de part le voisinage d'une zone résidentielle et <b>interrogent sur la cohérence</b> entre zone dite « naturelle » et leur intervention plusieurs fois par an pour le fauchage</p>	
11/03	M45	NATACHA BORLA 15 rue Olympe de Gouges à Ploemeur	<p><b>Propose</b> des solutions en matière de performance énergétique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ uniformiser les hauteurs maximales au sommet à 7.50 ml</li> <li>➢ toiture terrasse est entièrement isolée par l'extérieur</li> <li>➢ panneaux solaires</li> </ul>	
11/03	M46	Antoine Oriot 31 Saint Adrien à Ploemeur	<p>Concerne les règles d'aménagement urbain pour les cyclistes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Problématiques des trottoirs Mixtes ou espace partagés ;</li> <li>➢ Pistes cyclables :largeurs insuffisantes, des revêtements inadaptés, et un manque de continuité dans le réseau cyclable ;</li> <li>➢ hausse de la circulation liée aux OAP</li> </ul> <p><b>Il recommande des aménagements cyclables</b> prévus sur les axes d'accès aux OAP soient réalisés en conformité avec le Code de la Route, les recommandations du CEREMA et le Schéma Cyclable de Lorient Agglomération</p> <p><b>Demande que des emplacements</b> soient être intégrés dans les projets d'aménagement</p> <p><b>Propose des voies douces</b> au Fort Bloqué et la création d'un emplacement réservé le long de la D152 en continuité des itinéraires cyclables</p>	
11/03	M47	Yves POIZAT 8 rue de Reims à Ploemeur	<p><b>A relier avec L1</b></p> <p>Concerne la parcelle cadastrée EL 0210</p> <p><b>souhaite que cette parcelle puisse passer en zone Ubm1</b> (sauf partie concernée par la zone humide).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terrain qui n'a jamais été agricole</li> <li>- Présence de 8 logements indépendants depuis 1958</li> <li>- Logements loués jusqu'en 2007 via le CCAS de Ploemeur</li> <li>- Structure existante de voirie et parking en enrobé sur une partie importante de la parcelle</li> <li>- Logements déjà raccordés indépendamment au tout à l'égout, à l'électricité, en eau potable,</li> </ul>	

11/03	M48	Marion Garaud A Ploemeur	<p><b>Expose les problématiques liées aux projets d'aménagement en centre ville :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ vis à vis</li> <li>➤ ensoleillement</li> <li>➤ dévalorisation des biens ;</li> <li>➤ stationnement ;</li> <li>➤ bétonnage</li> </ul> <p><b>Elle propose d'imposer</b> une distance entre les différentes constructions pour éviter ces impacts.</p>	
11/03	M49	Nathalie Cadlou 1 Allée de la Fée Morgane à Ploemeur 1 annexe	<p><b>Expose les problématiques liées aux projets d'aménagement en centre ville :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un bétonnage pour une demande à courte échéance, risque d'entraîner un vieillissement accéléré de la population locale. ces constructions ne répondent pas aux besoins des actifs et des familles, ce qui accentuera le déséquilibre démographique</li> <li>➤ Une artificialisation croissante et une absence de végétalisation ;</li> <li>➤ Un manque d'infrastructures adaptées aux familles ;</li> <li>➤ Une intensification de la circulation (nuisances sonores, la pollution et les problèmes de stationnement) ;</li> <li>➤ Un non-respect des zones pavillonnaires existantes : perte d'intimité pour les riverains, des problèmes de vis-à-vis et une rupture architecturale.</li> </ul> <p><b>Demande que le PLU impose au minimum le maintien de la hauteur des bâtiments</b> définie dans l'ancien PLU dans les zones jouxtant les quartiers pavillonnaires,</p> <p><b>Propose de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Répartir les nouvelles constructions sur l'ensemble de la commune,</li> <li>• Créer des îlots de verdure et aires de jeux, aux milieux de ces nouvelles constructions</li> <li>• Limiter l'intensification de la circulation déjà importante dans ces zones,</li> <li>• Respecter les zones pavillonnaires en limitant la hauteur des constructions adjacentes</li> </ul>	
11/03	M50	Anonyme	<p><b>Mentionne la complexité de lecture du dossier et déplore le manque de réunion publique de la mairie</b></p> <p><b>Conteste</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ la hauteur des construction et l'attique ainsi que le manque de stationnement ;</li> <li>➤ le passage de 30% à 50% pour les extensions (frein à l'artificialisation</li> </ul>	

			des sols) déploire l'absence de déplacements doux communaux, vers les hameaux.	
11/03	M51	VINCENT CLOAREC 1 KERGANDUEN à Ploemeur	A rapprocher de M12 et O20 Concerne la BAN de Lann Bihoué <b>Se joint à la requête de la démarche collective engagée par Monsieur Denis LE SQUER (M12)</b> <b>Souhaite que la partie du PLU concernant LANN BIHOUE soit disjointe et reportée en enquête publique conjointe avec les études d'impact</b>	
11/03	M52	Anonyme	Concerne le haut de la rue de Larmor qui serait renommée rue Jacques Chirac. <b>Il s'oppose à ce changement de nom et souhaite garder le nom actuel.</b>	
11/03	L11	SARL Mise en jeux 13, LD Douar Gwen à Ploemeur	Concerne une demande d'autorisation d'exploiter un mini golf <b>Demande une information de zonage sur les parcelles AL358, 359, 360, 361, 362</b> , concernant la possibilité d'aménagement d'un mini golf et des places de stationnement et accueil démontage ou déplaçable (demande complémentaire par oral le 12 mars)	
11/03	L12	Anonyme	<b>S'oppose à la modification n°6</b> <b>Expose les problématiques de l'augmentation des flux de circulation, stationnements, espaces verts, hauteurs de constructions</b> <b>Demande : quid des logements accessibles aux ménages intermédiaires</b>	
11/03	L13	Catherine Dallegrave 3 allée de la Fée Viviane à Ploemeur	Concerne l'OAP Jean Moulin. <b>Conteste les hauteurs prévues</b> compte tenu des impacts : Ensoleillement, vis à vis, cône de vue, dévalorisation des biens, <b>Mentionne : Trop de bétonisation et les infrastructures ne suivent pas (stationnements, espaces verts),</b>	
11/03	L14	Gilbert LE Gall 33, rue de la Tour de Génie	Concerne les parcelles EK 45, 201, 203, actuellement classées en secteur agricole, qu'il <b>souhaite voir constructible</b> pour y construire une nouvelle habitation	
11/03	M53	Dominique Neillo 30 Impasse D'armor à Ploemeur	Concerne la densification du centre bourg et plus particulièrement l'OAP Ty Nehue <b>Conteste la suppression des arbres existants, le manque de stationnement, les problèmes de circulation, les constructions trop près des voies de circulation, absence de trottoirs, manque de luminosité.</b>	
12/03	M54	Anonyme	Concerne la densification de la ville et le manque de travaux sur les infrastructures <b>Il évoque des routes dangereuses, des pistes cyclables inadaptées et des transports en commun inadapté ou insuffisant. Il mentionne l'incivilité qui augmente. Il propose des caméras et un éclairage public maintenu.</b>	

12/03	M55	Anonyme	S'oppose au projet. <b>Il mentionne</b> qu'il y a énormément de logements non occupés sur Ploemeur.	
12/03	M56	Anonyme	Concerne l'école Saint Joseph S'oppose à la destruction de l'école et à la construction de grands immeubles. Trouve très bien l'idée d'une résidence senior S'inquiète de la construction d'immeubles en R+9	
12/03	M57	Didier Rolland à Ploemeur	Concerne la densification Il s'inquiète des constructions plus hautes et de l'imperméabilisation des sols Il évoque la dégradation visuelle, sonore, et environnementale et les problématiques d'assainissement, de circulation urbaine, de stationnement, de commerces, d'écoles et la sécurité Il demande de présenter publiquement aux Ploemeurois ce projet complexe avant décision	
12/03	M58	Anonyme	Conteste la modification Il évoque les incivilités et les dangers liés aux constructions d'immeubles.	
12/03	M59	Xavier Samani	Concerne l'école Saint Joseph S'oppose à la destruction de l'école et à la construction de grands immeubles. Trouve très bien l'idée d'une résidence senior S'inquiète de la construction d'immeubles de 6 étages	
12/09	M60	Brigitte Le Nézet 13, rue André Ampère à Ploemeur	Elle s'oppose au mélange immeubles-maisons, lorsque les maisons sont déjà existantes S'inquiète pour l'avenir : nuisances	
12/03	M61	Alexandra Coliin 15 bis Kergourgant à Ploemeur	Favorable à la réhabilitation de l'école Saint Joseph et à la réalisation d'appartement pour 1 personne Il craint la déshumanisation du centre ville Il évoque le peu de restauration et de bar pouvant accueillir des familles Il trouve que la circulation dans Ploemeur est dangereuse pour les cyclistes et piétons	
12/03	M62	Anonyme	Concerner les zones NL Propose d'harmoniser les règles d'extension mesurée des constructions existantes non directement liées et nécessaires aux activités de la zone, pour l'ensemble des sous zonages Il mentionne que le règlement actuel permet l'extension mesurée à l'exception de la zone NL2. ( voir page 126 du règlement)	

12/03	M63	TARZ HEOL 8 La Vraie Croix à Ploemeur 1 pièce jointe (9 p)	A rapprocher avec L15	
12/03	M64	Anonyme 1 pièce jointe	Complexité du dossier et permanences insuffisantes Concerner le classement UBx de Kerduellic <b>Met en doute le classement de Kerduellic</b> entre SDU (secteur déjà urbanisé ) et secteur densément urbanisé avec une densité significatifs. <b>Il mentionne</b> que Tout laisse à penser que Kerduellic, déjà en continuité avec l'agglomération, devrait être classé de la même manière.	
12/03	M65	Anonyme	<b>Conteste la construction d'immeubles</b> par rapport aux maisons individuelles existantes <b>Propose</b> La construction d'une maison de retraite et d'un nouveau bâtiment accueillant certains services de la marie à la place de l'ancien collège Saint Joseph	
12/03	M66	Anonyme	<b>ne souhaite pas</b> un développement immobilier sur des hauteurs de 12 m voir 15 m aux abords immédiat de maisons individuelles en plein bourg <b>Souhaite</b> une réunion afin de comprendre plus précisément les intentions finales de la commune	
12/03	M67	Isabelle Ouziel 43 rue du douët neuf à Ploemeur	<b>Mentionne</b> que modifier le PLU pour construire encore plus haut n'apparaît pas comme un besoin d'enrichir encore plus le secteur de la finance lié à l'immobilier. <b>Prône</b> la qualité de la vie et la nature avec un cadre de bien vivre et le bien circuler ensemble avec des stationnements suffisants Amplification de l'artificialisation des sols	
12/03	M68	Anonyme	<b>Propose de réhabiliter l'école Saint Joseph</b> et ainsi garder le patrimoine Mentionne que : ➢ L'assainissement n'est pas dimensionné au vu des nouvelles constructions ➢ Le changement de circulation de la rue Saint Anne n'est pas adapté et dangereux.	
12/03	M69	Anonyme	<b>Demande</b> quel est le projet immobilier d'aménagement de l'OAP Jean Moulin. Est ce le permis de construire PC 56162 24 L0078 du 24 février 2025 ?	

12/03	M70	Stephanie Da Silva Rue de l'Yser à Ploemeur	<p><b>S'oppose au projet</b> (densification du centre bourg (vis à vis direct sur mon jardin et sur les fenêtres des chambres de mes enfants, perte de luminosité)</p> <p><b>Elle mentionne</b> la problématique de stationnement, d'incivilité, de la circulation</p> <p><b>Se pose les questions suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'accès au soin n'a pas été réfléchi en amont ?</li> <li>➤ police municipale ?</li> <li>➤ Agrandissement du cimetière ?</li> <li>➤ Capacité d'accueil des maisons de retraite ?</li> </ul> <p><b>Elle conclue :</b> Sans jeune comment remplir les classes des écoles à l'heure où la procréation est en baisse .</p>	
12/03	M71	MARIE EICHLER 8 RUE DE LARMOR à Ploemeur	<p><b>S'oppose au changement du nom de la rue de Larmor en Jacques Chirac</b></p>	
12/03	M72	Anonyme	<p><b>Suggère une révision du PLU de 2013</b></p>	
12/03	R9	Mme Simone Perhson	<p>Concerne l'OAP Saint Joseph</p> <p><b>Inquiète sur l'aménagement prévu</b> → risque de porter préjudice de vivre dans cette maison (Vis à vis, stationnements, l'augmentation de la circulation, visibilité pour sortir)</p>	
12/03	R10	Louis Le Bourhout	<p>Concerne un terrain situé 14, rue des Rives du Ter, cadastré CN138 et 170 CU défavorable du 21/05/24 Terrain inclus dans un lotissement de 45 lots</p> <p><b>Souhaite la révision de la décision du CU</b></p>	
12/03	R11	Andrée et Jean Claude Lutz 41, rur de Larmor	<p><b>Inquiétudes</b> quant à la hauteurs des bâtiments prévus, des places de stationnement</p> <p><b>Souhaitent plus d'espaces verts avec bancs pour les PMR</b></p> <p><b>Il mentionnent</b> la dépréciation des biens, la dégradation de la qualité de vie (vis à vis)</p>	
12/03	R12	Anonyme	<p>Concerne l'OAP Saint Joseph</p> <p><b>S'oppose</b> à la modification telle que libellée dans le dossier</p> <p><b>Inquiétudes</b> sur la hauteur de bâtiments, la circulation, le sens de circulation rue du Raimès, la vitesse excessive.</p> <p><b>Il s'oppose</b> à la destruction de l'école (patrimoine), au sens de circulation de la rue Saint Anne</p>	
12/03	R13	André le Moing	<p>Concerne la parcelle BW0189, actuelle ment zonée en Aa</p> <p><b>Souhaite qu'une partie soit constructible</b></p>	

12/03	R14	M et Mme Mouchoux Pascal 4, rue Merlin l'enchanteur à Ploemeur	<p>Concerne l'OAP Jean Moulin <b>Ils s'opposent</b> à la modification telle que libellée dans le dossier : Élévation des immeubles (ensoleillement, perte de vue, d'intimité), dépréciation des biens, augmentation de la circulation, ...</p> <p><b>Mentionne, en préambule, un manque de lisibilité</b> des documents d'urbanisme pour les citoyens et les associations <b>Demande des modifications suivantes</b> (les points sont détaillés dans la requête):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Les documents d'urbanisme, cartes et règlement écrit, doivent être modifiés pour tenir compte des modifications du SCoT du 15 avril 2021 et de l'arrêt de la Cour d'Appel de Nantes du 14 mars 2018.</li> <li>❖ La modification 6 à enquête était l'occasion de «faire le ménage» dans le PLU actuel (réactualiser les OAP, intégrer les modifications précédentes...)</li> <li>❖ Page 37 du rapport de présentation zonages Uah, Ub, et Ubm modifiés. Nous demandons l'annulation de possibilités d'extension dans les zonages non autorisés qui plus est en zone N ou A, zone humide Azh et Aczh. Ce point E est à revoir intégralement.</li> <li>❖ Si l'extension se fait dans un village identifié par le SCoT, une extension de 30m2 est suffisante pour faire évoluer le bâti pour les nouveaux besoins des habitants comme une chambre au rez de chaussée ou un garage.</li> <li>❖ Tarz Heol appuie l'avis des services de l'État et demande de modifier le règlement écrit pour protéger les zones humides, de compléter aussi la liste des zones humides en se reportant à la liste de la CLE Scorff et d'en faire une annexe au PLU pour une bonne information du public.</li> <li>❖ Tarz Heol préconise de limiter les immeubles d'habitat à R+3 soit 12m et de garder une hauteur maximale faitage supérieure à la hauteur maximale sommet pour favoriser une architecture à 2 pans plus représentative en Bretagne.</li> <li>❖ Page 47 suppression de la hauteur maximale applicables aux zones Ui et Aui. Nous demandons l'annulation de cette disposition et le rétablissement d'une hauteur maximale.</li> <li>❖ Carte des sols pollués (annexe 4) : l'ARS préconise en page 2 de compléter les informations sur les sols pollués de la commune. Nous avons fait la même remarque lors d'une rencontre avec le commissaire enquêteur.</li> </ul>	
12/03	L15	Tarz Héol 8 la Vraie Croix à Ploement		

			<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ La DDTM et le Préfet préconisent en page 3 de leur rapport d'intégrer dans le rapport de présentation du PLU la carte de préfiguration des zones soumises au recul du trait de côte. La modification n°6 pourrait réactualiser le PLU sur ce point très important pour l'avenir.</li> <li>* Une révision du PLU est devenue indispensable, le PLU date de 2013 et le SCoT adopté en 2018 a été modifié en 2021.</li> </ul>	
12/03	L16	M. Jean Pierre Lorent 3, impasse des Roitelets à Ploemeur	<p>Concernant les Espaces Proches du Rivage (EPR), <b>il mentionne</b> que le fait d'interdire l'urbanisation rétro littorale serait contraire à la loi. Concernant les extensions en continuité des agglomérations et villages, <b>il rappelle le SCOT et les 100 m inconstructible en EPR.</b> <b>Il soulève la problématique de classement entre village, agglomération ou hameau</b> : Kervéganic, Kervam, identifiés comme village ?, voir jurisprudence « Les Plumés » du 19 janvier 2024. <b>Il propose de faire apparaître les surfaces utiles des terres agricoles</b> Par une autre couleur pour les différencier</p>	

### Observations orales :

**Rappel : les observations orales sont prises en compte seulement si elles n'ont pas fait l'objet de contribution écrite. La numérotation est celle qui sera reprise dans le rapport de présentation par ordre d'entretien.**

10/02	03	M. Jean Jacques QUÉRISSE Kerduellic	<b>Demande d'information</b> , en secteur 2AUa, sur la possibilité d'extension de 50 m2.	
10/02	05	M. Daniel MORTERFF, rue Vivaldi	<b>Inquiétude sur</b> un secteur situé en zone 1AUb identifié 5a sur le règlement graphique. Il souhaite être informé sur le projet sur ce secteur.	
28/02	015	M. Laurent Panterec	<b>Souhaite un reclassement</b> de sa parcelle CH125 (classée actuellement en 2AU), en 1 AU.	
28/02	019	Mme Françoise JAPPE 15, chemin Saint Corentin	<b>Fait part d'une erreur de l'administration</b> sur une petite parcelle qui aurait été échangée contre un talutage. Demande une régularisation compte tenu que la part de l'administration n'a pas été tenue	

08/03	020	Mme Céline Carré et M Vincent Cloarec Kergandehuen	concerne le projet de la BAN de Lan Bihoué ➤ <b>demandent</b> une étude approfondie sur les nuisances sonores et visuelles ; ➤ <b>demande</b> une information sur les différents scénarii étudiés.	
08/03	025	M. Benoît Quéré, 24, rue des écoles	<b>inquiétudes et demande d'informations</b> sur le projet de modification. Il conteste la hauteur des bâtiments	
08/03	027	M Mickael Jouan et Mme Katell Jouan 4 rue de Belle île	<b>demandent des informations</b> sur la possibilité de remplacer une haie végétale par des rambardes	
08/03	028	M Denis Le Breton, 11 allée Kerloudan	réponse apportée par Mme Morio propriétaire du Magasin Vert, <b>il demande des informations</b> en matière de constructibilité d'un terrain classé en Uj	
08/03	029	Mme Nolwen Monjarret	concerne un terrain (2 272 m2) à Lann Langroez actuellement non constructible. <b>Elle souhaite avoir une petite zone constructible (400/500 m2) sur la parcelle HB28</b> en continuité de la parcelle HB 29	
12/03	042	M. Christophe Lucas 34, rue de Raimés à Ploemeur	<b>Il dénonce</b> l'augmentation de la circulation, rue de Raimés consécutif au changement de sens. <b>Il mentionne</b> de plus les nuisances et l'insécurité routière associées	

## **Annexe II au PV de synthèse Observations des PPA et du CE**

### **Pour mémoire :**

Le projet de modification du PLU a été soumis pour avis aux PPA en vertu de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme qui avaient trois mois pour répondre. L'absence de réponse dans ce délai vaut avis favorable sur le projet.

- Chambre des métiers : réputé favorable ;
- Comité Régional de Conchyliculture de Bretagne Sud : réputé favorable ;
- Conseil Départemental du Morbihan : réputé favorable ;
- Etablissement Public Foncier de Bretagne : réputé favorable.

### **Préfecture du Morbihan :**

Emet un avis favorable sous réserve de tenir pleinement compte des observations suivantes :

#### **A. Sur la légalité et sécurité juridique du projet de PLU**

- **Formulation du règlement écrit :**

- **Reformuler les règles qualitatives non vérifiables** (page 22 du rapport de présentation) relatives aux matériaux de construction et leurs modes de mises en œuvre, aux systèmes énergétiques, à l'orientation des façades et à l'isolation ;

- **Modifier le règlement écrit** en retirant la justification des règles ou l'évocation du contexte dans lequel elles s'inscrivent en application de l'article R151-10 du code de l'urbanisme ;

Les règles qualitatives non vérifiables sont donc à reformuler. Il convient en complément d'ajouter une phrase au règlement permettant aux porteurs de projet de justifier tout écart avec des règles du PLU (impossibilité technique, contradiction d'une règle avec une autre, etc.....)

- **Retirer dans le règlement écrit les composantes informationnelles** relatives :

- Aux informations aux propriétaires, comme celles relatives aux possibilités d'un accompagnement pour l'amélioration thermique des logements (additif au rapport de présentation p 21),
- Aux éléments de contexte, relatifs à l'évolution du cadre législatif (additif au rapport de présentation p 23),
- Aux recommandations dont l'opposabilité n'est pas vérifiable comme les construction bas carbone (additif au rapport de présentation p 23).

- **Zone humide :**
  - Les zones Azh et Aczh doivent être écartées des dispositions générales concernant les extensions des habitations et disposer de règles spécifiques compatibles avec le SAGE du Scorff,
  - Reporter la totalité des zones humides validées par la CLE dans le règlement graphique, se rapprocher du SAGE pour compléter l'identification.
- **Compatibilité avec les documents supra-communaux :**
  - Apporter des éléments de compatibilité du PLU avec le PCAET dans le chapitre relatif à la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux (additif au rapport de présentation)

#### **B. Incohérences et lisibilité des documents**

##### **Pièces graphiques du règlement :**

- replacer dans le règlement graphique les éléments de l'annexe au règlement graphique relatifs aux zones identifiées à enjeux environnementaux et l'identification d'éléments de paysage classés dans le PLU pour des motifs d'ordre culturel ou écologique,
- Erreurs de délimitation de ZNIEFF et absence de la ZICO « Rade de Lorient » et de l'aire de protection de biotope des souterrains et bunkers de la colline de Soye,
- supprimer le Plan d'exposition au Bruit (PEB) de Lann Bihoué du PLU compte tenu de son caractère opposable.

##### **OAP Jean Moulin :**

- Retirer la parcelle construite dans le secteur Nord/Est de l'OAP dans le schéma d'aménagement présenté.

##### **Mise en compatibilité avec le PLH et renouvellement urbain :**

- Renseigner au point F de la page 37 le taux de 60% conformément à la fiche n°15 du PLH ,
- Justifier les règles de zonage Ucbp (règles de zonage Uc) du secteur Bois pin et préciser explicitement dans le règlement que les règles applicables en zone Ucbp sont celles du zonage Uc,
- Retirer la mention « par anticipation » relatif à la compatibilité avec le PLH (page 52 de l'additif au rapport de présentation).

**Protection des arbres remarquables : incohérence entre le règlement écrit et l'additif du rapport (page 28 et 29) sur la marge de recul des constructions aux abords du huppier.**

**Obligation de performances énergétiques : reformuler l'origine des 27% d'auto couverture de consommation énergétique de la construction (loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte inappropriée).**

Ajout de l'annexe « carte de préfiguration des zones soumises au recul du trait de côte » : la carte de l'érosion du trait de côte annexée doit être intégrée au rapport de présentation en modifiant :

- Faire apparaître le trait de côte à horizon 2025,
- Différencier la nuance de bleu des espaces aquatiques par rapport au trait de côte à horizon 2025,
- Source des données à spécifier.

Mise à jour de l'annexe « servitudes d'utilité publique » : modifier la symbolique des espaces aquatiques ou supprimer leur mise en évidence, pour éviter toute confusion avec le PPR.

➤ Différencier la symbolique pour certaines servitudes :

- T5 et AC1 (ligne rouge),
- AS1 et PM1 (hachurage noir vertical).

Mettre à jour le tableau des servitudes

Mise à jour de l'annexe « sites archéologiques » : à renommer

#### Chambre d'agriculture :

Emet un avis favorable avec une recommandation :

L'introduction et renforcement des dispositions environnementales du PLU introduit des dispositions réglementaires applicables à toutes les zones qui prévoit, page 22 de l'additif au rapport de présentation, de favoriser des implantations pertinentes et le bio climatisme. Les préconisations sont davantage orientées vers les constructions à usage d'habitation aussi elles n'intègrent pas les besoins et fonctionnalités spécifiques rencontrées dans des bâtiments agricoles. Cela va concerner entre autres les règles sanitaires, d'hygiène, de sécurité, d'ergonomie, ...propres aux installations et constructions agricoles. A titre d'exemple l'orientation d'un bâtiment agricole peut être motivée pour favoriser une bonne ventilation statique. Il nous paraît important d'introduire dans cette partie, tout en conservant le principe d'économie d'énergie, des alternatives liées à la fonctionnalité des constructions envisagées.

#### Conseil Régional de Bretagne :

Invite la commune à anticiper et prendre en compte, dès aujourd'hui, le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCOT de votre territoire afin de ne pas mettre à mal les capacités de développement des territoires bretons d'ici 2031. Toute consommation effective réalisée depuis août 2021, même programmée avant cette date vient grever les enveloppes régionales, inter communales et communales.

### Lorient Agglomération :

#### ➤ **Pôle Transformation Responsable du Territoire:**

Emet un avis favorable : La modification prévoit bien d'intégrer les dispositions de ce PLH 2024-2029. Les évolutions prévues dans cette modification, notamment concernant les questions de désimpermeabilisation, de gestion des eaux pluviales ou encore d'adaptation au changement climatique, semblent être tout à fait en accord avec ces objectifs. Par ailleurs, la modification prévoit bien de tenir compte dans le règlement de la spécificité de l'opération de renouvellement portée par Morbihan Habitat sur le quartier de Bois Pin, et de ses enjeux de mixité sociale et de requalification urbaine.

#### ➤ **Direction des Mobilités :**

Concernant les 3 OAP sectorielles, elles n'ont pas d'impact sur la mobilité. L'intégration et le renforcement des dispositions environnementales du PDU sont favorables aux modes actifs. L'OAP thématique « nature en ville » est propice aux cheminements actifs.

Concernant le stationnement : **il serait nécessaire d'inclure** le stationnement des cycles dans le règlement avec un nombre minimum de places ainsi que, dans les poches de stationnement ouvertes au public, des places de co-voiturage, véhicules électriques, voire autopartage. **Prévoir aussi des emplacements réservés** pour les cycles vers Pénécluz et entre Kergohel et Fort Bloqué ainsi qu'au niveau de la plage du Pérello.

**Prévoir un espace de stationnement de bus** en terminus rue des Celtes à proximité de la rue du Fort Bloqué avec un déplacement de l'arrêt les Celtes

### Morbihan Energie : mentionne que « *L'analyse des documents fournis fait ressortir une bonne prise en compte des enjeux énergétiques et des contraintes réglementaires* ». Elle propose de:

- Etendre les dispositions prévues dans les secteurs 1AUi imposant à l'entreprise de produire en énergie renouvelable une partie de sa consommation énergétique à l'ensemble des secteurs à urbaniser de la commune ;
- Privilégier les projets d'autoconsommation collective notamment au sein de la ZAC « centre bourg » afin de couvrir la totalité de la consommation ;
- prévoir, si nécessaire, lors du développement des secteurs à urbaniser notamment, des emplacements pour l'implantation d'un poste de transformation supplémentaire.
- Etendre l'éclairage public prévue dans l'OAP « nature » aux les autres secteurs de la commune.

CCI du Morbihan :

- propose pour le secteur Uib de supprimer la mention « à dominante activité (commerces, bureaux) avec introduction de logements » et suggère une autre formulation « Uib qui correspond aux zones d'activités en mutation destinées à accueillir des mixtes comprenant des activités et des logements » ;
- préconise d'étendre au secteur Uia les mêmes règles de hauteurs (15 m au faîtage) appliquées au secteur Uib ;
- propose de préciser pour le secteur 1AUi relatif au taux de couverture de la consommation énergétique par un dispositif qui doit être au minimum de 27%..... que le taux de couverture se définit par « la proportion des la surface de toiture devant être couverte par l'installation de production d'énergie renouvelable » et non par la part de consommation énergétique à couvrir.

Syndicat mixte Blavet-Scorff-Ellé-Isole-Laita :

Emet un avis favorable et conclut que « les évolutions du PLU sur le volet environnemental vont dans le sens d'une meilleure prise en compte des enjeux, objectifs et disposition du SAGE, notamment sur la gestion des eaux pluviales et la protection du maillage bocager. Sur cette dernière, les préconisations du guide bocage pourraient être reprises avec des compensations au moins du même linéaire et de la même fonctionnalité que le bocage détruit »

CDPNAF (Commission Départementale de la Préservation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers) : Emet un avis favorable

Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Bretagne (MRAe) :

La modification n°6 du plan local d'urbanisme de Ploemeur (56) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la commune de Ploemeur rendra une décision en ce sens.

**Cependant, la MRAe recommande d'intégrer dans le règlement du PLU une recommandation visant à recourir, pour les plantations, à des espèces produisant peu ou pas de pollens ou graines allergisants afin de réduire les incidences sur la santé humaine.**

**SCOT (Schéma de Cohérence Territorial du pays de Lorient) :**

Emet un avis favorable en stipulant que cette modification n'induit pas d'incompatibilité avec les dispositions du SCoT

**Agence Régionale de Santé (ARS) :**

L'ARS rappelle l'évolution récente de la réglementation pour les usages des eaux de pluie et recommande d'explicitier dans le règlement écrit :

- Que seul l'usage de l'eau de pluie de toitures inaccessibles est possible ;
  - Les usages possibles sans procédure pour l'eau de pluie tels que détaillés dans le courrier de l'ARS, à la fois à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ;
  - L'obligation de protection du réseau d'eau potable (déconnexion par surverse totale).
- Concernant l'annexe graphique, elle recommande d'inclure l'ensemble des sites SSP (Sites et Sols Pollués) référencés sur la base de données BASIAS et accessibles via l'outil cartographique SIS (Secteurs d'Informations sur les Sols) dans l'annexe graphique 4.

## Observations du CE

1. Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, date retenue pour le bilan de l'inventaire SRU (solidarité et renouvellement urbain), le taux de logement social de la commune était de 12,1 % soit 1 014 logements sociaux sur les 8 347 résidences principales. Il manquait, début 2017, 646 logements pour atteindre les 20 %. Dans ce cadre, le préfet a prononcé un arrêté de carence le 18 décembre 2017, au titre de la période triennale 2014-2016 pour la commune.

En 2020, la carence a été levée : Dans le cadre du plan triennal 2020-2022, le préfet a considéré la production de logements comme satisfaisante tant d'un point de vue quantitatif (réalisation de 144 logements pour un objectif de 81 soit un taux de réalisation de 178%) que qualitatif (90% de Prêt Locatif Aidé d'Intégration et 9% de Prêt Locatif Social pour un objectif fixé de 30% de PLAI et 30% de PLS) – *source EPFB (présentation de l'avenant n°4 de septembre 2023).*

La modification n°6, objet de l'enquête publique, devrait permettre de créer de nouveaux logements dans le cadre des OAP Ty Nehue, Jean Moulin et Saint Joseph avec un pourcentage de logements locatifs sociaux de 35 % conforme avec le PLH 2024-2029.

- le CE souhaite avoir une projection estimée du bilan de l'inventaire SRU à terme de cette modification compte tenu des paramètres annoncés dans l'additif du rapport.
- Le CE souhaite connaître aussi, le nombre de logements prévu, la modification mentionne, en effet, le terme « **minimum** » de logements, quelle en est la programmation ? . Sous tendue à cette demande, le CE souhaite connaître la typologie des populations attendue compte tenu des demandes en cours par rapport à l'évolution de la population **par grandes tranches d'âge (INSEE 2021).**

Âge	2010	%	2015	%	2021	%
<b>Ensemble</b>	<b>17 805</b>	<b>100,0</b>	<b>17 847</b>	<b>100,0</b>	<b>18 591</b>	<b>100,0</b>
0 à 14 ans	2 658	14,9	2 369	13,3	2 516	13,5
15 à 29 ans	2 305	12,9	2 173	12,2	2 033	10,9
30 à 44 ans	2 701	15,2	2 440	13,7	2 411	13,0
45 à 59 ans	4 290	24,1	4 053	22,7	3 879	20,9
60 à 74 ans	3 839	21,6	4 348	24,4	4 938	26,6
75 ans ou plus	2 012	11,3	2 463	13,8	2 815	15,1

Concernant la 2<sup>ème</sup> demande du CE, on voit en effet apparaître sur les données de L'INSEE 2021 une baisse des populations jeunes par rapport aux populations de plus de 60 ans.

Evolution  
2021/2015 :

- 0 à 14 ans : -0,2 %
  - 15 à 29 ans : -1,3 %
  - 30 à 44 ans : -0,7 %
  - 45 à 59 ans : -1,8 %
  - 60 à 74 ans : + 2,2 %
  - 75 ans et plus : +1,3 %
- Le CE souhaite connaître, la demande et/ou le besoin actuel par tranche d'âge et niveau social, logements locatifs aidés et mixité sociale.



2. Plusieurs contributeurs s'inquiètent de la saturation du réseau de voirie en centre bourg ainsi que les sens de circulation compte tenu des nouveaux logements prévus dans les 3 OAP et des sens de circulation modifiés.

Le CE considère que le sujet relatif aux infrastructures associées à cette augmentation de population n'est pas suffisamment détaillé et qu'il convient d'apporter des éléments complémentaires concernant ce dimensionnement (voiries (état, flux de véhicules,...), stationnements, dimensionnement de la station d'épuration, etc .....). Ce sujet, revient sur bon nombre de contributions et dénote une certaine inquiétude de la population.

Liée à cette problématique, un nombre conséquent d'observations fait apparaître beaucoup d'inquiétudes relatives aux projets d'aménagement des OAP, objet de cette modification liées à une bétonisation excessive, une densification trop importante et un manque d'espace publics et d'espaces verts. Ils souhaitent avoir une information sur les projets d'implantation des futures aménagements/constructions. Ils évoquent de plus des problématiques de perte : d'ensoleillement, de cône de vue et de qualité de vie,.... ainsi qu'une dépréciation de leur bien.

Le CE souhaite avoir la connaissance, si des projets d'aménagement sont suffisamment avancés, des aménagements prévus (bâtis, espaces publics et espaces verts) sur les 3 OAP, notamment du fait de l'OAP thématique « nature en ville ».

3. Concernant la BAN de Lan Bihoué, classée en Nm

Le CE a bien compris qu'il s'agissait d'intégrer dans le PLU de nouvelles hauteurs aux hangars, prévus dans le cadre du projet AVSIMAR (projet d'intérêt général). Le 26 février, je me suis déplacé sur le site pour prendre connaissance du projet afin d'analyser les problématiques mentionnées, notamment dans la requête M12. Bien qu'il y ait eu des réunions publiques sur le sujet et notamment celle du 10 octobre 2024, ainsi des visites sur le site de la BAN les 19/07 et le 10/10 2024, les riverains s'inquiètent et souhaitent, entre autre, avoir connaissance de l'étude d'impact.

Une EP relative au projet de réalisation d'une infrastructure d'accueil des Falcon 2000 LXS est prévue du 28/03 au 30/04/2025, Le CE souhaite savoir si l'étude d'impact du projet AVSIMAR sera présentée ou si il y aura d'autres procédures administratives de type Installations Classées pour la Protection de l'Environnement avec Enquête Publique, qui permettrait au public d'être informé sur cette étude d'impact.

4. L'artificialisation des sols est définie dans l'article 192 de la loi Climat et résilience. Dans ce cadre, la France s'est fixée un **objectif d'atteindre le "zéro artificialisation nette des sols" en 2050**, avec un objectif intermédiaire de **réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années (2021-2031)** par rapport à la décennie précédente (2011-2021).  
Le CE souhaite avoir des informations concernant la consommation sur la commune de Ploemeur, sur la période 2011-2021 et le bilan prévisionnel intégrant cette modification n°6 correspondant à l'objectif intermédiaire.
5. Concernant l'annexe 19 « stratégie de gestion du trait de côte »  
Bien que ce sujet fasse partie du plan de prévention des risques littoraux, la carte présentée en annexe 19 est peu lisible (projection du trait de côte à 2025). Il conviendrait de faire ressortir cette ligne de trait de côte (cf : observation préfecture) et d'étayer la méthodologie adopter pour le tracé des traits de côte (2025, 2050 et 2100) : voir entre autre la contribution M25
6. Compatibilité avec les documents supra communaux  
Concernant le SCoT du Pays de Lorient, il est mentionné page 52 de l'additif au rapport que le PLU n'est actuellement pas compatible avec le SCoT du Pays de Lorient.  
Le CE souhaite, pour plus de lisibilité, que le rapport fasse apparaître cette incompatibilité.
7. En matière de lisibilité du dossier de modification n°6, plusieurs contributeurs ont fait savoir au CE, que le dossier était complexe avec des difficultés de relier l'additif au dossier du PLU opposable de 2013, voir notamment la contribution M31 et 41 (Tarz Heol ) sur le volet « OAP ».  
Pour une meilleure lisibilité, il conviendrait d'enrichir l'additif du rapport, dans son préambule, afin d'expliquer comment relier les éléments du projet vers le dossier opposable. Le contributeur précité a joint à son observation, le rapport/conclusion du CE de 2016, traitant de l'OAP de Kervinio ainsi que le rapport/conclusion (avis défavorable) de la commission d'enquête de 2019 relative à la révision du PLU.  
Le CE souhaite avoir des éléments concernant la programmation de ce projet de révision du PLU.  
Toujours en matière de lisibilité, l'additif au rapport mentionne dans le volet « dispositions relatives au PLH », page 37
  - **au moins 15% de logements en accession abordable dans toute opération créant plus de 20 logements, dont une part minimale de XX% de ces produits en accession sociale.**Il souhaite que ce pourcentage apparaisse

8. Certains contributeurs s'interrogent sur le classement entre village, agglomération ou hameau apparaissant dans le dossier et la possibilité d'extension. Ils rappellent le SCOT, l'arrêt de la cours d'appel de Nantes du 14 mars 2018 ainsi la jurisprudence « les Plumés » du 08 janvier 2024.

Arz Heol mentionne dans sa requête L15 :

*« Pour Ploemeur, 9 SDU avec la carte de leur enveloppe construite ont été validés par la modification du 15 avril 2021 : Saint Bieuzy, Kerveganic, Kerloret, Kervam, Kerlir, Saint Mathurin, Le Divit, Lann er Roch, et un secteur économique la ZA de Kergantic. Nous ne voyons pas dans les documents de l'enquête en cours la confirmation de ces modifications dans le PLU de Ploemeur. Cette modification n°6 ne peut donc valider des demandes de propriétaires qui voudraient faire des extensions au-delà de l'enveloppe du bâti prévue dans le SCoT d'un des villages SDU cités ou qui auraient des projets d'urbanisation dans d'autres villages de Ploemeur où aucune extension, ni densification n'est possible selon le SCoT du Pays de Lorient.*

*Les documents d'urbanisme, cartes et règlement écrit, doivent être modifiés pour tenir compte du SCoT du 15 avril 2021 et de l'arrêt de la Cour d'Appel de Nantes du 14 mars 2018 (pas d'extension dans des villages, ni 30m2 ni 50m2, le PLU 2013 est à modifier dans ce sens, pas de création de franges de hameaux, pas d'autre construction dans le parc résidentiel du Menhir dans la zone NI 3 du Couregant) Le CE souhaite que la commune examine attentivement la régularité de ses propositions (règlement écrit ) »*

Voir aussi annotation L16 sur ce sujet.

Le CE s'interroge et souhaite que la commune apporte une analyse sur ces demandes par rapport au projet de modification n°6.

