



VILLE DE PLOEMEUR

MORBIHAN

Ploemeur, le

31 MARS 2025

Pôle Municipal de Kerdroual
Équipement et Développement Local
Direction Aménagement Urbanisme Foncier
Dossier suivi par Laurence Morio
Tél : 02 97 86 40 90
Mail : aurba@ploemeur.net

Monsieur FAOUCHER Guy
Commissaire-enquêteur

N/REF : LM/2025-023

Objet : Modification n° 6 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme
Enquête publique - Mémoire en réponse

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

La commune de Ploemeur a engagé une procédure de modification de droit commun de son Plan Local d'Urbanisme. Le tribunal administratif vous a désigné comme commissaire enquêteur.

Le 17 mars 2025, vous nous avez présenté et transmis, conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10 février 2025 au 12 mars 2025.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les réponses de la commune aux observations formulées pendant cette enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire-enquêteur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Maire

Ronan LOAS



Contact Mairie

1 rue des Écoles CS 10067
56274 PLOEMEUR Cedex

Darempred Ti-Kêr

1 straed ar Skolioù CS 10067
56274 PLANVOUR Cedex



VILLE DE PLOEMEUR
MORBIHAN

Enquête publique sur la modification de droit commun n°6 du PLU de PLOEMEUR

REPONSE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Le Maire,
Ronan-LOAS

31 MARS 2025



SOMMAIRE :

I – Réponse aux observations issues de l’enquête publique	3
1. Renouvellement urbain dans le centre bourg.....	4
2. Demandes de constructibilités.....	17
3. Règlementation des extensions des habitations existantes	29
4. Mixité sociale.....	32
5. Zone Nm	35
6. Protections environnementales	38
7. Enjeux sur l’érosion côtière	41
8. Documents supra-communaux et jurisprudences	43
9. Lisibilité et appropriation du document.....	45
10. Autres points règlementaires.....	50
11. Autres demandes ne relevant de la procédure de modification	53
II – Réponses aux Personnes Publiques Associées.....	55
1. Préfecture du Morbihan.....	55
2. Chambre d’agriculture.....	57
3. Conseil Régional de Bretagne.....	57
4. Lorient Agglomération.....	58
5. Morbihan Energie.....	59
6. Chambre de commerce et d’industrie	59
7. Syndicat mixte Blavet-Scorff-Ellé-Isole-Laïta.....	60
8. Mission Régionale de l’Autorité Environnementale (MRAe)	60
9. Agence Régionale de Santé	60
III – Réponses au Commissaire Enquêteur	61
1. Mixité sociale.....	61
2. Infrastructures et projets d’OAP	71
3. BAN de Lann Bihoué.....	76
4. Objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols.....	78
5. Stratégie de gestion du trait de côte.....	79
6 & 8. Compatibilité avec les documents supra-communaux et jurisprudences.....	80
7. Lisibilité du dossier de modification.....	82

I – Réponse aux observations issues de l'enquête publique

Pour permettre d'apporter une réponse lisible et compréhensible à l'ensemble des observations déposées durant l'enquête publique, le mémoire en réponse est structuré en différentes thématiques afin de permettre à la commune d'apporter des réponses globales à certaines observations qui évoquaient des éléments similaires.

Les observations formulées pendant l'enquête publique ont été regroupées en 11 thématiques :

- Thématique 1 : Renouvellement urbain dans le centre bourg
- Thématique 2 : Demandes de constructibilité
- Thématique 3 : Réglementation des extensions des habitations existantes
- Thématique 4 : Mixité sociale
- Thématique 5 : Secteur NM
- Thématique 6 : Protections environnementales
- Thématique 7 : Enjeux sur l'érosion côtière
- Thématique 8 : Documents supra-communaux et jurisprudences
- Thématique 9 : Lisibilité et appropriation du document
- Thématique 10 : Autres points réglementaires
- Thématique 11 : Autres demandes ne relevant de la procédure de modification

Selon les thématiques et la récurrence de certaines observations, la commune a choisi de répondre soit de manière globale à plusieurs remarques, soit de façon individualisée. Cela explique les légères variations de mise en page en fonction des thématiques abordées.

L'annexe 1 de la réponse au PV de synthèse précise la thématique dans laquelle la commune a apporté des réponses pour chaque observation.

1. Renouvellement urbain dans le centre bourg

Date obs.	n°Obs.	Prénom NOM adresse (évent.) Qualité Asso Collectif...	Texte ou résumé de l'observation
10/02	R1	Xavier Burban 3, allée de la Fée Morgane à Ploemeur	<p>Opposition au projet : (à relier avec M5 et R3)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Densification/bien être – Environnement dégradé par les hauteurs des constructions ; • Ensoleillement et cônes de vue des bâtiments existants dégradés rue Jean Moulin ; • Parkings insuffisants ; • Biens dévalués ; • Bétonisation excessive ; • Vieillesse de la population – démographie – nombre d'hab au km2 excessif (460hab/km2) ; • aménagements/population sous dimensionnés ; • lotissements anarchiques depuis 40 ans ; • création d'îlots de chaleur : bâtiments de grandes hauteurs ; • problèmes de circulation (déplacements professionnels en direction de Lorient/Lanester) ; • densification HLM. <p>Inquiétudes : hauteurs des constructions par rapport à la rue Jean Moulin → cadre de vie dégradé.</p>
10/02	M2	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,	<p>A rapprocher de L7 et M26</p> <p>Le collectif conteste le sens unique de la rue Sainte Anne</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. Le collectif conteste le sens unique de la rue Sainte Anne. Il propose un schéma de circulation. A noter que ces courriers n'ont pas fait l'objet de réponse.</p> <p>Il mentionne de plus « <i>moins de parkings, pas d'espaces verts pour encore bétonner et construire encore des logements +++</i> »</p>
11/02	M5	M. Xavier BURBAN, 3, allée de la Fée Morgane à Ploemeur	<p>A relier avec R1 et R3</p> <p>Refus d'implantation des nouveaux immeubles de grandes hauteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> • Problématiques de cône de vue - Les fenêtres voisines surplomberaient notre pavillon et jardin au sud ;

			<ul style="list-style-type: none"> • Bien être et qualité de vie dégradés ; • Dépréciation des habitations. Demande le maintien du PLU et de ses règles en vigueur
11/02	M6	Anonyme	Trouve qu'il y a beaucoup trop de constructions qui nuisent au charme de ce petit bourg qui perd ainsi toute son authenticité.
10/02	M7	Association Atelier d'Urbanisme Ploemeurois 20 allée Jean-Louis Barrault à Ploemeur une requête (16 pages)	L'association conteste : Concernant l'OAP Ty Nehue – Armorique et règlement en zone Uch : <ul style="list-style-type: none"> • 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 ? • Elle évoque la problématique d'ensoleillement et de cônes de vue pour les riverains ; • Elle déplore les 35% de logements locatifs aidés et évoque la mixité sociale - elle mentionne que la commune est en déficit de logements sociaux. demande le maintien de la mention actuelle des 130 logements envisagés ainsi que le maintien des règles actuelles de hauteur en zone Uch . Concernant l'OAP Jean Moulin et règlement en zone Uib <ul style="list-style-type: none"> • 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 ; • Elle évoque les enjeux et les préoccupations d'accès, de visibilité et de gestion de la topographie plus contraints dans cette modification ; • Mêmes problématiques évoquées que l'OAP Ty Nehue (hauteur en zone Uib, ensoleillement, cônes de vues et mixité sociale,...) ; demande le maintien des règles actuelles de hauteur en zone Uib. Concernant l'OAP St Joseph – Hôtel de ville et règlement en zone Uaa <ul style="list-style-type: none"> • Conteste la hauteur des constructions en zone Uaa ; • Mêmes problématiques évoquées que l'OAP Ty Nehue (hauteurs en zone Uaa, ensoleillement, cônes de vues et mixité sociale,...) ; Demande le maintien des règles actuelles de hauteur en zone Uaa Concernant l'assainissement 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

22/02	M14	Mme Catherine Arnaud Ploemeur	Conteste l'augmentation de la hauteur des habitations nouvelles
24/02	R3	M.Xavier BURBAN 3, allée de la Fée Morgane à Ploemeur	A relier avec les contributions R1 et M5 Demande que le côté Nord de la rue Jean Moulin soit épargné (hauteurs des constructions) 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)
26/02	M15	Frank GUEHENNEC 1 rue de merlin l'enchanteur à Ploemeur	OAP Jean Moulin Conteste la hauteur des bâtiments prévus (15 m) : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Perte d'intimité ✓ Sentiment d'oppression ; ✓ Prise en compte de la circulation, notamment Boulevard du Général de Gaulle
03/03	M20	Stéphane Maigné 13 rue Simone Signoret à Ploemeur	Concerne le réseau de voirie : Ce contributeur s'inquiète 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 Plœmeur 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> ».
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,	A rapprocher de M2 et M26 Concerne le quartier : rue de la résistance, rue des écoles et rue de Raime <ul style="list-style-type: none"> ✓ Circulation Décuplée avec vitesse excessive ; ✓ Dangers pour les piétons ; ✓ Danger dans les carrefours rue des écoles/rue de la résistance ; rue de Raimes/ rue de la résistance ; ✓ Danger pour les vélos fin de rue de la résistance/rue Sainte Anne ; ✓ Routes du quartier ancien étroites ✓ Comptage de voitures avant le changement de circulation et après : quel intérêt ?; ✓ Manque de signalisation claire au carrefour de Kerjoël ; ✓ Demande un sens interdit sauf riverains dès le bas de la rue Sainte ; ✓ Demande de sens interdit sauf riverains rue de la résistance ;
04/03	R5	Germaine ROOS 12, allée de la fée Morgane à Ploemeur	S'oppose au nombre de construction en centre ville et au projet de modification N°6 rue Jean Moulin

04/03	R6	Michelle BURBAN Le BARON 3, allée de la fée Morgane	S'oppose au nombre de construction en centre ville et au projet de modification N°6 rue Jean Moulin
07/03	M26	Sylvie LE MAGUERESSE	A rapprocher de M2 et L7 Au nom des riverains du quartier rue des écoles, rue de Raime, rue de la Résistance, et rue Ste Anne, Souhaite une réunion publique nous informant du projet exact de l'îlot St Joseph S'oppose au changement de PLU (hauteur de bâtiments construits, densification trop dense). Perte de parkings, pas d'espaces verts, trop de constructions qui impactent la vie des riverains
07/03	M27	Anonyme	la plupart des habitants des rues des Écoles, de Raime, de la Résistance, des Lavois, Saint Anne sont défavorables à la démolition de l'école Saint Joseph.
07/03	M28	Annie VERDES	Regrette le manque d'informations au niveau des logements, de l'environnement, de la BAN de Lan Bihoué, du trait de côte. Au niveau des constructions : Elle dénonce : <ul style="list-style-type: none"> ➤ le manque des logements, mais surtout des logements en simple location longue durée pour nos jeunes Ploemeurois; ➤ la hauteur des constructions ; ➤ la non prise en compte de la circulation ;
07/03	M29	Hélène CIESIELSKI 19 rue de raime	Concerne le quartier résidentiel de la Rue de Raime Conteste les modifications de circulation rue saint Anne entraînant une insécurité rue de Raime (flux et la vitesse excessives)
07/03	M30	Anonyme	Conteste la destruction de l'école Saint Joseph Propose de garder les façades pour adapter le projet de logements
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	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. demande un retour sur le sens circulation de la rue Sainte- Anne par rapport à la pétition demande d'analyse (imperméabilisation, augmentation des risques d'inondations, îlots de chaleur, etc...) ?

09/03	M36	Anonyme	<p>Inquiétudes sur l'impact des projets en centre ville (trottoirs, accès au centre ville, stationnement, cohabitation voiture / cyclistes / piétons)</p> <p>Manque d'informations sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ la démolition de l'Ecole Saint Joseph ✓ la circulation a sens unique rue Ste Anne et les impacts sur les rues adjacentes en terme de circulation et de sécurité.
10/03	M39	Anonyme	<p>Conteste la construction d'immeubles de grande hauteur dans les secteurs objet de la modification et la densification. Propose la réhabilitation de zones déjà bétonnées qui ne sont pas optimisées voire insalubres</p> <p>Evoque l'inter génération quand aucun parc ni jardin n'existe dans le centre-ville.</p> <p>Il mentionne le manque d'écoute de la municipalité</p>
11/03	M43	Anonyme	<p>constate que certains terrains en centre-ville ont été acheté 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>Conteste la construction d'immeubles supérieurs à 3 étages en centre ville</p>
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"> ➤ Problématiques des trottoirs Mixtes ou espace partagés ; ➤ Pistes cyclables :largeurs insuffisantes, des revêtements inadaptés, et un manque de continuité dans le réseau cyclable ; ➤ hausse de la circulation liée aux OAP <p>Il recommande des aménagements cyclables 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>Demande que des emplacements soient être intégrés dans les projets d'aménagement</p> <p>Propose des voies douces au Fort Bloqué et la création d'un emplacement réservé le long de la D152 en continuité des itinéraires cyclables</p>
11/03	M48	Marion Garaud A Ploemeur	<p>Expose les problématiques liées aux projets d'aménagement en centre ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ vis à vis ➤ ensoleillement ➤ dévalorisation des biens ; ➤ stationnement ; ➤ bétonnage <p>elle propose d'Imposer une distance entre les différentes constructions pour éviter ces impacts.</p>

11/03	M49	Nathalie Cadiou 1 Allée de la Fée Morgane à Ploemeur 1 annexe	<p>Expose les problématiques liées aux projets d'aménagement en centre ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 ➤ Une artificialisation croissante et une absence de végétalisation ; ➤ Un manque d'infrastructures adaptées aux familles ; ➤ Une intensification de la circulation (nuisances sonores, la pollution et les problèmes de stationnement) ; ➤ Un non-respect des zones pavillonnaires existantes : perte d'intimité pour les riverains, des problèmes de vis-à-vis et une rupture architecturale . <p>Demande que le PLU impose au minimum le maintien de la hauteur des bâtiments définie dans l'ancien PLU dans les zones jouxtant les quartiers pavillonnaires,</p> <p>Propose de :</p> <p>Répartir les nouvelles constructions sur l'ensemble de la commune,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Créer des ilots de verdure et aires de jeux, aux milieux de ces nouvelles constructions • Limiter l'intensification de la circulation déjà importante dans ces zones, • Respecter les zones pavillonnaires en limitant la hauteur des constructions adjacentes
11/03	M50	Anonyme	<p>Conteste</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ la hauteur des construction et l'attique ainsi que le manque de stationnement ;
11/03	L12	Anonyme	<p>S'oppose à la modification n°6</p> <p>Expose les problématiques de l'augmentation des flux de circulation, stationnements, espaces verts, hauteurs de constructions</p> <p>Demande : quid des logements accessibles aux ménages intermédiaires</p>
11/03	L13	Catherine Dallegrave 3 allée de la Fée Viviane à Ploemeur	<p>Concerne l'OAP Jean Moulin. Conteste les hauteurs prévues compte tenu des impacts :Ensoleillement, vis à vis, cône de vue, dévalorisation des biens,</p> <p>Mentionne : Trop de bétonisation et les infrastructures ne suivent pas (stationnements, espaces verts),</p>
11/03	M53	Dominique Neillo 30 Impasse D'armor à Ploemeur	<p>Concerne la densification du centre bourg et plus particulièrement l'OAP Ty Nehue</p> <p>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.</p>

12/03	M54	Anonyme	Concerne la densification de la ville et le manque de travaux sur les infrastructures 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.
12/03	M55	Anonyme	S'oppose au projet. Il mentionne 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 construction 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 Colin 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	M65	Anonyme	Conteste la construction d'immeubles par rapport aux maisons individuelles existantes Propose La construction d'une maison de retraite et d'un nouveau bâtiment accueillant certains services de la mairie à la place de l'ancien collège Saint Joseph
12/03	M66	Anonyme	ne souhaite pas un développement immobilier sur des hauteurs de 12 m voir 15 m aux abords immédiat de maisons individuelles en plein bourg Souhaite 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	Mentionne 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. Prône 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	Propose de réhabiliter l'école Saint Joseph 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	M70	Stephanie Da Silva Rue de l'ysier à Ploemeur	S'oppose au projet (densification du centre bourg (vis à vis direct sur mon jardin et sur les fenêtres des chambres de mes enfants, perte du luminosité) Il mentionne la problématique de stationnement, d'incivilité, de la circulation Se pose les question suivantes ➤ L'accès au soin n'a pas été réfléchi en amont ? ➤ police municipale ? ➤ Agrandissement du cimetière ➤ Capacité d'accueil des maisons de retraite Il conclue : Sans jeune comment remplir les classes des écoles à l'heure où la procréation est en baisse .
12/03	R9	Mme Simone Perhson	Concerne L'OAP Saint Joseph Inquiète sur l'aménagement prévu → risque de porter préjudice de vivre dans cette maison (Vis à vis, stationnements, l'augmentation de la circulation, visibilité pour sortir)
12/03	R11	Andrée et Jean Claude Lutz 41, rue de Larmor	Inquiétudes quant à la hauteur des bâtiments prévus, des places de stationnement Souhaitent plus d'espaces verts avec bancs pour les PMR Ils mentionnent la dépréciation des biens, la dégradation de la qualité de vie (vis à vis)
12/03	R12	Anonyme	Concerne l'OAP Saint Joseph S'oppose à la modification telle que libellée dans le dossier Inquiétudes sur la hauteur de bâtiments, la circulation, le sens de circulation rue du Raimès, la vitesse excessive. Il s'oppose à la destruction de l'école (patrimoine), au sens de circulation de la rue Saint Anne
12/03	R14	M et Mme Mouchoux Pascal 4, rue Merlin l'enchanteur à Ploemeur	Concerne l'OAP Jean Moulin Ils s'opposent à la modification telle que libellée dans le dossier : Elévation des immeubles (ensoleillement, perte de vue, d'intimité), dépréciation des biens, augmentation de la circulation , ...

12/03	L15	Tarz Héol 8 la Vraie Croix à Ploement	<p>Mentionne, en préambule, un manque de lisibilité des documents d'urbanisme pour les citoyens et les associations</p> <p>Demande des modifications suivantes les points sont détaillés dans la requête :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ 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.
08/03	O25	M.Benoît Quéré, 24, rue des écoles	inquiétudes et demande d'informations sur le projet de modification. Il conteste la hauteur des bâtiments
12/03	O42	M. Christophe Lucas 34, rue de Raimés à Ploemeur	<p>Il dénonce l'augmentation de la circulation, rue de Raimés consécutif au changement de sens.</p> <p>Il mentionne de plus les nuisances et l'insécurité routière associées</p>

Réponse globale de la commune sur le volet renouvellement urbain dans le centre bourg :

La procédure de modification de droit commun n°6 du PLU de Ploemeur prévoit la modification de trois OAP : OAP Ty Nehue – Armorique, Saint Joseph – Hôtel de ville et Jean Moulin.

Les modifications prévues, au sein des trois OAP concernées par la procédure, ont pour **objectif d'inscrire ces trois projets dans le cadre de la ZAC Centre Bourg de Ploemeur**, dont le dossier de création a été approuvée le 19 décembre 2019. Il est important de rappeler que le projet de ZAC a fait l'objet d'une concertation au cours de sa réalisation, avec la réalisation de deux réunions publiques, deux diagnostics partagés in situ, six ateliers thématiques participatifs... Le dossier de ZAC a également été mis à consultation du public avant son approbation. Le dossier de réalisation tant qu'à lui a été approuvé le 21 mars 2023, c'est dans le prolongement de ce dernier que la modification du PLU a été lancée.

Les différentes modifications prévues au sein des OAP n'ont pas pour objectif de modifier en profondeur les projets prévus initialement par le Plan Local d'Urbanisme, mais bien d'ajuster et de modifier certains aspects des OAP afin que ces dernières s'inscrivent dans les objectifs de réalisation de la ZAC Centre Bourg.

Plusieurs contributions à l'enquête publique font remonter une crainte de densification exacerbée du centre bourg.

- La modification du PLU prévoit de permettre une densité plus importante sur le secteur de Ty Nehue - Armorique.
- Il est également prévu de modifier les hauteurs autorisées, en fonction des types de toitures, au sein des différents zonages dans lesquels s'inscrivent les trois OAP. Les trois zonages Uib, Uaa et Uch sont concernés par ces évolutions. Néanmoins, les augmentations de hauteurs maximales ne concernent que le secteur de Jean Moulin (Uib), où les hauteurs maximales sont autorisées jusqu'à 15 mètres contre 10 mètres dans le PLU opposable. En effet, dans les autres zones (Uaa et Uch) la modification prévoit simplement d'augmenter les hauteurs maximales mesurées au sommet pour qu'elles atteignent le même seuil que pour les hauteurs calculées au faîtage. Le secteur de Jean Moulin est en continuité des deux autres zonages Uaa et Uch, où le seuil des hauteurs maximales est déjà de 15 mètres. Les évolutions des règles de hauteurs restent donc limitées au centre bourg et ne pourront dépasser R+3+attique (rez-de-chaussée + trois étages + attique).

Ces évolutions ont **pour objectif de permettre une densification mesurée et une meilleure optimisation du foncier**. Cette augmentation des possibilités de construire n'est pas autorisée sans contrepartie.

La commune a, en parallèle, intégré différents outils pour encadrer et maîtriser ces projets de renouvellement urbain au sein du centre bourg. L'intégration du coefficient de biotope, des nouvelles règles relatives à la gestion des eaux pluviales, de l'OAP Nature en ville, le renforcement des protections des arbres et éléments du bocage ou encore les règles en matière d'énergie et d'adaptation au changement climatique sont autant d'outils qui devront être intégrés dans chaque projet. Ces outils permettent à la fois de renforcer la protection des espaces végétalisés et arborés déjà présent sur ces zones mais également d'obliger les porteurs de projets à intégrer des espaces végétalisés, arborés et perméables.

- **Coefficient de biotope** : obligation pour chaque projet de prévoir une surface minimale de pleine terre et d'atteindre un coefficient de biotope minimum.
- **Gestion intégrée des eaux pluviales** : principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle en privilégiant des procédés d'infiltration de l'eau de pluie basé sur la nature.
- **OAP Nature en ville** : ensemble de préconisations qui doivent être prises en compte dans chaque projet.
- **Barème de la valeur de l'arbre** : mode de calcul permettant d'évaluer la valeur en euros d'un arbre, permettant ainsi d'évaluer le montant des compensations nécessaires en cas d'abattage.
- **Renforcement des protections des arbres et bocages** : Mise en place de marge de recul par rapport aux arbres et talus protégés et renforcement de l'identification du bocage existant.
- **Règles en matière d'énergie et d'adaptation au changement climatique** : obligation d'espaces extérieurs, favoriser les implantations et matériaux bioclimatiques...

En plus des règles citées ci-dessus, la commune a également intégré dans les dispositions relatives au Programme Local de l'Habitat une règle permettant de limiter les projets qui pourraient s'avérer trop denses :

"Un projet dont la densité est très supérieure à ces seuils et qui ne permet pas d'assurer une bonne insertion dans son environnement immédiat ou de proposer un cadre de vie en accord avec l'identité de la commune pourra être refusé."

L'ajout de cette disposition permet à la commune de garder une maîtrise sur la densité des projets à venir.

De plus, dans une optique de réduire le potentiel impact visuel des augmentations de hauteur, la commune a inscrit dans le règlement écrit un gabarit maximum. Ainsi, au sein de l'ensemble des zones concernées par une élévation des hauteurs maximums autorisées, le dernier étage des bâtiments doit être conçu en attique, permettant ainsi d'atténuer l'effet de façades trop massives perçu depuis la rue ou les habitations avoisinantes.

Sur ces questions d'ensoleillement, de cônes de vue ou encore de perte d'intimité, la question des augmentations des hauteurs à Jean Moulin est beaucoup remontée dans les observations, le projet étant en proximité directe du tissu pavillonnaire au nord du projet. Ainsi, en plus de l'ajout du coefficient de biotope au sein de la zone Uib, **la commune s'engage également à réduire les hauteurs maximales au nord de la rue Jean Moulin, en remettant en place une limite de 10 mètres de hauteur actuellement en vigueur dans cette zone.**

Plusieurs contributions à l'enquête publique évoquent que la modification engendre une bétonisation accrue sur la commune. L'objectif au contraire, via la modification de ces OAP et de favoriser des projets de renouvellement urbain, en centre bourg, au sein d'espaces déjà urbanisés. Les différents outils mis en place en parallèle permettent d'assurer

des projets intégrant des espaces végétalisés. Ces modifications s'inscrivent également dans les objectifs de Zéro Artificialisation Nette de la loi Climat et Résilience, en favorisant des projets en renouvellement urbain, qui ne consomme pas d'espaces naturels, agricoles et forestiers. *(Voir III Réponse au commissaire enquêteur – 4 pour plus d'éléments)*

En ce qui concerne la question des flux routiers et des sens de circulation, qui sont revenus à plusieurs reprises lors de l'enquête publique, différents comptages de véhicules ont été réalisés et d'autres sont encore en cours de réalisation afin d'évaluer les incidences et les nouvelles habitudes concernant les flux routiers au sein du centre bourg. Ces différentes études pourront emmener la commune à repenser certains principes de circulation. Pour ce qui est des stationnements, chaque projet doit répondre aux exigences du PLU et réaliser les places de stationnement qui lui sont demandées. Ces obligations sont explicitées page 149 du règlement écrit modifié du PLU. *(Voir III Réponse au commissaire enquêteur – 2 pour plus d'éléments)*

Enfin, au sujet des différentes inquiétudes relatives à l'adéquation des projets à venir avec les demandes des populations souhaitant s'installer à Ploemeur, la commune s'inscrit dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2029 qui prône une diversité de l'offre de logements. Tout projet de plus de 4 logements doit prévoir 30% de logements locatifs sociaux (issu de la délibération du 19 novembre 2008), passé 6 logements ce seuil passe à 35 % de logements locatifs sociaux (application du PLH). La modification du PLU maintient donc bien l'application de la délibération du 19 novembre 2008, les dispositions relatives au Programme Local de l'Habitat au sein du règlement écrit y font référence. De plus, pour tout projet de 20 logements, il est demandé au moins 15% de logements en accession abordable. Toutes ces règles permettent d'assurer la mise sur le marché d'une offre de logements diversifiée, adaptée au plus grand nombre. *(Voir III Réponse au commissaire enquêteur – 1 pour plus d'éléments)*

Au sujet de l'assainissement, la procédure de modification ne prévoit aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation. Les ajustements des différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent uniquement une densification maîtrisée des secteurs déjà urbanisés. Il n'est pas question de générer une augmentation significative des besoins en assainissement, ces OAP s'inscrivent dans des zones déjà raccordées aux réseaux existants.

Suite au gel des autorisations d'urbanisme survenu en 2022, la communauté d'agglomération compétente en matière d'assainissement, eau potable, a engagé depuis 2021 un programme ambitieux de résorption des problèmes d'assainissement :

- Doublement de la capacité de la station d'épuration,
- Changement de canalisations d'eaux usées et d'eau potable,
- Rénovation De l'usine d'eau potable.

Plus spécifiquement concernant l'OAP Saint Joseph – Hôtel de ville

Concernant le projet d'aménagement envisagé actuellement sur le secteur de l'OAP Saint-Joseph – Hôtel de ville, une fiche de lot a été réalisée dans le cadre de la réalisation de la ZAC Centre Bourg avec des implantations indicatives des futurs bâtiments et espaces libres. Le projet prévoit de créer et conserver des espaces végétalisés importants au sein de l'aménagement des ilots.

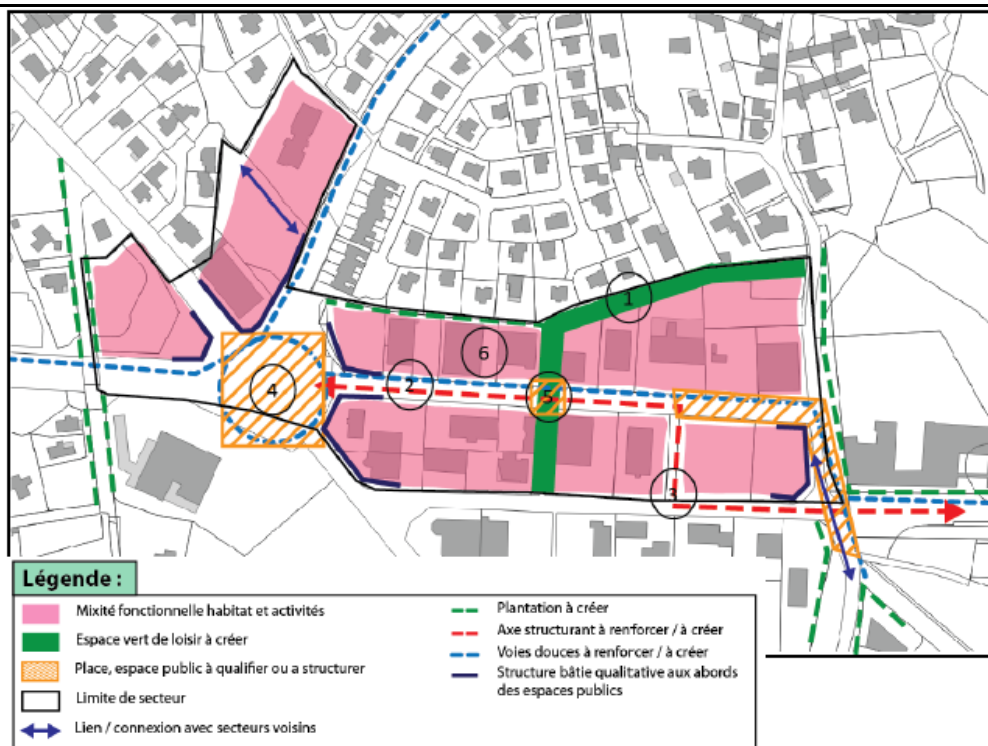
La possibilité de ne pas conserver l'école Saint Joseph a été dicté par plusieurs éléments, comme évoqué dans l'additif au rapport de présentation. Les différents ateliers participatifs ayant eu lieu entre 2018 et 2019 dans le cadre de la ZAC Centre Bourg ont fait remonter que la conservation de l'école Saint Joseph n'était plus nécessairement un enjeu. Des éléments de l'école pourraient être malgré tout conservés dans le futur projet.

Plus spécifiquement concernant l'OAP Jean Moulin

Comme le montre le schéma de l'OAP modifiée, le secteur nord-est n'est pas modifié au vu du projet d'habitation individuelle qui y a vu le jour. La phrase qui y fait référence dans le dossier est donc supprimée car la modification n'est pas effective et est issue d'une erreur conservée dans le dossier final.

Fiche de lot | Implantation indicative





La modification des axes de circulation a pour but de faciliter la mutation du secteur qui se réalise progressivement, projet par projet, et qui rend par conséquent difficile la création de la voirie envisagée initialement. En effet, ce principe de voirie n'est envisageable que dans le cas d'une maîtrise foncière globale de la zone.

Comme évoqué précédemment, pour permettre une meilleure intégration paysagère du projet, limiter les pertes d'ensoleillement pour le secteur pavillonnaire au nord et favoriser l'intégration d'espaces végétalisés sur ce secteur en mutation, deux modifications seront ajoutées afin de répondre aux remarques de l'enquête publique :

- Mise en place d'un coefficient de biotope en zone Uib, pour favoriser l'intégration d'espaces végétalisés dans les projets ;
- Suppression de l'augmentation des hauteurs pour le secteur au nord de la rue Jean Moulin.

Plus spécifiquement concernant l'OAP Ty Nehue – Armorique

L'augmentation des hauteurs concerne certes, une zone légèrement plus importante que le périmètre de l'OAP mais elle concerne un tissu urbain similaire avec les mêmes caractéristiques (grands ensembles et équipements publics).

2. Demandes de constructibilités

La modification de droit commun est une procédure d'ajustements du plan local d'urbanisme en vigueur c'est-à-dire le PLU approuvé le 14 mars 2013 ayant déjà fait l'objet de procédure d'évolutions (mises à jour, modifications et déclaration de projet). Il est précisé que la procédure de révision générale engagée en 2017, n'ayant pas abouti à une approbation. L'ensemble des documents de cette procédure ne sont pas applicables.

Cette modification de droit commun permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Cette procédure de modification **ne peut toutefois pas être utilisée** dans les cas nécessitant une révision (générale ou allégée) du plan local d'urbanisme, c'est-à-dire lorsque l'évolution du PLU a par exemple pour objet de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU ;
- Réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (zone A) ou naturelle et forestière (zone N), ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par commune ou l'établissement porteur du PLU.

La procédure de modification est encadrée par les articles L153.31 et L153.36 du code de l'urbanisme :

Article L153-31

I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.


4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.


5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

A) Demande de classement en zone constructible

Date obs.	n°Obs.	Prénom NOM adresse (évent.) Qualité Asso Collectif...	Texte ou résumé de l'observation	Réponses de la commune
06/02	L1 et L1bis et M47	Yves Poizat 8, rue de Reims à Larmor Plage 1 courrier + 6 pièces jointes (9 pages annexées)	<p>A relier avec M47 Demande de reclassement de la parcelle EL210 (1929 m2), classée sur le PLU actuel en secteur Aa : souhait de constructibilité</p> <p>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)</p> <p>A relier avec L1 Concerne la parcelle cadastrée EL 0210 souhaite que cette parcelle puisse passer en zone Ubm1 (sauf partie concernée par la zone humide).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terrain qui n'a jamais été agricole - Présence de 8 logements indépendants depuis 1958 - Logements loués jusqu'en 2007 via le CCAS de Ploemeur - Structure existante de voirie et parking en enrobé sur une partie importante de la parcelle - Logements déjà raccordés indépendamment au tout à l'égout, à l'électricité, en eau potable, 	<p>La parcelle EL 210 est actuellement classée en zone Agricole (993 m2 en zone agricole Aa et 445 m2 en zone humide AZH). La parcelle est également soumise aux risques de submersion marine (PPRL - plan de prévention des risques littoraux submersion marine) – risques modéré et faible.</p> <p>Extrait PLU 2013 et PPRL</p>  <p>La procédure de modification de droit commun n°6 ne permet pas de réduire les espaces agricoles, les zones humides et les zones de risques conformément aux articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme.</p> <p>Cette demande ne peut être intégrée à cette procédure .</p>

19/02	M13/L3	M. ET Mme PIETERS/THOMAS 65 rue de l'anse du stole 56270 Ploemeur 1 annexe, 1 page	<p>Propriétaires d'un terrain cadastré EK31, EK33, EK262 d'une superficie totale de 2307 m² située rue de la tour du Génie à Ploemeur, actuellement classé en zone agricole.</p> <p>Demande d'une reclassification en zone constructible, pour les motifs suivants</p> <ul style="list-style-type: none"> • terrain situé en bordure immédiate d'une zone densément urbanisée ; • terrain peu propice à une exploitation agricole ; • réseaux à proximité immédiate (eau, électricité, assainissement,) • accès acquis (EK31). <p>Suppression de la limite d'emprise rue du Douet Neuf (emprise départementale alors ce n'est plus une départementale ?).</p>	<p>La parcelle EK 262 est classée en zone UBm (constructible) et intégrée à l'agglomération Lomener Kerroch et en partie dans la marge de recul de la rue du Douet Neuf.</p> <p>La parcelle EK 31 est classée en zone agricole, dans les marges de recul de la RD 152.</p> <p>La parcelle EK33 est classée en zone agricole et la marge de recul de rue du Douet Neuf.</p>  <p>La marge de recul le long de la rue du Douet Neuf qui n'est plus une route départementale devrait être déclassée. Il est proposé d'étudier cette modification dans la procédure.</p> <p>En ce qui concerne le changement de zonage, la procédure de modification de droit commun n°6 ne permet pas de réduire les espaces agricoles, les zones humides et les zones de risques conformément aux articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme.</p> <p><i>Le changement de zonage ne peut être intégrée à la modification. La suppression des marges de recul sera étudiée</i></p>
24/02	L5	M. Jean Marc BONIFACE 46, village de	Demande de reclassification parcelle DK214 (Nzh) et DK235 : projet avec un promoteur immobilier	<p>La parcelle Dk 214 est classée en zone humide NZh</p> <p>La parcelle DK 235 est classée en zone humide NZh et zone à urbaniser 2AUa.</p>

		Kerduellic à Ploemeur (2 plans)		La procédure de modification de droit commun n°6 ne permet pas de réduire les espaces agricoles, les zones humides et les zones de risques et d'ouvrir à l'urbanisation des zones AU conformément aux articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme. Cette demande ne peut être intégrée à cette procédure
28/02	R4/M40 015	Messieurs Laurent et Hervé PAUTREC Kerduellic à Ploemeur	Concerne la parcelle CH125 classée en 2AU Il souhaite que cette parcelle soit classée en 1 AU pour des raisons de revente rapide	La parcelle CH 125 est actuellement classée en zone 2AUa. La procédure de modification de droit commun n°6 ne permet pas de d'ouvrir à l'urbanisation des zones AU conformément aux articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme. Cette demande ne peut être intégrée à cette procédure
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.	Les parcelles BY 9, 10, 713, 368, 438, 440, 714, 716 sont classées en zone agricole. La procédure de modification de droit commun n°6 permet pas de réduire les espaces agricoles, les zones humides et les zones de risques conformément aux articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme. Cette demande ne peut être intégrée à cette procédure
08/03	L10	M et Mme Pinon François	Propriétaire à Kerlir de 2 parcelles EB71 (UBm) et 116 (NL1). Souhaite que la parcelle EB 116 soit classé en UBm	La parcelle EB 116 est classée en secteur NL1, c'est-à-dire zone naturelle réservée à de l'activité de plein air. La procédure de modification de droit commun n°6 permet pas de réduire les espaces agricoles, les zones humides et les zones de risques conformément aux articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme. Cette demande ne peut être intégrée à cette procédure
10/03	M37	Michel LE POGAM 15 rue Georges Pitard à Paris 3 annexes	Concerne la parcelle EL 121 est située route du Perello, qu'il souhaite constructible A noter que cette parcelle avait fait l'objet d'un avis favorable des commissaires	La parcelle EL 121 est classée en zone agricole. La procédure de modification de droit commun n°6 permet pas de réduire les espaces agricoles, les zones humides et les zones de risques conformément aux articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme.

			enquêteurs en 2016, mais défavorable par la commune	<i>Cette demande ne peut être intégrée à cette procédure</i>
10/03	M38	Anonyme 1 annexe	<i>demande de modification de zonage de mes parcelles EL 176 lieu dit Le Guermeur et DY 127 lieu dit Kerscouet en zone constructible</i>	<i>La parcelle EL 176 est classée en zone agricole. La parcelle DY 127 est classée en zone agricole.</i> <i>La procédure de modification de droit commun n°6 permet pas de réduire les espaces agricoles, les zones humides et les zones de risques conformément aux articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme.</i> <i>Cette demande ne peut être intégrée à cette procédure</i>
11/03	M44	Mme Françoise Dantec 21 village du Rhun 4 annexes	demande de constructibilité des parcelles DT39, 40 et 41 Ils mentionnent qu'il s'agit à la fois d'une zone naturelle mais aussi de part le voisinage d'une zone résidentielle et interrogent sur la cohérence entre zone dite « naturelle » et leur intervention plusieurs fois par an pour le fauchage	Les parcelles DT 40 et 41 sont classées en zone naturelle et partie en zone humide . la parcelle DT 39 est classée en zone naturelle . La procédure de modification de droit commun n°6 permet pas de réduire les espaces agricoles, les zones humides et les zones de risques conformément aux articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme. <i>Cette demande ne peut être intégrée à cette procédure</i>
11/03	L11	SARL Mise en jeux 13, LD Douar Gwen à Ploemeur	Concerne une demande d'autorisation d'exploiter un mini golf Demande une information de zonage sur les parcelles AL358, 359, 360, 361, 362, 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)	Les parcelles sont classées en zone NL1 c'est-à-dire de zone de loisirs en zone naturelle et sont compatibles avec le zonage. Le porteur de projet devra veiller à obtenir les autorisations au titre du code de l'urbanisme et code de l'environnement. Toutefois, ce zonage ne permet pas de constructions nouvelles.
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 souhaite voir constructible pour y construire une nouvelle habitation	Les parcelles EK 45, 201 et partie de la 203 sont classées en zone agricole La procédure de modification de droit commun n°6 permet pas de réduire les espaces agricoles, les zones humides et les zones de risques conformément aux articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme.

				<i>Cette demande ne peut être intégrée à cette procédure</i>
12/03	R13	André le Moing	Concerne la parcelle BW0189, actuellement zonée en Aa Souhaite qu'une partie soit constructible	<p>La parcelle BW 189 est classée en zone agricole et située en zone diffuse et en espaces proches du rivages.</p> <p>La procédure de modification de droit commun n°6 permet pas de réduire les espaces agricoles, les zones humides et les zones de risques conformément aux articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme.</p> <p><i>Cette demande ne peut être intégrée à cette procédure</i></p>

B) Demande de constructibilité en hameaux

Le document d'urbanisme qui fait l'objet de la présente modification de droit commun a été approuvé le 14 mars 2013 .

L'évolution de la constructibilité des hameaux au titre de la loi littoral a connu plusieurs évolutions législatives importantes et les jurisprudences nombreuses sont venues préciser chaque loi.

1 – la loi littoral du 3 janvier 1986 visait à protéger les espaces naturels et réguler l'urbanisation le long des côtes. Elle a imposé que l'extension de l'urbanisation se fasse en continuité avec les agglomérations et villages existants.

2 – la loi Alur (accès au logement et un urbanisme rénové) de 2014 a introduit des dispositions visant à renforcer la protection des espaces naturels et à limiter l'étalement urbain. Elle a complexifié l'urbanisation des hameaux.

3- la loi Elan (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) du 23 novembre 2018 a introduit la possibilité de délivrer les autorisations d'urbanisme dans les « secteurs déjà urbanisés – SDU » hors de la bande littorale et hors espaces proches du rivage.

La loi Elan s'applique depuis la fin de la période transitoire prenant fin au 31 décembre 2021 (une période transitoire entre l'approbation de la loi et décembre 2021 a permis de délivrer des permis de construire. La loi Elan mentionnait cette période dérogatoire).

- Le premier alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme pose le principe selon lequel, dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et les villages existants. La loi a introduit au deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme la possibilité de procéder au comblement des « dents creuses » dans des « secteurs déjà urbanisés », intermédiaires entre un village et l'urbanisation diffuse (2).

Conformément au premier alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et des villages, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significative de constructions. En revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages (CE, 27 septembre 2006, Commune du Lavandou, n° 275924, mentionnée aux tables ; CE, 9 novembre 2015, Commune de Porto-Vecchio, n° 372531, publiée au recueil Lebon). Cela signifie que l'implantation de nouvelles constructions dans des secteurs mités est interdite, des constructions éparses ne pouvant servir de point d'accroche à de nouvelles constructions. L'introduction de la catégorie « SDU » permet de densifier dans les « dents creuses » à condition que ces « dents creuses » soient définies comme SDU dans le SCoT et délimitées dans le PLU

- La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a renforcé le rôle de déclinaison de la loi Littoral dans les documents d'urbanisme, en confiant au SCoT le soin de préciser les modalités d'application des dispositions de la loi Littoral, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire.

Article L121-8

L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article [L. 121-13](#), à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le SCoT a été modifié le 15 avril 2021 pour prendre en compte la loi élan et définir les agglomérations, villages et SDU.

Le PLU 2013 n'a pas délimité les SDU, cette notion n'existant pas. Intégrer les SDU via la procédure de modification simplifiée indiquée dans la loi aurait eu un impact trop significatif sur l'équilibre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Cette mise en compatibilité doit être faite dans le cadre d'une prochaine révision générale du PLU.

Plusieurs jurisprudences sont intervenues sur notre territoire revenant sur certaines identifications.

- CAA de Nantes, 14 mars 2018, les amis des chemins du rond du Morbihan, req. N°16NT01335, notamment sur les secteurs 1AU de kergantic
- TA de Rennes, 21 août 2020, société LF développement Kerlir sports Immobilier, req. N°1802361, n°1803619 définissant le liedit Kerlir comme un village
- TA de Rennes, 19 janvier 2024, association les plumés du Morbihan et autres, classifiant Kervam et Kervéganic comme villages à densifier

Date obs.	n°Obs.	Prénom NOM adresse (évent.) Qualité Asso Collectif...	Texte ou résumé de l'observation	Réponses de la commune
13/02	M9	Didier et Danièle Jaffré Bellevue 16 Chemin des Martins Pêcheurs Ploemeur	Demande de constructibilité sur la parcelle DX215, qu'ils considèrent comme dent creuse desservie par tous les réseaux Ils mentionnent que le CU déposé en novembre 2017 a été rejeté	La parcelle DX 215 est située en espace proches du rivage et ne correspond pas aux critères de classement d'agglomérations ou villages au SCoT du pays de Lorient. Au titre des espaces proches du rivage, cette demande ne peut être intégrée à la présente procédure
13/02	L2	Arlette et Guy Sinel 13 route de Kerloreto à Ploemeur 1 annexe de 10 pages	Propriétaire des parcelles DO220/221/222 situées sur un secteur zoné Ubx (1 bâti sur la DO220). Ils souhaitent une constructibilité sur 2 lots DO221 et DO222. <ul style="list-style-type: none"> • Certificat d'urbanisme positif de 1998 avec constructibilité de 3 lots (DO180, 181 et 182) • Déclaration préalable refusée le 18/07/2023 relative à division de la parcelle initiale en 3 lots (lots précités) 	Les parcelles cadastrées DO 221/222 sont situées dans un SDU défini par le SCoT (kerloreto). Les Sdu doivent être identifiés par le SCoT et délimités par le PLU . La procédure dérogatoire prévue par la loi ne permettait pas d'intégrer la modification simplifiée du SCOT et de délimiter les SDU. Cette délimitation ne pourra se faire que dans une procédure de révision du PLU ou de requalification des ces espaces en villages par le SCoT. La délimitation des SDU doit être faite dans le cadre d'une procédure de révision générale.
21/02	L4	Mme Marie Louise FORT 3, chemin du Moulin de Kerlavret	Demande un reclassement en zone constructible de la parcelle EI 10 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.	La parcelle EI 10 est située en espaces proches du rivage et ne correspond pas aux critères de classement d'agglomérations ou villages au SCoT du pays de Lorient. La parcelle EI 10 est classée en zone AH1 (zone de hameaux), Aa, ab et AZh (zone agricole avec une partie de zones humides). Au titre des espaces proches du rivage et la qualification de zone diffuse, cette demande ne peut être intégrée à la présente procédure.
01/03	M16 et M17	Jean-Pierre FROUIN	M17 annule et remplace M16 Concerne la parcelle DT 077 située au	La parcelle cadastrées DT 77 est située dans un SDU défini par le SCoT (Saint Bieuzy/le Rhun).

		Le Rhun 4 annexes	Rhun : Demande pourquoi cette parcelle n'est pas constructible ? Annexes : jugement LES PLUMÉS DU MORBIHAN et CU négatif	Les Sdu doivent être identifiés par le SCoT et délimités par le PLU . La procédure dérogatoire prévue par la loi ne permettait pas d'intégrer la modification simplifiée du SCOT et de délimiter les SDU. Cette délimitation ne pourra se faire que dans une procédure de révision du PLU ou de requalification de ces espaces en villages par le SCoT. La délimitation des SDU doit être faite dans le cadre d'une procédure de révision générale.
28/02	L6	Mme Marlène Le MOING 23 chemin du Moulin de Kerlavret à Ploemeur	Concerne la parcelle EI85 (3271 m2) et EI95 (8736 m2), actuellement non constructible 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.	La parcelle EI 85 est classée en zone AH1 (zone de hameaux) et en zone agricole. La parcelle EI 95 est classée en zone agricole et zone humide. Ces deux parcelles sont situées en espace proches du rivage et ne correspondent pas aux critères de classement d'agglomérations ou villages au SCoT du pays de Lorient. Au titre des espaces proches du rivage et la qualification de zone diffuse, cette demande ne peut être intégrée à la présente procédure.
04/03	M24	Sabine Guenneguez Kervinio à Ploemeur	Elle s'interroge sur les permis de construire octroyés en zone industrielles près de Kaolins. Elle mentionne que son permis de construire à Kervinio a été refusé	Le classement en 1AUj de secteur de Kergantic date du PLU 2006. Des permis d'aménager pour 3 lotissements d'activité ont été autorisés. Ce classement a été repris dans le PLU 2013. La Cour Administrative de Nantes saisi sur le PLU de 2013 a consolidé ce classement. Des permis de construire sont autorisés sur ces zones au regard de cette jurisprudence du 14 mars 2018 : <i>Cour administrative d'appel de Nantes, 14 mars 2018, 16NT01335.</i> Le hameau de Kervinio n'est pas identifié en agglomération , villages ou SDU Extrait du SCoT <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"><p><small>sont présents. La densité est faible (4,5 logements à l'hectare)</small></p><ul style="list-style-type: none">○ Kervinio à Ploemeur : le secteur est développé en urbanisation linéaire le long de la RD162. Aucun équipement public ou élément de centralité ne sont présents. La densité est faible (6,1 logements à l'hectare)</div> Au titre de la qualification de zone diffuse, cette demande ne peut être intégrée à la présente procédure.
12/03	M64	Anonyme	Complexité du dossier et permanences	Kerduellic n'est défini ni comme une agglomération, ni un village et le SCoT ne l'a

		1 pièce jointe	<p>insuffisantes</p> <p>Concerne le classement UBx de Kerduellic Met en doute le classement de Kerduellic entre SDU (secteur déjà urbanisé) et secteur densément urbanisé avec une densité significatifs.</p> <p>Il mentionne que Tout laisse à penser que Kerduellic, déjà en continuité avec l'agglomération, devrait être classé de la même manière.</p>	<p>pas reconnu comme SDU.</p> <p>La commune a défendu le cas de kerduellic dans le cadre des avis de la modification du SCoT.</p> <p>La modification de droit commun ne permet pas de requalifier kerduellic dans l'agglomération sans une évolution préalable du SCOT.</p> <p>Au titre des espaces proches du rivage et la qualification de zone diffuse, cette demande ne peut être intégrée à la présente procédure.</p>
12/03	R10	Louis Le Boulout	<p>Concerne un terrain situé 14, rue des Rives du Ter, cadastré CN138 et 170</p> <p>CU défavorable du 21/05/24</p> <p>Terrain inclus dans un lotissement de 45 lots</p> <p>Souhaite la révision de la décision du CU</p>	<p>Les parcelles cadastrées CN 138 ET 170 sont situées dans un SDU défini par le SCoT (Saint Mathurin).</p> <p>Les SDU doivent être identifiés par le SCOT et délimités par le PLU.</p> <p>La commune a défendu le classement de Saint Mathurin en village dans le cadre de la modification du SCOT.</p> <p>La procédure dérogatoire prévue par la loi ne permettait pas d'intégrer la modification simplifiée du SCOT et de délimiter les SDU. Cette délimitation ne pourra se faire que dans une procédure de révision du PLU ou de requalification de ces espaces en villages par le SCoT.</p> <p>La délimitation des SDU doit être faite dans le cadre d'une procédure de révision générale</p>
12/03	L16	M.Jean Pierre Lorent 3, impasse des Roitelets à Ploemeur	<p>Concernant les Espaces Proches du Rivage (EPR), il mentionne que le fait d'interdire l'urbanisation rétro littorale serait contraire à la loi.</p> <p>Concernant les extensions en continuité des agglomérations et villages, il rappelle le SCOT et les 100 m inconstructible en EPR.</p> <p>Il soulève la problématique de classement entre village, agglomération ou hameau :</p>	<p>La loi ELAN confirme le rôle privilégié du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) dans la déclinaison de la loi Littoral à l'échelon communal.</p> <p>Le syndicat mixte du SCOT du pays de Lorient a prescrit une modification simplifiée du SCOT notamment pour la prise en compte de la décision du tribunal administratif du 19 janvier 2024.</p> <p>Cela nécessitera une révision du Plu pour intégrer l'objet de cette modification simplifiée.</p> <p>Dans le cadre des procédures de révision du PLU, la commune fait réaliser un diagnostic agricole avec notamment le type de structure, d'activités, parcelles exploitées pour connaître l'activité de la commune.</p>

			Kervéganic, Kervam, identifiés comme village ?, voir jurisprudence « Les Plumés » du 19 janvier 2024. Il propose de faire apparaître les surfaces utiles des terres agricoles Par une autre couleur pour les différencier	Les lois d'urbanisme visent à réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. (Loi Littoral, loi Alur, loi Elan, Loi climat et résilience....)
08/03	O29	Mme Nolwen Monjarret	concerne un terrain (2 272 m2) à Lann Langroez actuellement non constructible. Elle souhaite avoir une petite zone constructible (400/500 m2) sur la parcelle HB28 en continuité de la parcelle HB 29	La parcelle HB28 est actuellement classée en zone Aa, délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines. La procédure de modification du PLU ne permet de rendre constructible une zone agricole.

C) Demande de déclassement d'un terrain

Date obs.	n°Obs.	Prénom NOM adresse (évent.) Qualité Asso Collectif...	Texte ou résumé de l'observation	Réponses de la commune
17/02	M11	Anonyme 1 annexe	Demande d'inconstructibilité de la parcelle CW122 Parcelle enclavée, boisée sur ses abords, située en prolongement d'un EBC.	Parcelle actuellement classée en zone 1AU _i , zone à urbaniser à destination d'activités. La commune souhaite en effet protéger cette parcelle. Il sera proposé une trame d'éléments de paysage à protéger (article L151-23 du code de l'urbanisme)

3. Règlementation des extensions des habitations existantes

Date obs.	n°Obs.	Prénom NOM adresse (évent.) Qualité Asso Collectif...	Texte ou résumé de l'observation	Réponses de la commune
10/02	M7	Association Atelier d'Urbanisme Ploemeurois 20 allée Jean- Louis Barrault à Ploemeur une requête (16 pages)	<p>Concernant les règles d'extensions des habitations existantes hors des centralités</p> <ul style="list-style-type: none"> 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) <p>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 et ainsi que, pour les secteurs hors centralités, dans les zones Uahx, Ubx et Ubm - maintien des zones humides</p>	<p>L'évolution des règles concernant les extensions des habitations existantes vise à une harmonisation et une clarification du règlement. Certains secteurs se trouvaient sans aucune limite concernant l'extension de leurs habitations existantes alors qu'au contraire certains se voyaient appliquer des règles plus strictes de 30% de l'emprise au sol de l'habitation existante dans une limite de 30 m². Le souhait de la commune est d'harmoniser ces règles à une limite d'extension de 50% de l'emprise au sol de la construction existante dans une limite de 50 m².</p> <p>Ce seuil est une doctrine de l'état qui s'applique sur le département de Morbihan, la commune a souhaité s'aligner sur ce seuil autorisé par les services de l'état.</p> <p>La proportion d'habitations pour lesquels les règles d'extensions ont été durcies, c'est-à-dire les habitations qui auparavant n'avaient pas de limitation et qui maintenant sont limitées à 50% de l'emprise au sol de la construction existante dans une limite de 50m² est plus importante que la proportion des logements pour lesquels, l'harmonisation des réglementations, a été allégée. C'est-à-dire les habitations pour lesquelles les possibilités d'extension sont passées de 30% de l'emprise au sol existante dans une limite de 30m² à une limite de 50% et 50m². Environ 1140 logements sont concernés par un durcissement des réglementations contre environ 875 logements pour lesquels les possibilités d'extensions ont été augmentées.</p> <p>Cette harmonisation permet une application plus lisible et équitable des règles et reste une approche proportionnée et raisonnée des règles d'extension. En ce qui concerne les zonages Azh et Aczh, ces deux zonages étaient, en effet,</p>

				englobés dans les zonages A, pour lesquels la modification du PLU prévoyait d'autoriser des extensions des habitations existantes dans une limite de 50% de l'emprise au sol de la construction existante et de 50 m². Ces deux zonages, délimitant des zones humides, seront exclus et se verront interdire toute construction ou extension.
07/03	M28	Annie VERDES	<p>Au niveau de l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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) 	Les zonages Azh et Aczh ont été englobés dans les zonages A, pour lesquels la modification du PLU prévoyait d'autoriser des extensions des habitations existantes dans une limite de 50 m² et 50% de la construction existante. Ces deux zonages, délimitant des zones humides, seront exclus et se verront interdire toute construction ou extension.
08/03	M32	M.SOIG LE BRUCHEC 11 bis Plage du Perello à Ploemeur	<p>Propriétaire d'une habitation à Kerscouet, rue des chasseurs en limite du hameau (DW89)),</p> <p>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 ?</p>	La commune a souhaité s'aligner à la doctrine de l'Etat appliqué sur le département du Morbihan qui n'autorise les extensions des habitations existantes (en dehors des centralités urbaines) que dans une limite maximum de 50% de l'emprise au sol de la construction existante dans une limite de 50m².
12/03	M64	Anonyme 1 pièce jointe	<p>Concerne le classement UBx de Kerduellic Met en doute le classement de Kerduellic entre SDU (secteur déjà urbanisé) et secteur densément urbanisé avec une densité significatifs.</p> <p>Il mentionne que Tout laisse à penser que Kerduellic, déjà en continuité avec l'agglomération, devrait être classé de la même manière.</p>	<p>Au sein du SCoT du Pays de Lorient approuvé le 16 mai 2018 et modifié le 15 avril 2021, Kerduellic n'est pas identifié en tant que centralité urbaine ou en Secteur Déjà Urbanisé.</p> <p>Le SCoT justifie ce choix de la manière suivante :</p> <p>« le secteur est développé en urbanisation linéaire le long de la route RD162 et étoffé » en drapeau » dans ses parties nord et est. La partie sud-ouest est développée en urbanisation linéaire, le long de la route menant à Keriell, étoffée « en drapeau » et par une simple voie de desserte interne. Aucun équipement public ou élément de centralité ne sont présents. La densité est faible (6,4</p>

				logements à l'hectare) » (P.33 du dossier de modification du SCoT). La modification du zonage de Kerduellic n'est donc pas remis en cause.
12/03	L15	Tarz Héol 8 la Vraie Croix à Ploement	<p>Demande des modifications suivantes les points sont détaillés dans la requête:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ 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. ❖ 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. ❖ 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. 	<p>Dans un premier temps, il est important de rappeler que la modification de droit commun n°6 du PLU de Ploemeur ne permet pas la mise en compatibilité du SCoT. En effet, la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT aurait un impact trop significatif sur l'équilibre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Cette mise en compatibilité doit être faite dans le cadre d'une prochaine révision générale du PLU.</p> <p>La contribution évoque l'impossibilité juridique d'autoriser les extensions des habitations existantes dans différents zonages concernés par la modification du PLU. Or, il y a une confusion entre deux notions différentes. En effet, l'extension des habitations existantes est autorisée au sein des centralités urbaines mais également en dehors de ces dernières. Le but du point E de la modification est justement d'harmoniser les règles qui s'applique en dehors de ces centralités et d'intégrer des règles pour certains secteurs qui n'avait aucune réglementation les concernant.</p> <p>Ce qui est interdit, hors des agglomérations et villages, par le code de l'urbanisme, se sont les extensions urbaines. C'est-à-dire l'édification de nouvelles constructions en continuité des constructions existantes sur des espaces naturels et agricoles. Le point E de la modification du PLU n'a pas cette vocation.</p> <p>En ce qui concerne les zonages Azh et Aczh qui ont été englobés dans les zonages A, pour lesquels la modification du PLU prévoyait d'autoriser des extensions des habitations existantes dans une limite de 50 m² et 50% de la construction existante. Ces deux zonages, délimitant des zones humides, seront exclus et se verront interdire toute construction ou extension.</p>
10/02	O3	M.Jean Jacques QUÉRISSÉ Kerduellic	Demande d'information, en secteur 2AUa, sur la possibilité d'extension de 50 m2.	Les possibilités d'extension en zone 2AU sont limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant dans une limite de 30 m ² . Les possibilités d'extensions en zone 2AU ne sont pas modifiées par la présente modification.

4. Mixité sociale

Date obs.	n°Obs.	Prénom NOM adresse (évent.) Qualité Asso Collectif...	Texte ou résumé de l'observation
10/02	M7	Association Atelier d'Urbanisme Ploemeurois 20 allée Jean- Louis Barrault Ploemeur une requête (16 pages)	<p>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) 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</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>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 produire.</p>
22/02	M14	Mme Catherine Arnaud Ploemeur	Demande que la gestion du parc locatif soit améliorée pour les personnes à ressources modestes
02/03	M18	Michel LE MESTRALLAN (Élu) 9 route du	<p>A relier avec M10</p> <p>Il souligne que les modifications proposées ne sont pas recevable car « <i>modifie fondamentalement le PADD</i> » Affirmer le développement de la mixité sociale et générationnelle. Il rajoute 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. Il regrette qu'il n'y</p>

		penher, LE COUREGANT à Ploemeur	ait pas eu de débat en conseil municipal sur le sujet. Il souligne 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 rajoute que le déficit en logements sociaux ne sera pas comblé et que les logement en attique seront plus chers Il demande le maintien de la clause du PLU de 2013 quant à la quotité de logements sociaux dans toute production de logements.
11/03	M49	Nathalie Cadiou 1 Allée de la Fée Morgane à Ploemeur 1 annexe	Expose les problématiques liées aux projets d'aménagement en centre ville : ➤ 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
11/03	L12	Anonyme	Demande : quid des logements accessibles aux ménages intermédiaires

Réponse globale de la commune sur le volet mixité sociale :

La commune n'a pas modifié le seuil d'application à partir duquel un pourcentage de logements sociaux est exigé. Le seuil d'application exigeant 30% de logements sociaux pour tout projet de plus de 4 logements (issu de la délibération du 19 novembre 2008) est maintenu et inscrit dans les dispositions relatives au PLH.

Un autre seuil est ajouté (issu du PLH), qui passe le pourcentage de 30 à 35% de logements sociaux pour tout projet de plus de 6 logements. La commune ne réduit donc pas les obligations de production de logements sociaux mais au contraire, en se mettant en compatibilité avec le PLH, vient renforcer les obligations sur la commune.

Ainsi, pour tout projet de 4 à 6 logements, le taux de Logements Locatifs Sociaux qui s'applique est de 30% (en référence à la délibération du conseil municipal du 19 novembre 2008). A partir de 7 logements, ce taux passe à 35% de Logements Locatifs Sociaux (en référence au Programme Local de l'Habitat).

De plus, pour tout projet de plus de 20 logements, au moins 15% de logements en accession abordable doivent être réalisés dont une part minimale de 60% de produits en accession sociale.

Ainsi, pour tout projet de plus de 20 logements, au moins 45% des logements prévus sont destinés au logement locatif social ou à de l'accession abordable.

Le nouveau zonage spécifique à Bois Pins n'est en aucun cas un régime dérogatoire spécifique. Le zonage est issu de la fiche action n°5 du PLH "Accompagnement des projets de renouvellement urbain hors NPNRU". La création d'un zonage spécifique a pour objectif de pouvoir apprécier à l'échelle du zonage le projet de renouvellement urbain. Un zonage unique et spécifique au secteur permet une meilleure prise en compte des enjeux de renouvellement urbain de la zone. En effet, le projet prévoit la déconstruction et la reconstruction de nombreux logements, mettre en place ce zonage permet d'appliquer les obligations du PLH à l'échelle du zonage.

Ce zonage ne permet pas de réduire les objectifs ou obligations qui s'appliquent sur l'ensemble de la commune. Le futur zonage Ucbp se verra appliquer les mêmes règles que celles appliquées initialement sur le zonage Uc.

Concernant la demande de spatialisation des logements sociaux manquants, une délimitation aussi stricte de l'ensemble des secteurs de projet voués à accueillir la production des logements sociaux paraît trop rigide. Un tel travail ne permettra pas au document de s'adapter aux opportunités foncières et aux évolutions des projets. De plus, certains projets qui n'auraient pas été repérés dans le cadre de cette spatialisation pourraient passer entre les mailles et ne pas avoir d'obligations de productions de logements locatifs sociaux.

Le souhait de la commune est davantage d'avoir un outil de planification adaptable qui puisse s'appliquer à l'ensemble des projets communaux avec un seuil d'application bas, de 4 logements plutôt que de construire une spatialisation de la production de logements qui ne pourrait pas s'adapter aux évolutions des projets. De plus, dans le cadre du Programme Local de l'Habitat, la commune travaille avec Lorient Agglomération sur la réalisation d'un volet foncier rattaché au PLH qui permet un repérage et un suivi de l'ensemble des opérations de production de logements sur la commune, travail ayant pour but d'assurer que la commune réponde aux objectifs de production de logements prévus par le PLH, y compris en matière de production de logements sociaux et abordables.

Dans le cadre du plan triennal 2020-2022, le préfet a souligné l'excellent résultat de 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).

5. Zone Nm

La zone Nm est réservée aux activités de la Défense Nationale et aéronautiques dans les secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel. Elle délimite, sur le territoire de Ploemeur, les secteurs relevant des activités de la Base Aéronavale de Lann-Bihoué au nord de la commune.

Date obs.	n°Obs.	Prénom NOM adresse (évent.) Qualité Asso Collectif...	Texte ou résumé de l'observation
10/02	M7	Association Atelier d'Urbanisme Ploemeurois 20 allée Jean- Louis Barrault à Ploemeur une requête (16 pages)	Concernant la zone Nm à Lann-Bihouée 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 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 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.
17/02	M12	Denis LE SQUER villages de Bod Er Zant, Kergandéhuen, Kervéhenne à Ploemeur 1 annexe de 32 pages Pétition : 300 personnes	Habitants des villages de Bod Er Zant, Kergandéhuen, Kervéhenne 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 Kermadoye Le règlement autoriserait une augmentation des hauteurs des constructions en zone Nm à Lann-Bihoué : hauteurs de faîtage 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. Demande qu'une réunion publique soit organisée par la mairie avec tous les éléments 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. Ils déplorent qu'aucun élément précis n'a été donné sur l'implantation des différentes infrastructures (hauteurs, distances

			<p>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"> ✓ Quid des implantations étudiées ?; ✓ Proposent une implantation au nord du H46 ; ✓ 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, ✓ hauteurs et longueurs des différents bâtiments au sud vers le village de Kergandéhuen?, ✓ Merlons ou murs anti bruit au sud des nouvelles implantations ? ✓ Quid de la végétation au sud ?, ✓ Quid des grands sapins à la limite sud de Kermadoye ?, ✓ Renforcement de la végétation (occultation des bâtis) ?, ✓ Devenir du H46 ?, ✓ Quid de l'étude d'impact ?, ✓ Pourquoi les travaux de terrassement ont déjà commencé ?, ✓ Quid du nouveau hangar de tirs à Bod Er Zant et Kergandehuen ? ^[SEP] ✓ Quid des villages de Breuzent et Petit Hanvot (seconde piste) ? ^[SEP] ✓ 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, ✓ réunion de concertation avec à l'appui l'étude d'impact et plans précis, ✓ quid des compensations (dépréciation des biens) ?,
07/03	M28	Annie VERDES	<p>Elle dénonce :</p> <p>Au niveau de la BAN de Lan Bihoué :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ manque de concertation
11/03	M51	VINCENT CLOAREC 1 KERGANDEHUEN à Ploemeur	<p>A rapprocher de M12 et O20</p> <p>Concerne la BAN de Lann Bihoué</p> <p>Se joint à la requête de la démarche collective engagée par Monsieur Denis LE SQUER (M12)</p> <p>Souhaite que la partie du PLU concernant LANN BIHOUE soit disjointe et reportée en enquête publique conjointe avec les études d'impact</p>
08/03	O20	Mme Céline Carré et M Vincent Cloarec	<p>concerne le projet de la BAN de Lan Bihoué</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ demandent une étude approfondie sur les nuisances sonores et visuelles ; ➤ demande une information sur les différents scénarii étudiés.

		Kergandehuen	
Réponse globale de la commune :			
<p>Le ministère des armées a organisé plusieurs réunions ou visites de site pour présenter aux riverains le projet AVISMAR déployé par la base aéronavale de Lann Bihoué.</p> <p>Ce volet de la modification N°6 répond à une demande du ministère des armées pour pouvoir répondre aux besoins de moderniser les infrastructures devant accueillir de nouveaux aéronefs et assurer des missions de surveillance, de contrôle et de secours en mer.</p> <p>Les projets de construction sur le secteur de Bod er zant ont été présentés en réunion publique et sont mentionnés dans le dossier soumis à enquête publique. La hauteur des nouveaux hangars construits en limite sud est de 10.30m et les autres bâtiments, une hauteur de 13.80 m à 14,10 m (source étude d'impact).</p> <p>Pour la parfaite information du public, le projet est également soumis au code de l'environnement. Une étude d'impact a été réalisée. La consultation fera l'objet de deux phases :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une première phase concernant les dérogations aux espèces protégées qui supportent l'évaluation environnementale. Une enquête publique se déroulera du 28 mars au 30 avril 2025 sur la demande de dérogation espèces protégées déposée par le ministère des armées. Ce dossier comprend l'étude d'impact global du projet. - Une deuxième phase concernera les parties ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) et IOTA (installations, ouvrages, travaux activités ayant des impacts sur le milieu aquatique) , et fera l'objet d'une PPVE (participation du public par voie électronique) à suivre. 			

6. Protections environnementales

Date obs.	n°Obs.	Prénom NOM adresse (évent.) Qualité Asso Collectif...	Texte ou résumé de l'observation	Réponses de la commune
10/02	M7	Association Atelier d'Urbanisme Ploemeurois 20 allée Jean- Louis Barrault Ploemeur une requête (16 pages)	Concernant l'inventaire des haies, talus et arbres 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.	L'additif au rapport de présentation sera complété par une cartographie indiquant l'ensemble des linéaires bocagers ajoutés et supprimés par la procédure de modification.
22/02	M14	Mme Catherine Arnaud Ploemeur	Elle pose les questions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Une protection du parc arboré (public ET privé) est-elle proposée ?; • Comment tolérer que de nouveaux propriétaires abattent tous les arbres de leur terrain sans aucune consultation ? Propose l'abatage d'arbre en fonction de leur âge et du risque ?	L'ajout du barème de la valeur de l'arbre permet la mise en place d'un outil à la fois préventif, permettant de valoriser l'arbre dans son environnement en lui donnant une valeur financière favorisant sa protection, et un outil répressif, en prescrivant un montant de compensation obligatoire en cas d'abattage d'arbres. Ce barème évalue la valeur des arbres, via quatre indices (espèces et variétés, état sanitaire et esthétique, localisation et dimensionnement). Il pourra être envisagé d'ajouter des éléments concernant l'état de santé et le risque de chute de ces derniers. D'autres outils telles que le coefficient de biotope permettent également indirectement de renforcer la place de l'arbre dans les projets d'aménagement. La commune n'a pas souhaité intégrer de nouvelles réglementations concernant les piscines. A noter, les nouvelles dispositions relatives à la gestion des eaux

			Considère que la mairie devrait avoir une politique plus engagée concernant l'utilisation de l'eau (ex pour les piscines)	pluviales permet une meilleure gestion de l'eau.
07/03	M28	Annie VERDES	<p>Pour le coefficient biotope</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Conteste le fait de limiter le coefficient biotope qu'aux zones perméables <p>Au niveau du Renforcement du bocage et du patrimoine arboré. Elle demande plus de clarté sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le bocage (talus arborés) ; ➤ 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 ? 	<p>L'objectif avec l'ajout d'un coefficient de biotope au sein du règlement écrit du PLU est d'avoir un outil, facilement vérifiable au moment de l'instruction, qui permette de favoriser le maintien et l'aménagement d'espaces végétalisés au sein des zones U et AU de la commune.</p> <p>Le code de l'urbanisme permet d'imposer dans un PLU/i que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent un pourcentage minimal du terrain d'assiette du projet. C'est ce pourcentage minimal que l'on appelle le « coefficient de biotope par surface (CBS) ».</p> <p>En complément de l'outil CBS, la collectivité a également décidé de définir un coefficient de pleine terre (CPT), qui permet d'assurer une proportion minimale de pleine terre au sein de l'unité foncière d'une opération. Le recours au CPT est très utile pour éviter un report systématique et massif vers des revêtements avec une moindre valeur écologique (semi-perméables, sur dalles ou sur le bâti). Par ailleurs, créer des espaces verts d'un seul tenant, et non uniquement par petites poches, présente un réel intérêt pour la fonctionnalité écologique et les gains de rafraîchissement.</p> <p>Pour renforcer la protection du bocage, il a été inscrit dans le cadre de la modification de droit commun n°6 une marge de recul des constructions de 4 mètres de part et d'autre du talus. En parallèle, la commune est engagé dans le programme Breizh Bocage.</p> <p>Les arbres remarquables peuvent être identifiés sur le domaine public et privé. Pour les arbres remarquables, la marge de recul est de 5 mètres pour les constructions et se calcule par rapport au houppier de l'arbre (ensemble des branches situées au sommet du tronc). Pour les constructions en sous-sol, la délimitation est de 10 mètres à partir du tronc pour ne pas impacter le système racinaire.</p>

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	La commune est favorable pour faire évoluer les protections bocagères entre le dolmen d'Ar Roc'h et le relais de la lande. Les différentes demandes seront étudiées afin d'ajuster les protections au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme sur le secteur, au regard des enjeux agricoles et écologiques.
12/03	L15	Tarz Héol 8 la Vraie Croix à Ploement	Demande des modifications suivantes les points sont détaillés dans la requête: <ul style="list-style-type: none"> ❖ 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. 	<p>Les zonages Azh et Aczh seront bien retirés des zonages modifiés pour les règles d'extensions des habitations existantes.</p> <p>La commune va prendre en compte cette remarque et se rapprocher du SAGE Scorff pour compléter l'inventaire des zones humides. Les potentielles zones humides non présentes au PLU et identifiées par le SAGE Scorff seront identifiées au règlement graphique par un zonage Nzh ou Azh.</p> <p>Le rapport de présentation sera complété par une cartographie des zones humides de la commune, complété au besoin avec les données du SAGE Scorff.</p>

7. Enjeux sur l'érosion côtière

Date obs.	n°Obs.	Prénom NOM adresse (évent.) Qualité Asso Collectif...	Texte ou résumé de l'observation	Réponses de la commune
10/02	M7	Association Atelier d'Urbanisme Ploemeurois 20 allée Jean- Louis Barrault à Ploemeur une requête (16 pages)	<p>L'association conteste :</p> <p>Concernant la carte de préfiguration des zones soumises au recul du trait de côte</p> <p>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</p> <p>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</p>	<p>Actuellement, la commune ne figure pas dans la liste des communes fixée par le Décret n° 2024-531 du 10 juin 2024 modifiant le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022.</p> <p>Néanmoins, une étude sur le trait de côte va être lancée par l'intercommunalité pour toutes les communes concernées par cet enjeu. La commune de Ploemeur est partie prenante de cette étude. Sa réalisation pourra permettre par la suite d'intégrer de nouveaux éléments au sein du PLU.</p> <p>Le porter à connaissance de l'Etat sur l'érosion du trait de côte en date du 28 janvier 2020, déjà affiché sur le site internet de la commune, pourra être ajouté au sein de l'additif au rapport de présentation. Ce porter à connaissance comporte une carte qui projette le trait de côte à horizon 2025, 2050 et 2100 sur la commune.</p> <p>Le porter à connaissance est également mentionné dans les certificats d'urbanisme.</p> <p>Enfin, la commune a conclu un partenariat avec l'université Bretagne Sud via le laboratoire GéoOcéan pour un suivi scientifique et participatif du littoral ploemeurois.</p>

			stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte mises en œuvre par les collectivités territorialement compétentes. communal.	
06/03	M25	Anonyme 1 annexe	<p>Conteste la stratégie du trait de côte 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 Il demande que soit rectifiée cette incohérence en retirant ou modifiant cette cartographie annexée au PLU.</p>	<p>La carte de préfiguration des zones soumises au trait de côte annexé au PLU est une première phase du travail réalisé par les services de l'état, une nouvelle étude à l'échelle de Lorient Agglomération va être lancée afin de préciser cette cartographie.</p> <p>A la demande des services de l'état, la cartographie va être modifiée et sera intégrée au sein du rapport de présentation.</p>
07/03	M28	Annie VERDES	<p>Au niveau des ajustements réglementaires, Loi du Littoral :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ S'inquiète de la bande des 100 m et des espaces remarquables du littoral par rapport au changement climatique 	<p>Les dispositions relatives à la bande des 100 mètres sont issues de la loi littorale, les articles L. 121-16 à L. 121-19 du code de l'urbanisme fixent les règles applicables dans la bande littorale des 100 mètres. Les espaces remarquables du littoral sont également issus de la loi littorale, articles L.121-23 à L.121-26 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le PLU de Ploemeur ne peut déroger aux règles qui sont issues de ces différents articles.</p>
12/03	L15	Tarz Héol 8 la Vraie Croix à Ploement	<p>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.</p>	<p>La préconisation de la DDTM sera bien prise en compte par la commune.</p>

8. Documents supra-communaux et jurisprudences

Date obs.	n°Obs.	Prénom NOM adresse (évent.) Qualité Asso Collectif...	Texte ou résumé de l'observation
10/02	M7	Association Atelier d'Urbanisme Ploemeurois 20 allée Jean- Louis Barrault à Ploemeur une requête (16 pages)	<p>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 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"> 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 ; Elle mentionne l'illégalité de la zone NI 3 du Courégant <p>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 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>Demande de régulariser la situation 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 minimorum en matière de 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.</p>

			Demande que la présente procédure de modification du plan local d'urbanisme supprime ces secteurs devenus illégaux
12/03	L15	Tarz Héol 8 la Vraie Croix à Ploement	Mentionne, en préambule, un manque de lisibilité des documents d'urbanisme pour les citoyens et les associations Demande des modifications suivantes les points sont détaillés dans la requête : <ul style="list-style-type: none"> ❖ 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.
Réponse globale de la commune sur le volet documents supra-communaux et jurisprudences : <p>La procédure de modification de droit commun du PLU de Ploemeur ne permet pas d'assurer la mise en compatibilité avec le SCoT du Pays de Lorient. En effet, une telle mise en compatibilité impliquerait d'identifier les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), les villages, les villages densifiables et les agglomérations, ce qui reviendrait à rendre inconstructible l'ensemble des autres hameaux actuellement considérés comme constructibles au PLU en vigueur.</p> <p>Une telle évolution du PLU aurait un impact très significatif sur l'organisation du territoire communal et les possibilités de construction sur la commune. Cette mise en compatibilité n'est donc pas possible dans le cadre de la modification de droit commun car elle remettrait en causes les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). La mise en compatibilité du PLU relèverait donc d'une révision de PLU et non d'une simple modification.</p> <p>Ainsi, la commune a souhaité, sans attendre une révision du PLU, intégrer les modifications qui étaient possible de l'être dans le cadre d'une modification de droit commun. Une future révision du PLU permettra de prendre en compte l'ensemble des aspects non intégrés dans le cadre de cette modification de droit commun. Enfin, le SCoT, dans son avis du 23 janvier 2025, a émis un avis favorable à la procédure de modification du PLU.</p> <p>Concernant l'arrêt de la Cour d'Appel de Nantes du 14 mars 2018 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cadre de la modification de droit commun, il n'est pas possible de prévoir la suppression des franges de hameaux. En effet, contrairement à ce qui est indiqué dans l'avis de l'AUP, la suppression de ces franges de hameaux ne reviendrait pas à « diminuer les possibilités de construire » mais bien à augmenter les possibilités de construire sur ces secteurs. En effet, au sein des franges de hameaux il est possible de construire uniquement une annexe ou une extension de la construction principale. Supprimer la frange de hameaux reviendrait à permettre de nouvelles constructions telles que de nouvelles habitations au sein de ces secteurs. - En ce qui concerne la mise en conformité du zonage NI 3, celle-ci peut entrer dans le cadre d'une modification de droit commun du PLU. Cette mise en conformité sera bien prise en compte et sera intégrée à la modification du PLU. 			

9. Lisibilité et appropriation du document

A) Demande d'organisation d'une réunion publique

Date obs.	n°Obs.	Prénom NOM adresse (évent.) Qualité Asso Collectif...	Texte ou résumé de l'observation
10/02	M7	Association Atelier d'Urbanisme Ploemeurois 20 allée Jean- Louis Barrault à Ploemeur une requête (16 pages)	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	Mentionne que la modification est compliquée « <i>contraignante et imbuvable</i> » propose une présentation publique avant modification et après
15/02	M10	MICHEL LE MESTRALLAN (Élu) 9 route du penher 56270 PLOEMEUR 2 articles du télégramme et Ouest France	A relier avec M18 Conteste les articles des 2 journaux (Télégramme et Ouest France) qui pourraient orienter le public. Demande une réunion publique contradictoire
07/03	M26	Sylvie LE MAGUERESSE	A rapprocher de M2 et L7 Au nom des riverains du quartier rue des écoles, rue de Raime, rue de la Résistance, et rue Ste Anne, Souhaite une réunion publique nous informant du projet exact de l'îlot St Joseph

07/03	M27	Anonyme	Souhaite une réunion publique (personnes âgées pour qui l'information web n'est pas accessible). Souhaite l'organisation d'un vote permettant aux Ploemeurois d'exprimer leur accord ou désaccord avec les changements envisagés
08/03	R8	Anonyme	Complexité du dossier Demande l'organisation d'une réunion publique
09/03	M34	Emmanuelle Trocadero (Élu)	Sollicite une réunion 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
11/03	M50	Anonyme	Mentionne la complexité de lecture du dossier et déplore le manque de réunion publique de la mairie
12/03	M57	Didier Rolland à Ploemeur	Il demande de présenter publiquement aux Ploemeurois ce projet complexe avant décision
12/03	M64	Anonyme 1 pièce jointe	Complexité du dossier et permanences insuffisantes
12/03	M66	Anonyme	Souhaite une réunion afin de comprendre plus précisément les intentions finales de la commune
12/03	L15	Tarz Héol 8 la Vraie Croix à Ploement	Mentionne, en préambule, un manque de lisibilité des documents d'urbanisme pour les citoyens et les associations

Réponse de la commune :

La commune entend les remarques quant aux difficultés de lecture du dossier de modification du PLU, qui est fourni et complexe. L'additif au rapport de présentation est le document cadre de la modification qui recense l'ensemble des modifications prévues dans le cadre de la procédure ainsi que les raisons et explications de chacune d'entre elles.

Afin de faciliter la lecture et la compréhension de la procédure, une grille de lecture, plus synthétique, est ajoutée à l'additif du rapport de présentation. La grille de lecture indique :

- Un avant-propos explicitant la structure du PLU et les relations entre ses différentes pièces,
- Une précision sur les modifications prévues pour chaque objet,
- Une indication précise de quel document du PLU est modifié en conséquence et la page du document où retrouver la modification.

Plusieurs contributions évoquent la question de la réalisation d'une réunion publique, la réalisation d'une réunion publique n'est pas une obligation réglementaire dans le cadre d'une enquête publique. La nature des modifications prévues n'impose pas la réalisation d'une réunion publique. Plusieurs leviers de recueil des avis du

public ont été mis en place (registre papier et numérique, boîte postale et permanence du commissaire enquêteur). La commune reste à disposition du Commissaire Enquêteur et suivra ses recommandations sur le sujet.

B) Lisibilité du document

Date obs.	n°Obs.	Prénom NOM adresse (évent.) Qualité Asso Collectif...	Texte ou résumé de l'observation
07/03	M31	Evelyne MAHO 1 annexe	<p>Concerne le volet OAP</p> <p>Elle s'étonne que l'OAP de Kervinio figure toujours dans le document « OAP » 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.</p> <p>Elle souligne que ce n'est pas la seule OAP concernée et demande si Keradehuen, Kerdiret se feront ou pas ? Douet Neuf et le Grand Pré sont réalisés, qu'en est-il de Kerbernes ?...</p> <p>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 ?</p>
10/03	M41	Evelyne MAHO Tarz Heol	<p>Evoque les difficultés de compréhension pour les citoyens</p> <p>S'inquiète sur le devenir de l'OAP de Kervinio ainsi que Keradehuen, Kerdiret</p> <p>Elle se pose la question : pourquoi la modification n°6 n'a pas mis à jour le volet OAP ?</p> <p>Pose la question : quelles étaient les 5 modifications précédentes ?</p> <p>Transmission des conclusions de la commission d'enquête de la révision du PLU du 6 mai 2019</p>

Réponse de la commune :

La procédure de modification du PLU de Ploemeur ne prévoit que la modification des OAP Ty Nehue, Jean Moulin et Saint Joseph. L'ensemble des autres OAP présentes au sein du PLU opposable ne sont pas modifiées et/ou supprimées.

La commune n'a pas souhaité modifier et/ou supprimer des OAP sur lesquels aucun projet n'était envisagé à court terme. Une future révision du PLU permettra de remettre à plat les différentes OAP.

- Kerdiret : un permis d'aménager a été déposé en 2022,
- Kerbernes : un permis d'aménager a été déposé en 2025,
- Keradehuen : le secteur nord de l'OAP a déjà démarré (Parc du château du ter), plusieurs autorisations d'urbanisme ont déjà été autorisées. Concernant le secteur aucun projet n'est envisagé,

- Kervinio : aucun projet envisagé.

Concernant l'avis défavorable émis par le commissaire enquêteur en 2019, cet avis concernait la révision générale du PLU qui avait été lancée par la commune le 5 avril 2017. Cette procédure de révision n'a pas abouti suite à l'avis défavorable du commissaire enquêteur. Tous les éléments de cette révision sont donc aujourd'hui caducs, c'est le PLU approuvé en 2013 qui reste le document opposable sur la commune.

L'ensemble des précédentes procédures de modifications sont consultables sur le Géoportail de l'urbanisme : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>. Le rapport de présentation intègre et présente chacune des modifications du PLU en vigueur.

C) Révision du Plan Local d'Urbanisme

Date obs.	n°Obs.	Prénom NOM adresse (évent.) Qualité Asso Collectif...	Texte ou résumé de l'observation
12/03	M72	Anonyme	Suggère une révision du PLU de 2013
12/03	L15	Tarz Héol 8 la Vraie Croix à Ploement	Une révision du PLU est devenue indispensable, le PLU date de 2013 et le SCoT adopté en 2018 a été modifié en 2021.

Réponse de la commune :

La commune avait engagé en 2017 une révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), mais cette procédure n'a pas abouti en raison de l'avis défavorable rendu par le commissaire enquêteur en 2019.

Aujourd'hui, la volonté de la commune est d'engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), dans une logique de cohérence territoriale et de mutualisation des enjeux d'aménagement. Suite aux dernières élections municipales et intercommunales, un projet de territoire a été défini. Toutefois, le lancement du PLUi est bloqué, en attente de la levée de la minorité de blocage. En effet, selon la réglementation en vigueur, les communes peuvent s'opposer au transfert de la compétence PLU à l'intercommunalité si au moins 25 % des communes membres, représentant au moins 20 % de la population, s'y opposent.

Dans ce contexte, le projet de PLUi pourra être à nouveau envisagé après les prochaines élections municipales, en fonction de l'évolution des positions des communes membres. La commune est consciente que son document d'urbanisme est aujourd'hui ancien et qu'il nécessite une révision pour mieux répondre aux enjeux actuels en matière d'aménagement, d'environnement et de développement territorial.

10. Autres points règlementaires

Date obs.	n°Obs.	Prénom NOM adresse (évent.) Qualité Asso Collectif...	Texte ou résumé de l'observation	Réponses de la commune
02/03	M19	Jean-Baptiste FAYET 26 rue de Laudé à Ploemeur	Concerne l'harmonisation des règles relatives aux extensions des habitations existantes : Il mentionne que les nouvelles règles d'extension peuvent aussi s'appliquer aux annexes, il propose qu'au terme "extension" soit adossé le terme "ou annexe" pour lever toute ambiguïté. Il propose une autre rédaction pour sur le règlement écrit (voir libellé dans la contribution M19.	En zone diffuse, il n'est pas autorisé de constructions nouvelles pour de la création de logement ou d'annexe détachée de la construction principale. La rédaction peut être précisée afin de permettre l'extension des constructions et annexes existantes.
03/03	M21	Olivier CHRISTIEN 14 rue de Larmor à Ploemeur	Concerne un bâtiment situé 14, rue de Larmor : souhaite y installer des commerces de bouches, et/ou une pharmacie avec potentiellement des bureaux liés aux professions médicales au-dessus	Le projet de règlement est ainsi rédigé « <i>Sur les voies périphériques du périmètre, à l'exception du boulevard Mitterrand et de la rue de Larmor (depuis la rue de l'Yser), les implantations et extensions sont autorisées sur les deux côtés.</i> » Au regard du développement de la commune sur la partie est du centre-ville, il est proposé de supprimer la mention rue de Larmor. Au regard du développement de la commune sur la partie est du centre-ville, il est proposé de supprimer la mention rue de Larmor.
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. Ce contributeur sollicite la possibilité de construire un garage à son adresse (terrain de 1 600 m2) dans le cadre de la	La restriction de constructibilité est liée aux problématiques d'accès. Augmenter la constructibilité sur ce zonage viendrait augmenter les droits à construire sur l'ensemble du zonage et nécessite une étude poussée des impacts sur ce secteur contraint.

			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.	
10/03	M42	Anonyme	Remonte une incohérence sur le règlement écrit (page 31 – 32) sur les lucarnes comme éléments architecturaux. La rédaction semble incohérence dans la mesure ou une lucarne vient généralement créer de la surface de plancher. Demande une correction sur le règlement écrit	Les lucarnes créant de la surface de Plancher. Il est proposé de supprimer « ne créant pas de surfaces de plancher » .
11/03	M45	NATACHA BORLA 15 rue Olympe de Gouges à Ploemeur	Propose des solutions en matière de performance énergétique : ➤ uniformiser les hauteurs maximales au sommet à 7.50 ml ➤ toiture terrasse est entièrement isolée par l'extérieur ➤ panneaux solaires	Sur la quasi-totalité des zones pavillonnaires, le PLU oriente la forme architecturale en favorisant les toitures à 2 pentes. Modifier cette règle aurait un impact non négligeable sur l'ensemble du territoire. Revoir les hauteurs et donc la forme architecturale viendrait potentiellement modifier les formes urbaines observées sur l'ensemble de la commune.
12/03	M62	Anonyme	Concerne 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 NI2. (voir page 126 du règlement)	Le projet de règlement est ainsi rédigé <i>« L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone (sauf en secteur NI2), non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication du PLU approuvé le 17 mai 2006, sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol. »</i> Il est proposé de supprimer (sauf en secteur NI2) pour une cohérence avec les autres secteurs et cela concernerait les constructions.

12/03	L15	TARZ HEOL	Règle de hauteur eu Uia et 1AUI	<p><i>Le projet de règlement est ainsi rédigé :</i></p> <p><i>« De manière générale, la fonction des constructions doit déterminer leur volumétrie et leur hauteur. La hauteur des bâtiments est limitée aux stricts besoins du projet. »</i></p> <p><i>La commune ne souhaite pas modifier la rédaction relative à la hauteur.</i></p>
10/02	O5	M.Daniel MORTERFF, rue Vivaldi	Inquiétude sur un secteur situé en zone 1AUB identifié 5a sur le règlement graphique. Il souhaite être informé sur le projet sur ce secteur.	<p>La trame 5a présente sur le règlement graphique représente l'OAP de Briantec. Cette OAP a d'ores et déjà été réalisée.</p>
08/03	O27	M Mickael Jouan et Mme Katell Jouan 4 rue de Belle île	demandent des informations sur la possibilité de remplacer une haie végétale par des rambardes réponse apportée par Mme Morio	<p>Une réponse a été apportée par le service urbanisme de la commune.</p>
08/03	O28	M Denis Le Breton, 11 allée Kerloudan	propriétaire du Magasin Vert, il demande des informations en matière de constructibilité d'un terrain classé en Ui	<p>Se rapprocher du service urbanisme de la commune.</p>

11. Autres demandes ne relevant de la procédure de modification

Date obs.	n°Obs.	Prénom NOM adresse (évent.) Qualité Asso Collectif...	Texte ou résumé de l'observation	Réponses de la commune
10/02	M3	Marc Morvan Propriétaire de l'immeuble situé 3 Quai du Port à Lomener 56270 4 photos	Il mentionne que « <i>lors des coefficients de marée de type 80 voire plus, liés à des vents importants, le rez-de-chaussée de notre immeuble est inondéfin octobre 2023, Monsieur Loas, Maire de Ploemeur, avait fait évacuer les occupants du rez-de-chaussée de l'immeuble</i> ». Il propose : « la mise en place de batardeaux 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 »	La commune prend note des préoccupations exprimées concernant le risque d'inondation dans ce secteur. Toutefois, la mise en place de batardeaux ne relève pas de la compétence PLU
03/03	M23	Marie Jo Depoorter 3 rue Duguesclin à Ploemeur	Questions et observations soulevées par ce contributeur : <ul style="list-style-type: none"> ✓ La rue Duguesclin sera t elle à sens unique et dans quel sens ? ✓ Le stationnement sera t il autorisé dans la rue ? Elle est favorable à une voie vélo et aménagement paysager plus agréable que les peupliers	Cette observation porte davantage sur l'objet d'une enquête publique au titre de la voirie routière dans le cadre du projet de renouvellement urbain de bois pin. L'enquête de publique de déclassement de l'impasse Duguesclin et des ses abords qui s'est tenue du 21 février au 10 mars 2025.
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	La protection du risque de pollution ne relève pas du document d'urbanisme comme la réglementation des parkings.

			un portique pour interdire l'accès des camping car	
11/03	M52	Anonyme	Concerne le haut de la rue de Larmor qui serait renommée rue Jacques Chirac. Il s'oppose à ce changement de nom et souhaite garder le nom actuel.	La dénomination des rues ne relève pas de la compétence PLU
12/03	M71	MARIE EICHLER 8 RUE DE LARMOR à Ploemeur	S'oppose au changement du nom de la rue de Larmor en Jacques Chirac	La dénomination des rues ne relève pas de la compétence PLU
12/03	M69	Anonyme	Demande 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 ?	Le PC 05616224L0078 concerne un terrain situé en zone Ula et à l'extérieur de l'Oap Jean Moulin.
28/02	O19	Mme Françoise JAPPE 15, chemin Saint Corentin	fait part d'une erreur de l'administration 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	Parcelle céder pour la réalisation d'un talus lié à la réalisation d'une route départementale. La route n'ayant pas été réalisée, le talutage n'a pas été réalisé. La personne a été reçu par le service urbanisme de la commune.

II – Réponses aux Personnes Publiques Associées

1. Préfecture du Morbihan

A) Sur la légalité et la 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).

Les différentes dispositions inscrites dans l'« Objectif : Favoriser des implantations pertinentes et bioclimatiques » ont vocation à être des préconisations et non des règles qui doivent obligatoirement être prises en compte par les différents porteurs de projets. Ces différentes préconisations n'ont pas vocation à être strictement vérifiées au dépôt de chaque projet mais davantage à initier et promouvoir de bonnes pratiques dans les futurs projets. La commune souhaite conserver ces dispositions pour se munir d'outils, au sein du règlement écrit, pour dialoguer avec les porteurs de projet.

L'écriture de ce volet du règlement écrit sera adaptée pour faire figurer ses règles comme des préconisations/recommandations.

La commune souhaite conserver les différentes composantes informationnelles dans un souci de pédagogie auprès du public et de mise en contexte des règles qui s'appliquent.

- **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.

Les zones Azh et Aczh étaient, en effet, englobés dans les zonages A, pour lesquels la modification du PLU prévoyait d'autoriser des extensions des habitations existantes dans une limite de 50 m² et 50% de la construction existante. Ces deux zonages, délimitant des zones humides, seront exclus de la modification et se verront interdire toute construction et/ou extension.

La commune va se rapprocher du SAGE du Scorff, en ce qui concerne le complément d'inventaire des zones humides identifiées au sein du règlement graphique du PLU.

- **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)

Le rapport de présentation, dans sa partie compatibilité avec les documents supra-communaux, sera complété pour intégrer la compatibilité de la modification et du PLU avec le PCAET de Lorient Agglomération.

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.

La modification du PLU n'a pas vocation à remplacer le règlement graphique par deux documents distincts. Le PLU opposable, avant modification était d'ores et déjà composé de planches thématiques distinctes afin d'en faciliter la lecture (la seconde planche présentant les prescriptions liées au paysage et à l'environnement). La modification propose simplement une mise à jour de la charte graphique des cartes et des informations affichées.

En ce sens, la seconde planche sera renommée « règlement graphique complémentaire » et les deux planches constitueront le règlement graphique du PLU modifié, en un seul et même document.

Les différentes erreurs d'affichages et de délimitation des différentes protection citées seront rectifiées en conséquence.

La commune souhaite conserver l'affichage du plan d'exposition au bruit de Lann Bihoué, bien que celui-ci soit opposable de lui-même et présent en annexe du PLU. En effet, au vu de son emprise, qui est importante sur le territoire communal, la commune souhaite conserver son affichage pour une meilleure information du public.

OAP Jean Moulin :

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

Comme le montre le schéma de l'OAP modifiée, le secteur nord-est de l'OAP n'est pas modifié au vu du projet d'habitation individuelle qui y a vu le jour. La phrase qui y fait référence dans le dossier est donc supprimée car la modification n'est pas effective et est issue d'une erreur conservée dans le dossier final.

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).

La commune prend note de ces remarques et seront prises en compte dans le dossier de modification du PLU.

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 houppier.

La correction sera bien prise en compte dans le dossier. La marge de recul des arbres remarquables est bien de 5 mètres à partir du houppier pour les constructions et de 10 mètres à partir du tronc pour les infrastructures en sous-sol.

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).

La disposition sera reformulée en conséquence.

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.

La carte de l'érosion du trait de côte sera retirée des annexes du PLU et intégré à l'additif au rapport de présentation en intégrant les modifications souhaitées.

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 PPRL.

➤ 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

L'ensemble de ces demandes sera pris en compte.

2. 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 rencontrés 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.**

La commune prend note de cet avis et intégrera une disposition, au sein du règlement écrit, afin de permettre la prise en compte des spécificités propres aux installations et constructions agricoles, en ce qui concerne les principes de conception bioclimatique.

3. 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.

La consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) de la commune, entre 2011 et 2021, est de 30 hectares. Le premier palier fixé par la loi Climat et Résilience et son objectif de « Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) » est une réduction de 50% de la consommation d'ENAF entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente (2011-2021).

Dans l'attente de la modification du SCoT, qui est chargé de territorialiser les droits à construire à l'échelle du pays de Lorient, le droit à consommer théorique d'ENAF de la commune est de 15 hectares sur la période 2021-2031.

Aujourd'hui, quatre ans après l'entrée dans la première phase de la loi avec pour objectif de réduction de 50% de la consommation d'ENAF, la commune affiche une consommation totale de 8,55 hectares.

Autorisation d'urbanisme Année Localisation Surface ENAF consommée (en ha)

Autorisation d'urbanisme	Année	Localisation	Surface ENAF consommée (en ha)
PA	2021	Kerpape	2,62
PC	2021	Lomener	0.08
PC	2021	Perello	0.08
PC	2021	Saint Déron	0.09
PC	2021	Saint Déron	0.04
PC	2022	Kerroch	0.09
PC	2022	Rue des chasseurs	0.09
PA	2022	Kerdroual	2.98
PC	2022	Soy	0.23
PA	2022	Kerdirect	0.48
PC	2023	Kerdroual	1.81
TOTAL :			8.55

Avec une consommation d'ENAF de 8,55 ha en 2025, la commune s'inscrit pleinement dans la trajectoire de réduction de sa consommation foncière.

La procédure de modification de droit commun n°6 du PLU de Ploemeur s'inscrit également dans cette trajectoire. Les trois OAP modifiées dans le cadre de la procédure, ayant vocation à être réalisée dans la période 2021-2031, sont en renouvellement urbain et ne consomme aucun espace naturel, agricole ou forestier. Le projet de ZAC Centre Bourg de lequel s'inscrit ces différentes OAP a pour objectif de renforcer le centre bourg notamment en y prévoyant la réalisation de nouveaux logements, en renouvellement urbain. Les autres points de la modification de droit commun n°6 n'ont pas pour objet de permettre ou de favoriser la consommation de nouveaux espaces naturels.

4. 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 désimperméabilisation, 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

Les différentes propositions émises par Lorient Agglomération seront intégrées au dossier de modification du PLU de Ploemeur.

5. Morbihan Energie

- 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.

La commune ne souhaite pas étendre les dispositions prévues dans les secteurs 1AUi à l'ensemble des autres secteurs AU, ces dispositions étant spécifiques aux ensembles industriels, artisanaux ou commerciaux qui n'ont pas vocation à être installés dans les autres zones AU.

Concernant les projets d'autoconsommation collective dans le cadre de la ZAC Centre Bourg, le projet prévoit d'ores-et-déjà la réalisation d'un réseau de chaleur avec la construction d'une chaudière bois. L'OAP Nature en ville à vocation à s'appliquer sur l'ensemble du territoire communal. Les dispositions concernant l'éclairage public ont donc vocation à s'appliquer sur l'ensemble de la commune et non seulement au contact de la trame verte urbaine.

6. Chambre de commerce et d'industrie

- 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.

Le libellé de la zone Uib sera modifié, en indiquant explicitement que la zone est vouée à accueillir des activités mixtes comprenant des activités et des logements.

Concernant la préconisation d'inscrire un seuil de hauteur maximal de 15 mètres en zone Uia, la commune souhaite conserver la réglementation actuelle en vigueur sur la zone. La zone Uia n'a pas vocation à accueillir des activités mixtes mais uniquement « des activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toute nature ». Ainsi, ces activités peuvent avoir des besoins très variés, l'écriture actuelle nous semble plus adaptée aux potentiels besoins des activités qui peuvent s'y implanter :

« De manière générale, la fonction des constructions doit déterminer leur volumétrie et leur hauteur.

La hauteur des bâtiments est limitée aux stricts besoins du projet. »

La disposition relative aux taux de couverture de la consommation énergétique sera modifiée, comme évoqué dans la réponse à l'avis de la préfecture.

7. Syndicat mixte Blavet-Scorff-Ellé-Isole-Laïta

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** »

Les préconisations du guide bocage concernant les compensations, à prévoir en cas de destruction de bocage, seront intégrées au dossier de modification.

8. Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe)

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.

Une disposition sera ajoutée au règlement écrit pour favoriser des plantations peu allergènes.

9. Agence Régionale de Santé

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.

La commune envisage d'intégrer au sein des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales, des éléments complémentaires au vu des recommandations de l'Agence Régionale de Santé.

L'annexe 4 sera modifiée pour intégrer les sites et sols pollués qui pourraient ne pas être identifiées au sein de l'annexe.

III – Réponses au Commissaire Enquêteur

1. Mixité sociale

« Au 1^{er} 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).*

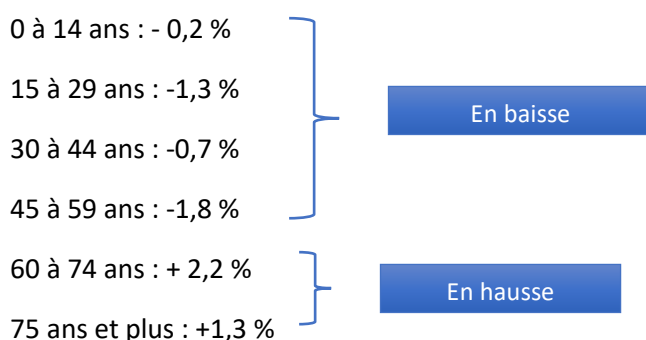
La modification n°6, objet de l'enquête publique, devrait permettre de créer de nouveaux logements dans le cadre des OAP Ty Nehue, Jean Moulin et Saint Joseph avec un pourcentage de logements locatifs sociaux de 35 % conforme avec le PLH 2024-2029.

- 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	%
Ensemble	17 805	100,0	17 847	100,0	18 591	100,0
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^{ème} 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 :



Le CE souhaite connaître, la demande et/ou le besoin actuel par tranche d'âge »

Réponse de la commune :

Demande 1.1 - la production du logement social :

➤ Cadre :

La loi SRU (solidarité et Renouvellement Urbains) adoptée le 13 décembre 2000 et notamment l'article 55 vise le rééquilibrage de l'offre de logement social et abordable en favorisant une répartition équilibrée du parc social. Cet article impose aux communes les plus peuplées de disposer d'une part minimale de logements sociaux au sein de leur parc résidentiel.

Les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations (unités urbaines INSEE) ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logements sociaux au sein de leur parc de résidences principales, ou 20% dans les territoires moins tendus. Sur Le territoire de Lorient agglomération, la part de logements sociaux au sein du parc de résidences principales est de 20 %.

Les services de l'État procèdent chaque année à un inventaire contradictoire avec les communes concernées par la loi SRU pour décompter le nombre de logements sociaux sur le territoire communal et ainsi déterminer le taux de logements sociaux effectif, en regard des résidences principales.

Les communes ne disposant pas de suffisamment de logements sociaux au regard du taux applicable sont dites déficitaires et doivent rattraper leur retard. Ces communes sont dès lors redevables d'un prélèvement annuel opéré sur leurs ressources fiscales, proportionnel à leur potentiel fiscal et au déficit en logement social par rapport à l'objectif légal. Ces communes ont cependant la faculté de déduire du prélèvement les montants qu'elles investissent en faveur du logement social. Ainsi, la prise en compte de ces dépenses déductibles peut conduire à réduire voire ramener le prélèvement à zéro. Ce mécanisme vise à inciter les communes à soutenir les projets de logements sociaux.

Les communes déficitaires en logement social doivent s'inscrire dans une dynamique de rattrapage. Elle se matérialise par la fixation d'objectifs de production tous les trois ans qui font l'objet d'un bilan au terme de la période triennale. Le respect ou non de ces objectifs triennaux permet de vérifier si la

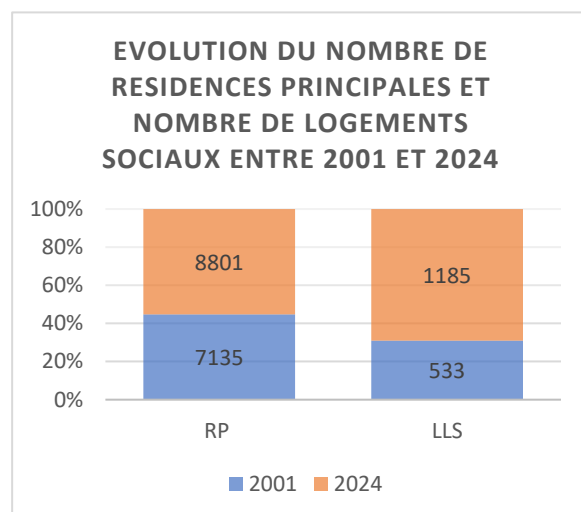
commune s'inscrit dans une réelle trajectoire de rattrapage, lui permettant, à terme, d'atteindre son taux cible. Il s'agit des procédures de bilans triennaux.

Depuis la loi dite 3DS du 21 février 2022, les communes déficitaires doivent réaliser 33% (taux de référence) des logements manquants par période triennale.

➤ La situation sur Ploemeur

Depuis 2001 et conformément à la loi SRU, la commune réalise un inventaire de son logement social.

Année	résidences principales	logements sociaux	déficit	part de logements sociaux
2001	7135	533	894	
2002	7232	533	913	7,37%
2003	7373	533	942	7,23%
2004	7518	571	933	7,60%
2005	7596	571	948	7,52%
2006	7652	579	951	7,57%
2007	7727	607	607	7,86%
2008	7740	607	941	7,84%
2009	7798	631	928	8,09%
2010	7939	761	826	9,59%
2011	8012	773	829	9,65%
2012	8063	826	776	10,29%
2013	8154	872	758	10,69%
2014	8162	886	746	10,86%
2015	8220	971	673	11,81%
2016	8347	1014	655	12,15%
2017	8413	1036	646	12,31%
2018	8494	1036	662	12,20%
2019	8520	1054	650	12,37%
2020	8656	1060	671	12,25%
2021	8708	1060	682	12,17%
2022	8819	1086	677	12,31%
2023	8819	1150	613	13,04%
2024	8801	1185	575	13,46%
2025	8885	1192	585	13,42%



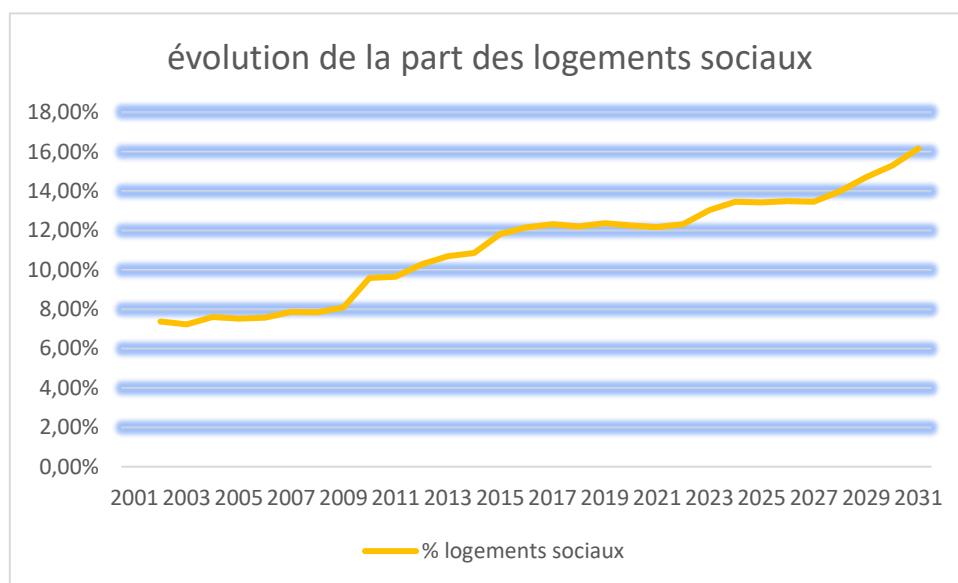
Constat :

Sur la part du logement social dans le parc de logements (résidences principales), la commune est déficitaire depuis 2000. On observe toutefois une progression de la part de logements sociaux, passant 7.27% à 13.42%. L'Evolution du nombre de logements sociaux est plus rapide que la part de nombre de résidences principales. Le nombre de logements sociaux a en effet plus que doublé.

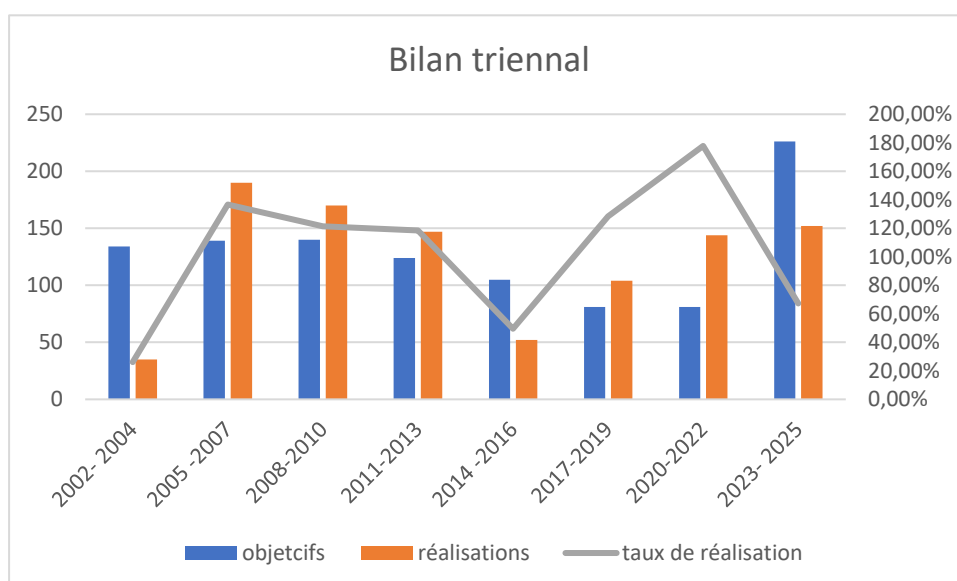
Evolution lente de la part du logement social mais évolution constante- accélération depuis 2022 :

- Entre 2001 et 2011 + 2 points

- Entre 2011 et 2021 + 2 points
- Depuis 2022 + 1 point



Bilans triennaux :



période triennale	objectifs	réalisations	taux de réalisation
2002- 2004	134	35	26,12%
2005 -2007	139	190	136,69%
2008-2010	140	170	121,43%
2011-2013	124	147	118,55%
2014 -2016	105	52	49,52%
2017-2019	81	104	128,40%
2020-2022	81	144	177,78%
2023- 2025	226	152	67,26%

Constat :

- Un taux de réalisation très faible sur la première période 2002-2004 de 26%,
 - Un taux de réalisation assez faible < à 50 % sur la période 2014- 2016. Ce qui a conduit à la mise en carence en 2017 par le Préfet du Morbihan.
- La carence a été levée en décembre 2020, le bilan triennal sur cette période était positif avec un taux de réalisation de 128% et des projets à venir sur le territoire.
- Sur la dernière période triennale 2020-2022, le taux de réalisation était de 178% et le préfet a souligné l'excellent résultat tant qualitatif que quantitatif.

Conformément aux dispositions de l'article L.302-8 et suivants du code de la construction et de l'habitation, un bilan de réalisation des logements sociaux est effectué tous les trois ans, sur les communes soumises à l'obligation légale de disposer de 20 % de logements sociaux.

Vous trouverez à cet effet le bilan quantitatif et qualitatif 2020-2022 réalisé par mes services qui comporte :

- l'objectif quantitatif assigné en début de période,
- le bilan entre le 1/01/2019 et le 1/01/2022 qui comprend aussi bien les mises en service que les logements en projet agréés, tout en retirant les logements déjà pris en compte dans un précédent bilan,
- le bilan de réalisation qualitatif qui doit respecter un minimum de 30 % de logements financés en PLAI et un maximum 30 % en PLS et assimilé.

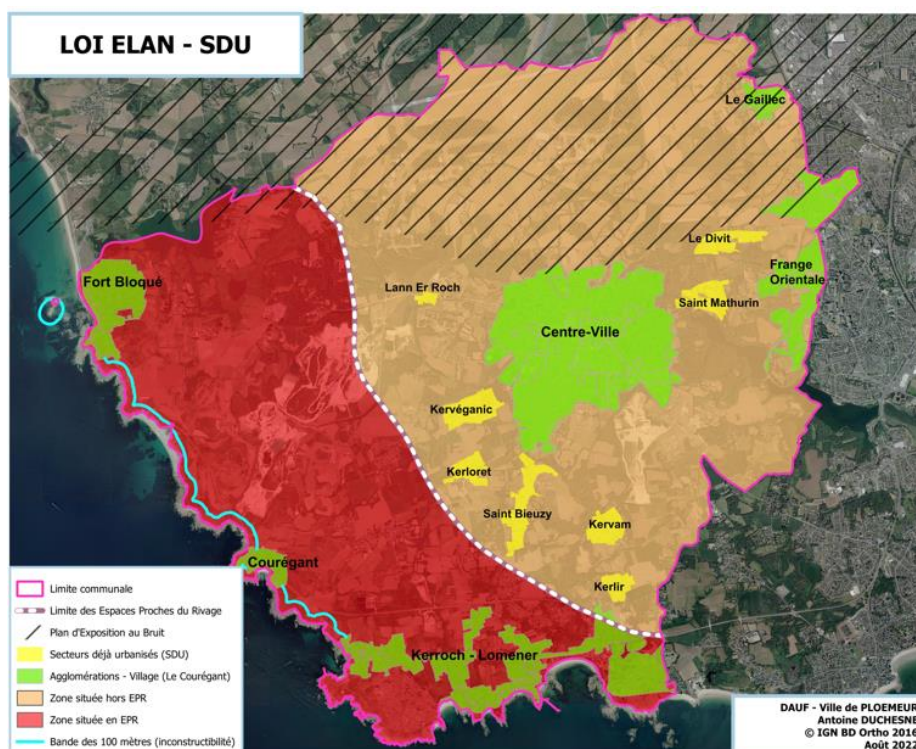
Au vu de ces éléments, je ne peux que souligner un excellent résultat, tant quantitatif que qualitatif, et vous encourager à poursuivre les efforts de votre collectivité dans le développement du logement social.

Extrait du courrier du Préfet

Pour la prochaine période et en application de la loi 3 DS (33% des 677 logements locatifs sociaux manquants) l'objectif est très élevé 226 logements locatifs sociaux. La commune n'a jamais produit autant de logements locatifs sociaux et même de logements sur une période triennale. Toutefois, avec la procédure de report au titre du bilan triennal (+63), la commune pourrait se rapprocher des 95% de taux de réalisation.

L'évolution du nombre de logements sociaux et les bilans triennaux démontrent que :

- La commune ne peut atteindre 20 % de logements locatifs sociaux sur du court terme notamment :
 - Parce que le logement en accession libre dilue la part de social et même en produisant 100 % de logements sociaux sur le volume actuel, la commune n'atteindrait pas les 20%.
 - Les contraintes réglementaires applicables au territoire (loi littoral, loi Allur, loi Elan, loi Climat et Résilience...).
 - Que pour réaliser des opérations, il faut du foncier. La commune ne dispose pas de réserves foncières extensibles et que les opérations qui sortent en densification sont de petites tailles. La ville doit se reconstruire sur elle-même. Les contraintes réglementaires de perméabilité même en zone urbaine, impose de monter en hauteur.
 - Sur le cout du foncier.



La catégorisation de Kerlir, Kervam et Kervéganic a vocation à évoluer suite aux différentes jurisprudences et la modification en cours du SCOT du Pays de Lorient

- La commune s'est engagée dans une politique de production de logements sociaux qui favorise la production de LLS et produit des résultats même si l'évolution est lente.
 - Outils d'aide à la production de logements sociaux.
 - Une délibération du 19 novembre 2008 qui impose pour toute opération de 4 logements - 30% de logements locatifs sociaux. Cette délibération est bien maintenue dans le projet de règlement.
 - Une politique d'aide à la production de logements locatifs sociaux a été mise en place avec le versement de subvention de 35€ /m² de surface de plancher aux logements financés en PLai, Plus (4 octobre 2017) et BRS (17 février 2021) ou de minoration foncière sur de la vente de terrains pour de la construction de logements sociaux.
 - La commune est redevable depuis 2002 d'une pénalité moyenne de 122 936 €
 - La commune a versé en subvention ou minoration foncière une aide moyenne depuis 2022, 60 276€
 - La pénalité moyenne versée après déduction depuis 2022 est de 53 405€
 - La commune étudie attentivement les opportunités de préemption en direct ou en activant du portage ; l'établissement public foncier de Bretagne ou Lorient agglomération.
 - La commune a réalisé, en 2022, un référentiel foncier. Cette étude, réalisée à la demande la commune de Ploemeur par les services de Lorient Agglomération, vise à identifier le potentiel foncier à vocation d'habitat au sein des espaces urbanisés. Son but est d'apporter des éléments sur les possibilités de densification et d'évolution urbaines utiles aux projets d'urbanisme.
 - Suivi des projets :
 - Projection des livraisons à venir.
 - Un travail de suivi et de prospective a été mis en place. Et malgré des écueils de type assainissement

année	livraison LLS	livraison Accession sociale	livraison accession libre
2025	35	23	68
2026	21	5	49
2027	105	15	51
	161	43	168

PLH 2024 -2025 : Rappel des objectifs

OBJECTIFS DE PRODUCTION 2024-2029



CAPACITÉS À PRODUIRE

[Production neuve totale]

700

logements
soit 117 par an en moyenne

[Compatibilité loi SRU—3DS]

Pour être en accord avec la loi SRU, Ploemeur devrait produire 110 logements sociaux supplémentaires d'ici 2028.



RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

[Logements locatifs sociaux familiaux]

35 %

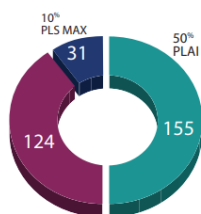
Taux pour toute opération de plus de 6 logements

310

logements
52 par an en moyenne
dont 100 en reconstitutions

[Objectif conventionnement ANAH]

Période 2024-2029 ▶ 10 logements



[Accession abordable]

15%

Taux pour toute opération de plus de 20 logements, dont au moins 60% d'accession sociale en BRS.

54

BRS 2024-2029
+ des terrains à bâtir à prix plafonnés

- Répartition des logements locatifs sociaux : 35% contre 30% sur le PLH précédent.
- Sur l'accession abordable la part est passée de 20 % à 15% mais en ciblant de l'accession sociale pérenne en ciblant du Bail réel solidaire.

Pour certaines opérations en foncier public, nous allons au-delà de la part définie dans le PLH :

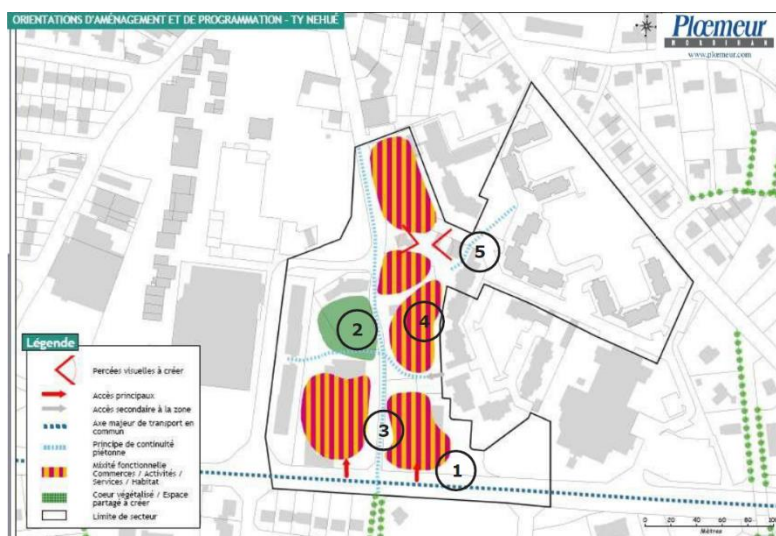
Site	NB de logements	nb de LLS	% Social
ex expert	19	19	100%
ex gendarmerie	72	37	51%
Château du ter	136	47	25%

Pour toutes opérations de plus de 4 logements, la délibération du 19 novembre 2008 s'applique et impose une obligation d'au moins 30% de logements locatifs sociaux.

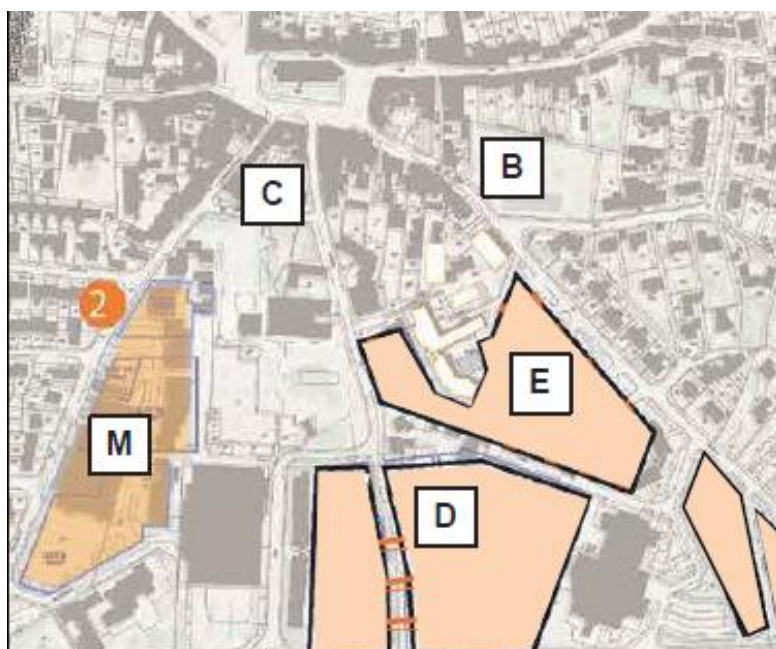
Demande 1.2 - Programmation contexte démographique :

L'objectif, en incluant une notion de minimum dans l'OAP Ty Nehue – Armorique, est de mettre en corrélation l'OAP avec la ZAC Centre Bourg approuvé en 2019. L'inscription d'un minimum de logements permet d'envisager une programmation de logements plus importante, comme prévu dans la ZAC Centre Bourg.

Les ilots D et E de la ZAC (qui prévoient à eux deux 234 logements) se situent, pour partie, au sein de l'OAP Ty Nehué – Armorique, il est donc nécessaire, pour permettre la réalisation de la ZAC d'adapter les règles initiales de l'OAP. Bien qu'une partie des 234 logements envisagés dans le cadre de la ZAC ne soit pas réalisée au sein de l'OAP Ty Nehue - Armorique.



Extrait de l'OAP Ty Nehué
- Armorique



Extraits du projet de ZAC
Centre Bourg

		Nb de logements	Dont LLS*	Dont AA*	SP* de Logements	SP* RDC* actifs
A	Îlot Hôtel de Ville	32	16	4	2 150 m ²	50 m ²
B	Îlot Gendarmerie	71	37	7	5 000 m ²	
C	Îlot Presbytère	35	11	24	2 450 m ²	1 000 m ²
D	Îlot Armorique 1	134	67	14	8 750 m ²	
E	Îlot Armorique 2	100	50	10	6 700 m ²	5 050 m ²
F	Îlots "route de Larmor"	75	38	8	4 750 m ²	1 200 m ²

Comme les données INSEE le révèle, Ploemeur fait face à un vieillissement de sa population, avec une augmentation de 3,5% des populations de plus de 60 ans. Représentant 41.7% de la population. A l'inverse, les tranches d'âge plus jeune représentent une part moins importante de la population, 24,4% de la population a moins de 29 ans.

Ploemeur, étant située sur le littoral morbihannais, suit une dynamique partagée avec de nombreuses communes littorales situées dans des régions attractives. Cette évolution est le résultat de plusieurs phénomènes structurels :

- Un cadre de vie attractif attrayant pour les personnes retraitées et seniors. On constate une « littoralisation des retraités » en France avec de nombreuses communes littorales qui voient la part de personnes de plus de 60 ans augmenter.
- Ce phénomène est renforcé par une forte augmentation du prix du foncier. L'attractivité de la commune et des communes littorales dans leur globalité accentue les prix du foncier, ce qui rend plus difficile l'installation des plus jeunes et des familles moins aisées.

Face à ce phénomène, la commune via notamment le Programme Local de l'Habitat s'outille pour faciliter l'implantation des populations plus jeunes et moins aisées sur son territoire.

La commune a depuis le 19 novembre 2008 pris une délibération qui oblige tout projet de plus de 4 logements à prévoir au moins 30% de logements locatifs sociaux.

La commune, avec le Programme Local de l'Habitat 2024-2029, vient renforcer ses obligations en matière de production de logements sociaux en appliquant une obligation de production de 35% de logements locatifs sociaux pour tout projet de plus de 6 logements. Avec une diversification des typologies de logements locatifs sociaux, voir le rappel des objectifs du PLH ci-dessus.

Les obligations du PLH inscrites dans le PLU permettent également la réalisation de logements en accession abordable et sociale. La création de l'Office Foncier Solidaire (OFS) par Lorient Agglomération et Morbihan Habitat permet de favoriser l'accession sociale sur le territoire de l'agglomération et plus particulièrement sur Ploemeur qui est une des communes fléchées par le PLH pour accueillir des logements en Bail Réel Solidaire (BRS)

L'ensemble de ces outils permet à la commune de mettre sur le marché une diversité d'offre de logements accessibles aux ménages les moins aisés et permettre l'installation de population plus jeune qui ne peuvent pas forcément accéder à la propriété via le parc privé.

Exemple : programme à l'Orée du bois

Le programme de 21 logements a permis à neuf acquéreurs de moins de 30 ans de s'installer sur la commune. Le programme prévoyait des prix abordables pour la commune :

- 9 T2 de 139 000€ à 148 000€
- 10 T3 de 178 000€ à 191 000€
- 2 T4 de 236 000€ à 240 000€

Sur la commune, les effectifs scolaires sont relativement stables et nous constatons même une augmentation des effectifs en maternelle :

niveaux	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025
maternelles	432	420	391	393	408
élémentaires	742	753	779	765	716
collège	996	976	960	953	957

2. Infrastructures et projets d'OAP

« 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 ». »

Réponse de la commune :

La question des flux routiers est un enjeu connu de la commune. Plusieurs comptages de véhicules ont été réalisés et d'autres sont encore en cours de réalisation afin d'évaluer les incidences et les nouvelles habitudes concernant les flux routiers au sein du centre bourg. Ces différentes études pourront emmener la commune à repenser certains principes de circulation.

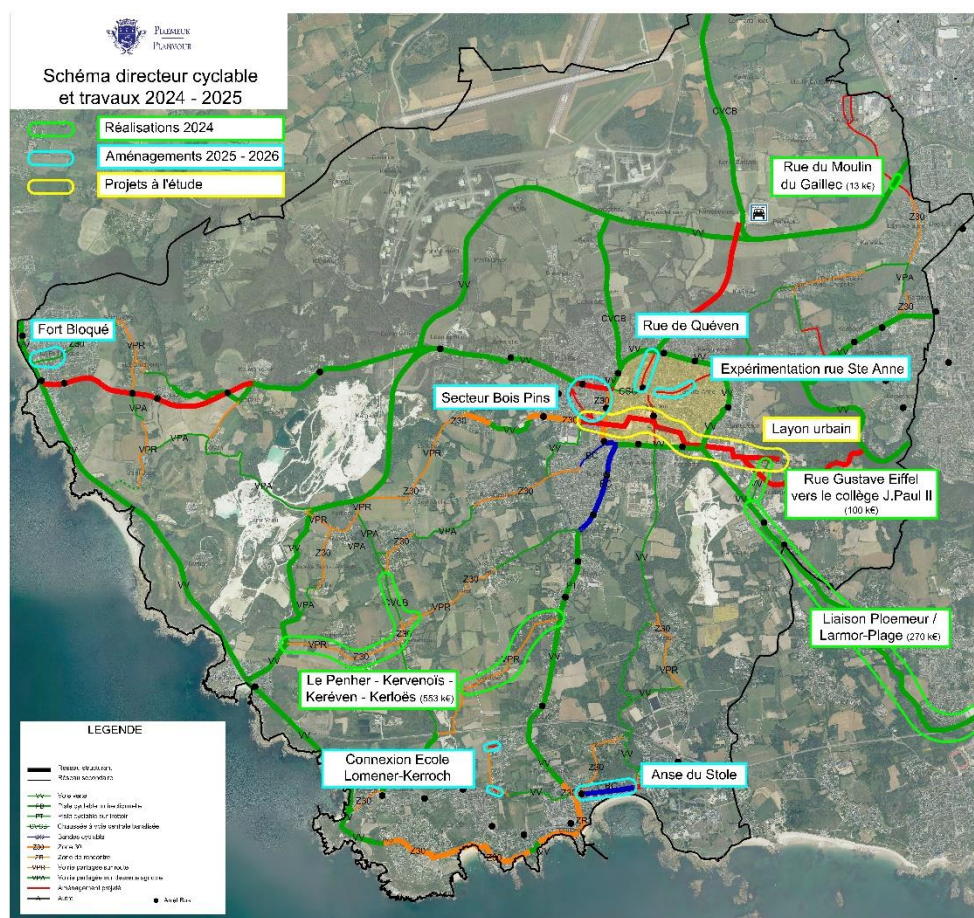
Pour ce qui est des stationnements, chaque projet doit répondre aux exigences du PLU et réaliser les places de stationnement qui lui sont demandées. Chaque projet devra à son échelle réaliser des places de stationnement pour permettre d'avoir une offre de stationnement adaptée. Ces obligations sont explicitées page 149 du règlement écrit modifié du PLU :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
•Habitat collectif :	1 place de stationnement par tranche même incomplète de 50 m ² de surface de plancher Dont 50% couvertes pour les constructions nouvelles 1 place banalisée par tranche même incomplète de 250 m ² de surface de plancher Par dérogation, en zone Uaa : 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 80m ² de surface de plancher, dont 50% couvertes pour les constructions nouvelles
•Habitat individuel	2 places 1 place banalisée pour 3 lots en lotissement Par dérogation, en zone Uaa : 1 place par habitation.
•Résidences de personnes âgées	1 place pour 5 logements.
•Résidences de tourisme	1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements.
•Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L. 123-1-13 du code de l'urbanisme)	1 place par logement

Le réseau cyclable de la commune est déjà bien développé et couvre l'ensemble du territoire communal, offrant une bonne accessibilité aux différents quartiers. Cette démarche de développement du réseau cyclable est menée activement, plusieurs aménagements sont actuellement en cours, notamment au sein du centre-bourg, afin de renforcer le réseau. D'ici 2026, de nouveaux aménagements verront le jour pour compléter et optimiser le réseau existant.

De plus, de nouveaux emplacements réservés destinés à la réalisation de pistes cyclables seront ajoutés suite à l'avis de Lorient Agglomération. Ces nouveaux emplacements réservés seront situés vers Pénécluz, entre Kergohel et Fort Bloqué ainsi qu'au Pérello.





Au sujet de l'assainissement, la procédure de modification ne prévoit aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation. Les ajustements des différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent uniquement une densification maîtrisée des secteurs déjà urbanisés. Ces OAP s'inscrivent dans des zones déjà raccordées aux réseaux existants.

Suite au gel des autorisations d'urbanisme survenu en 2022, la communauté d'agglomération compétente en matière d'assainissement, eau potable, a engagé depuis 2021 un programme ambitieux de résorption des problèmes d'assainissement :

- Doublement de la capacité de la station d'épuration,
- Changement de canalisations d'eaux usées et d'eau potable,
- Rénovation De l'usine d'eau potable.

La procédure de modification de droit commun n°6 du PLU de Ploemeur prévoit la modification de trois OAP : OAP Ty Nehue – Armorique, Saint Joseph – Hôtel de ville et Jean Moulin.

Les modifications prévues, au sein des trois OAP concernées par la procédure, ont pour **objectif d'inscrire ces trois projets dans le cadre de la ZAC Centre Bourg de Ploemeur**, dont le dossier de création a été approuvée le 19 décembre 2019. Il est important de rappeler que le projet de ZAC a fait l'objet d'une concertation au cours de sa réalisation, avec la réalisation de deux réunions publiques, diagnostics partagés in situ, six ateliers thématiques participatifs...

Les différentes modifications prévues au sein des OAP n'ont pas pour objectif de modifier en profondeur les projets prévus initialement par le Plan Local d'Urbanisme, mais bien d'ajuster et de

modifier certains aspects des OAP afin que ces dernières s'inscrivent dans les objectifs de réalisation de la ZAC Centre Bourg.

Plusieurs contributions à l'enquête publique font remonter une crainte de densification exacerbée du centre bourg.

- La modification du PLU prévoit de permettre une densité plus importante sur le secteur de Ty Nehue - Armorique.
- Il est également prévu de modifier les hauteurs autorisées, en fonction des types de toitures, au sein des différents zonages dans lesquels s'inscrivent les trois OAP. Les trois zonages Uib, Uaa et Uch sont concernés par ces évolutions. Néanmoins, les augmentations de hauteurs maximales ne concernent que le secteur de Jean Moulin (Uib), où les hauteurs maximales sont autorisées jusqu'à 15 mètres contre 10 mètres dans le PLU opposable. En effet, dans les autres zones (Uaa et Uch) la modification prévoit simplement d'augmenter les hauteurs maximales mesurées au sommet pour qu'elles atteignent le même seuil que pour les hauteurs calculées au faîtage. Le secteur de Jean Moulin est en continuité des deux autres zonages Uaa et Uch, où le seuil des hauteurs maximales est déjà de 15 mètres. Les évolutions des règles de hauteurs restent donc limitées au centre bourg et ne pourront dépasser R+3+attique (rez-de-chaussée + trois étages + attique).

Ces évolutions ont **pour objectif de permettre une densification mesurée et une meilleure optimisation du foncier**. Cette augmentation des possibilités de construire n'est pas autorisée sans contrepartie.

La commune a, en parallèle, intégré différents outils pour encadrer et maîtriser ces projets de renouvellement urbain au sein du centre bourg. L'intégration du coefficient de biotope, des nouvelles règles relatives à la gestion des eaux pluviales, de l'OAP Nature en ville, le renforcement des protections des arbres et éléments du bocage ou encore les règles en matière d'énergie et d'adaptation au changement climatique sont autant d'outils qui devront être intégrés dans chaque projet. Ces outils permettent à la fois de renforcer la protection des espaces végétalisés et arborés déjà présent sur ces zones mais également d'obliger les porteurs de projets à intégrer des espaces végétalisés, arborés et perméables.

- **Coefficient de biotope** : obligation pour chaque projet de prévoir une surface minimale de pleine terre et d'atteindre un coefficient de biotope minimum.
- **Gestion intégrée des eaux pluviales** : principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle en privilégiant des procédés d'infiltration de l'eau de pluie basés sur la nature.
- **OAP Nature en ville** : ensemble de préconisations qui doivent être prises en compte dans chaque projet.
- **Barème de la valeur de l'arbre** : mode de calcul permettant d'évaluer la valeur en euros d'un arbre, permettant ainsi d'évaluer le montant des compensations nécessaires en cas d'abattage.
- **Renforcement des protections des arbres et bocages** : Mise en place de marge de recul par rapport aux arbres et talus protégés et renforcement de l'identification du bocage existant.
- **Règles en matière d'énergie et d'adaptation au changement climatique** : obligation d'espaces extérieurs, favoriser les implantations et matériaux bioclimatiques...

En plus des règles citées ci-dessus, la commune a également intégré dans les dispositions relatives au Programme Local de l'Habitat une règle permettant de limiter les projets qui pourraient s'avérer trop denses :

"Un projet dont la densité est très supérieure à ces seuils et qui ne permet pas d'assurer une bonne insertion dans son environnement immédiat ou de proposer un cadre de vie en accord avec l'identité de la commune pourra être refusé."

L'ajout de cette disposition permet à la commune de garder une maîtrise sur la densité des projets à venir.

De plus, dans une optique de réduire le potentiel impact visuel des augmentations de hauteur, la commune a inscrit dans le règlement écrit un gabarit maximum. Ainsi, au sein de l'ensemble des zones concernées par une élévation des hauteurs maximums autorisées, le dernier étage des bâtiments doit être conçu en attique, permettant ainsi d'atténuer l'effet de façades trop massives perçu depuis la rue ou les habitations avoisinantes.

Sur ces questions d'ensoleillement, de cônes de vue ou encore de perte d'intimité, la question des augmentations des hauteurs à Jean Moulin est beaucoup remontée dans les observations, le projet étant en proximité directe du tissu pavillonnaire au nord du projet. Ainsi, en plus de l'ajout du coefficient de biotope au sein de la zone Uib, **la commune s'engage également à réduire les hauteurs maximales au nord de la rue Jean Moulin, en remettant en place une limite de 10 mètres de hauteur actuellement en vigueur sur cette zone.**

3. BAN de Lann Bihoué

« 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. »

Réponse de la commune :

La modification de droit commun n°6 vient modifier la règle de hauteur en zone NM, zone réservée aux activités de la défense nationale et aéronautiques dans les secteurs présentant un caractère d'espace naturel, en proposant une hauteur maximale autorisée à 23 mètres. Cette modification est liée au projet Avismar.

Le ministère des armées a demandé d'inscrire cette hauteur maximale de 23 mètres sur l'ensemble de la zone Nm de Ploemeur, ayant plusieurs projets de modernisation du site, étalée sur plusieurs années.

La base aéronavale est implantée sur 3 communes ; Guidel, Ploemeur et Quéven.

Sur les communes de Guidel et Quéven, les règlements ne fixent pas de règle de hauteur.

Extrait du Plu de Quéven

QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS

ARTICLE UM4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

ARTICLE UM5 - HAUTEURS & GABARITS

Il n'est pas fixé de règles de hauteur et de gabarit.

ARTICLE UM6 - ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES ESPACES BÂTIS

La zone Um n'est pas soumise à l'article G6 des « Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones » règlement tant en ce qui concerne l'architecture que les clôtures. Néanmoins, les projets situés dans cette zone en reprennent les règles et principes.

Dispositions applicables aux zones militaires

QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS

Articles Nm4 à Nm6

ARTICLE NM4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

ARTICLE NM5 - HAUTEURS ET GABARITS

Il n'est pas fixé de règles de hauteur et de gabarit.

ARTICLE NM6 - ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES ESPACES BÂTIS

La zone Nm n'est pas soumise à l'article G6 tant en ce qui concerne l'architecture que les clôtures ; néanmoins, les projets situés dans cette zone peuvent en reprendre les règles et principes.

Envoyé en préfecture le 08/07/2024
Reçu en préfecture le 08/07/2024
Publié le
ID : 056-215600784-20240704-DEL_2024_888-DE

Extrait Plu Guidel

Première phase : Projet AVISMAR - secteur de Bod er zant - Kergandehuen

Le projet AVSIMAR porte le renouvellement urgent et indispensable des capacités de cette flottille 24F (aéronefs nouveaux et infrastructures nouvelles).

La flottille 24F effectue quotidiennement des missions opérationnelles de défense et d'action de l'Etat en mer, du territoire métropolitain comme en outre-mer. Elle assure 365 jours par an et 24h sur 24, l'alerte « recherche et sauvetage en mer » sur les trois façades maritimes métropolitaines au profit de l'ensemble des usagers de la mer (pêcheurs, plaisanciers, commerciaux...).

Dans son activité au quotidien, elle assure des missions opérationnelles de secours en mer, de surveillance et de contrôle des pêches dans notre zone économique exclusive, surveillance des approches maritimes. La flottille est également intégrée aux dispositifs de lutte contre le narcotrafic et impliquée dans le contre-terrorisme maritime pour la reprise de navire piraté.

La composante Avions de Surveillance et d'Intervention Marine de la BAN de Lann Bihoué doit être modernisée. Il est prévu la livraison de nouveaux avions, des FALCON 2000 LXS « Albatros », en remplacement des avions actuels de type Falcon 50M.

L'accueil de ces nouveaux aéronefs nécessite la création d'infrastructures adaptées, comprenant des hangars sous abri et des hangars de maintenance, associés à des ateliers, magasins et bureaux.

Le projet consiste à réaliser l'ensemble de ces infrastructures et équipements associés (voiries, bassin de rétention des eaux incendies, bassin d'orage, microstation).

Ce projet a fait l'objet de présentation aux riverains et Ploemeurois par les représentants de la Base aéronavale.

12/06/2024	Réunion publique en Mairie de Ploemeur. Ont été invités les habitants de Bod er zant – Présentation du projet Avismar et de la phase de dépollution
19/07/2024	Visite de la base aéronavale pour les riverains de Bod er Zant
10/10/2024	Réunion publique en mairie de Ploemeur - présentation du projet
13/12/2024	Visite de la base pour les riverains de Kergandehuen

Le projet doit faire l'objet de concertation du public :

- Au titre du code de l'urbanisme :

Modification de la règle de hauteur : modification de droit commun objet de la présente enquête

- Au titre du Code de l'environnement

L'exploitant a fait le choix de solliciter ses autorisations en **deux étapes** :

- **Etape 1** : Dérogation Espèces Protégées associée à la procédure d'Evaluation Environnementale, afin de permettre la réalisation du diagnostic pyrotechnique ;
 - **Enquête publique du 28 mars au 30 avril 2025 avec un dossier d'étude d'impact globale présentant le projet dans sa globalité.**
- **Etape 2** : Autorisation IOTA (installations, ouvrages, travaux et activités) + Enregistrement ICPE (installation classée de protection de l'environnement), avec mise à jour de l'étude d'impact venant préciser les aspects loi sur l'eau (impacts sur les zones humides en particulier), permettant la réalisation des travaux d'infrastructure. La consultation du public interviendra en 2025 via une procédure de participation du public par voie électronique.

- Au titre du code des transports : La modification du plan de servitudes aéronautiques va faire l'objet d'une enquête publique du 12 au 28 mai 2025.

4. Objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols

« 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. »

Réponse de la commune :

La consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) de la commune, entre 2011 et 2021, est de 30 hectares. Le premier palier fixé par la loi Climat et Résilience et son objectif de « Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) » est une réduction de 50% de la consommation d'ENAF entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente (2011-2021).

Dans l'attente de la modification du SCoT, qui est chargé de territorialiser les droits à construire à l'échelle du pays de Lorient, le droit à consommer théorique d'ENAF de la commune est de 15 hectares sur la période 2021-2031.

Aujourd'hui, quatre ans après l'entrée dans la première phase de la loi avec pour objectif de réduction de 50% de la consommation d'ENAF, la commune affiche une consommation totale de 8,55 hectares.

Autorisation d'urbanisme Année Localisation Surface ENAF consommée (en ha)

Autorisation d'urbanisme	Année	Localisation	Surface ENAF consommée (en ha)
PA	2021	Kerpape	2,62
PC	2021	Lomener	0.08
PC	2021	Perello	0.08
PC	2021	Saint Déron	0.09
PC	2021	Saint Déron	0.04
PC	2022	Kerroch	0.09
PC	2022	Rue des chasseurs	0.09
PA	2022	Kerdroual	2.98
PC	2022	Soy	0.23
PA	2022	Kerdirect	0.48
PC	2023	Kerdroual	1.81
TOTAL :			8.55

Avec une consommation d'ENAF de 8,55 ha en 2025, la commune s'inscrit pleinement dans la trajectoire de réduction de sa consommation foncière.

La procédure de modification de droit commun n°6 du PLU de Ploemeur s'inscrit également dans cette trajectoire. Les trois OAP modifiées dans le cadre de la procédure, ayant vocation à être réalisées dans la période 2021-2031, sont en renouvellement urbain et ne consomment aucun espace naturel, agricole ou forestier. Le projet de ZAC Centre Bourg de lequel s'inscrit ces différentes OAP a pour objectif de renforcer le centre bourg notamment en y prévoyant la réalisation de nouveaux logements, en renouvellement urbain. Les autres points de la modification de droit commun n°6 n'ont pas pour objet de permettre ou de favoriser la consommation de nouveaux espaces naturels.

5. Stratégie de gestion du trait de côte

« 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 »

Réponse de la commune :

Actuellement, la commune ne figure pas dans la liste des communes fixée par le Décret n° 2024-531 du 10 juin 2024 modifiant le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022.

Néanmoins, une étude sur le trait de côte va être lancée par l'intercommunalité pour toutes les communes concernées par cet enjeu. La commune de Ploemeur est partie prenante de cette étude. Sa réalisation pourra permettre par la suite d'intégrer de nouveaux éléments au sein du PLU.

Le porter à connaissance de l'Etat sur l'érosion du trait de côte en date du 28 janvier 2020, déjà affiché sur le site internet de la commune, pourra être ajouté au sein de l'additif au rapport de présentation. Ce porter à connaissance comporte une carte qui projette le trait de côte à horizon 2025, 2050 et 2100 sur la commune.

Le porter à connaissance est également mentionné dans les certificats d'urbanisme.

Enfin, la commune a conclu un partenariat avec l'université Bretagne Sud via le laboratoire GéoOcéan pour un suivi scientifique et participatif du littoral pleumeurois.

6 & 8. Compatibilité avec les documents supra-communaux et jurisprudences

« 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. »

« 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 cour d'appel de Nantes du 14 mars 2018 ainsi que la jurisprudence « les Plumés » du 08 janvier 2024.

Tarz 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.

Réponse de la commune :

Le PLU de Ploemeur a été approuvé le 14 mars 2013, le SCoT du Pays de Lorient a été approuvé le 16 mai 2018 et modifié le 15 avril 2021.

Le PLU de Ploemeur n'est aujourd'hui pas entièrement compatible avec le SCoT du Pays de Lorient, cette mise en compatibilité nécessitant la révision du document d'urbanisme.

En effet, le SCoT du Pays de Lorient a identifié des centralités urbaines, nommées agglomérations et villages. Des nouvelles constructions y sont autorisées et les autorisations d'extension de l'urbanisation ne sont autorisées qu'en continuité de ces centralités urbaines. Par la suite, le SCoT, lors de sa modification simplifiée approuvée le 15 avril 2021, a également identifié des secteurs déjà urbanisés (SDU) au sein desquels des nouvelles constructions et installations peuvent être autorisées. Ainsi, le SCoT a défini des secteurs (agglomérations, villages et SDU) au sein desquels de nouvelles constructions peuvent être autorisées, notamment de nouvelles habitations. Par conséquent, la définition de ces secteurs implique que le reste du territoire, sauf exception, ne peut pas accueillir de nouvelles constructions et notamment de nouvelles habitations.

Or, aujourd'hui le PLU de Ploemeur identifie plusieurs hameaux où de nouvelles constructions sont autorisées. Cependant ces derniers ne sont pas identifiés par le SCoT comme Agglomération, village ou SDU.

La mise en compatibilité du PLU de Ploemeur avec le SCoT du Pays de Lorient impliquerait donc de rendre inconstructible au PLU de nombreux secteurs aujourd'hui constructibles. De plus, la délimitation des SDU nécessiterait de modifier la délimitation du zonage constructible de ces derniers. Cette évolution significative des droits à construire sur le territoire communal reviendrait à modifier l'équilibre du PADD. Or, cela n'est possible que dans le cadre d'une révision générale du PLU.

En conclusion, la procédure de modification de droit commun du PLU de Ploemeur ne permet pas d'assurer la mise en compatibilité avec le SCoT du Pays de Lorient. Une telle mise en compatibilité impliquerait d'identifier les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), les villages et les agglomérations, ce qui reviendrait à rendre inconstructible l'ensemble des autres hameaux actuellement considérés comme constructibles au PLU en vigueur.

Ainsi, la commune a souhaité, sans attendre une révision du PLU, intégrer les modifications qui étaient possible de l'être dans le cadre d'une modification de droit commun. Une future révision du PLU permettra de prendre en compte l'ensemble des aspects non intégrés dans le cadre de cette modification de droit commun. Enfin, le SCoT, dans son avis du 23 janvier 2025, a émis un avis favorable à la procédure de modification du PLU.

Concernant les arrêts et jurisprudences :

- CAA de Nantes, 14 mars 2018, les amis des chemins du ronde du Morbihan, req. N°16NT01335
- TA de Rennes, 21 août 2020, société LF développement Kerlir sports Immobilier, req. N°1802361, n°1803619
- TA de Rennes, 19 janvier 2024, association les plumés du Morbihan et autres

Pour l'arrêt de la Cour d'Appel de Nantes du 14 mars 2018 :

- **Dans le cadre de la modification de droit commun, il n'est pas possible de prévoir la suppression des franges de hameaux.** En effet, contrairement à ce qui est indiqué dans l'avis de l'AUP, la suppression de ces franges de hameaux ne reviendrait pas à « diminuer les possibilités de construire » mais bien à augmenter les possibilités de construire sur ces secteurs. En effet, les franges de hameaux se situent sur des zonages qui offrent des possibilités de construire plus importantes que ce qui est permis au sein des granges de hameaux.
Actuellement, au sein des franges de hameaux il est possible de construire uniquement une annexe ou une extension de la construction principale. Supprimer la frange de hameaux reviendrait à permettre de nouvelles constructions telles que de nouvelles habitations au sein de ces secteurs.
- En ce qui concerne la mise en conformité du zonage NI 3, celle-ci peut entrer dans le cadre d'une modification de droit commun du PLU. **Cette mise en conformité sera bien prise en compte et sera intégrée à la modification du PLU.**

Enfin, pour les deux autres jurisprudences classant Kerlir, Kervam et Kerveganic comme villages, le SCoT est en actuellement cours de modification pour intégrer ses différentes jurisprudences au sein de son document d'urbanisme. En effet, **c'est d'abord au SCOT de prendre en compte ces différentes jurisprudences pour que par la suite le PLU puisse prendre en compte ces modifications.**

7. Lisibilité du dossier de modification

« 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 la signification des « XX% » »

Réponse de la commune :

Concernant la lisibilité de la procédure de modification :

La commune entend les remarques quant aux difficultés de lecture du dossier de modification du PLU, qui est fourni et complexe. L'additif au rapport de présentation est le document cadre de la modification qui recense l'ensemble des modifications prévues dans le cadre de la procédure ainsi que les raisons et explications de chacune d'entre elles.

Afin de faciliter la lecture et la compréhension de la procédure, une grille de lecture, plus synthétique, est ajoutée à l'additif du rapport de présentation. Cette grille de lecture indique pour chaque objet de la modification :

- Une précision sur les modifications prévues pour chaque objet,
- Une indication précise de quel document du PLU est modifié en conséquence et la page du document où retrouver la modification.

Un avant-propos sera ajouté afin de préciser l'articulation des différents documents du PLU.

Le pourcentage des produits en accession sociale issu des obligations du PLH 2024-2029 sera bien ajouté dans l'additif du rapport de présentation ainsi que dans le règlement écrit du PLU. Ce pourcentage est de 60%.

Concernant la programmation d'un projet de révision du PLU :

Concernant l'avis défavorable émis par le commissaire enquêteur en 2019, cet avis concernait la révision générale du PLU qui avait été lancée par la commune le 5 avril 2017. Cette procédure de révision n'a pas abouti suite à l'avis défavorable du commissaire enquêteur. Tous les éléments de cette révision sont donc aujourd'hui caducs, c'est le PLU approuvé en 2013 qui reste le document opposable sur la commune

Aujourd'hui, la volonté de la commune est d'engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), dans une logique de cohérence territoriale et de mutualisation des enjeux

d'aménagement. Suite aux dernières élections municipales et intercommunales, un projet de territoire a été défini. Toutefois, le lancement du PLUi est actuellement bloqué en raison d'une minorité de blocage. En effet, selon la réglementation en vigueur, les communes peuvent s'opposer au transfert de la compétence PLU à l'intercommunalité si au moins 25 % des communes membres, représentant au moins 20 % de la population, s'y opposent.

La commune est consciente que son document d'urbanisme est aujourd'hui ancien et qu'il nécessite une révision pour mieux répondre aux enjeux actuels en matière d'aménagement, d'environnement et de développement territorial.

Annexe I - Réponse au PV de synthèse

Observations du public relevées pendant l'enquête publique

Pour permettre d'apporter une réponse lisible et compréhensible à l'ensemble des observations déposées durant l'enquête publique, le mémoire en réponse est structuré en différentes thématiques afin de permettre à la commune d'apporter des réponses globales à certaines observations qui évoquaient des éléments similaires.

Le tableau suivant recense l'ensemble des observations enregistrées lors de l'enquête publique ainsi que la thématique dans laquelle une réponse a été apporté au sein du mémoire en réponse de la commune.

Les observations sont désignées de la manière suivante :

- R → registre papier ;
- L → courrier postal (lettre) ;
- M → mail ou registre numérique ;
- O → orale (permanence). Elles sont intégrées en fin de tableau, si et seulement si elles n'ont pas fait l'objet de contribution écrite.

Date obs.	n°Obs.	Prénom NOM adresse (évent.) Qualité Asso Collectif...	Réponses de la commune
10/02	R1	Xavier Burban 3, allée de la Fée Morgane à Ploemeur	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
06/02	L1 et L1bis	Yves Poizat 8, rue de Reims à Larmor Plage 1 courrier + 6 pièces jointes (9 pages annexées)	Thématique « Demandes de constructibilité »
10/02	M2	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,	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
10/02	M3	Marc Morvan Propriétaire de l'immeuble situé 3 Quai du Port à Lomener 56270 4 photos	Thématique « Autres demandes ne relevant de la procédure de modification »
11/02	M5	M. Xavier BURBAN, 3, allée de la Fée Morgane à Ploemeur	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »

11/02	M6	Anonyme	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
10/02	M7	Association Atelier d'Urbanisme Ploemeurois 20 allée Jean-Louis Barrault ^[1] à Ploemeur une requête (16 pages)	Réponse dans plusieurs thématiques : - Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg » - Thématique « Règlementation des extensions des habitations existantes » - Thématique « Mixité sociale » - Thématique « Zone Nm » - Thématique « Protections environnementales » - Thématique « Enjeux sur l'érosion côtière » - Thématique « Documents supra-communaux et jurisprudences » - Thématique « Lisibilité et appropriation du document »
13/02	M8	Anonyme	Thématique « Lisibilité et appropriation du document »
13/02	M9	Didier et Danièle Jaffre Bellevue 16 Chemin des Martins Pêcheurs Ploemeur 7 pièces jointes	Thématique « Demandes de constructibilité »
15/02	M10	MICHEL LE MESTRALLAN (Élu) 9 route du penher 56270 PLOEMEUR 2 articles du télégramme et Ouest France	Thématique « Lisibilité et appropriation du document »
17/02	M11	Anonyme 1 annexe	Thématique « Demandes de constructibilité »
17/02	M12	Denis LE SQUER villages de Bod Er Zant, Kergandéhuen, Kervéhenec à Ploemeur 1 annexe de 32 pages Pétition : 300 personnes	Thématique « Zone Nm »
13/02	L2	Arlette et Guy Sinel 13 route de Kerloret à Ploemeur 1 annexe de 10 pages	Thématique « Demandes de constructibilité »
19/02	M13/L3	M. ET Mme PIETERS/THOMAS 65 rue de l'anse du stole 56270 Ploemeur 1 annexe, 1 page	Thématique « Demandes de constructibilité »

22/02	M14	Mme Catherine Arnaud Ploemeur	Réponse dans plusieurs thématiques : - Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg » - Thématique « Protections environnementales » - Thématique « Mixité sociale »
21/02	L4	Mme Marie Louise FORT 3, chemin du Moulin de Kerlavret	Thématique « Demandes de constructibilité »
24/02	R3	M.Xavier BURBAN 3, allée de la Fée Morgane à Ploemeur	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
24/02	L5	M. Jean Marc BONIFACE 46, village de Kerduelllic à Ploemeur 2 plans	Thématique « Demandes de constructibilité »
26/02	M15	Frank GUEHENNEC 1 rue de merlin l'enchanteur à Ploemeur	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
01/03	M16 et M17	Jean-Pierre FROUIN Le Rhun 4 annexes	Thématique « Demandes de constructibilité »
02/03	M18	Michel LE MESTRALLAN (Élu) 9 route du penher, LE COUREGANT à Ploemeur	Thématique « Mixité sociale »
02/03	M19	Jean-Baptiste FAYET 26 rue de Laudé à Ploemeur	Thématique « Autres points règlementaires »
03/03	M20	Stéphane Maigné 13 rue Simone Signoret à Ploemeur	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
03/03	M21	Olivier CHRISTIEN 14 rue de Larmor à Ploemeur	Thématique « Autres points règlementaires »
03/03	M22	Alban RAGANI 9 RUE RORH VRAZ à Ploemeur	Thématique « Autres points règlementaires »
28/02	R4	Messieurs Laurent et Hervé PAUTREC Kerduelllic à Ploemeur	Thématique « Demandes de constructibilité »
28/02	L6	Mme Marlène Le MOING 23 chemin du Moulin de Kerlavrette à Ploemeur	Thématique « Demandes de constructibilité »
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,	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »

03/03	M23	Marie Jo Depoorter 3 rue Duguesclin à Ploemeur	Thématique « Autres demandes ne relevant de la procédure de modification »
04/03	R5	Germaine ROOS 12, allée de la fée Morgane à Ploemeur	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
04/03	R6	Michelle BURBAN Le BARON 3, allée de la fée Morgane	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
04/03	M24	Sabine Guenneguez Kervinio à Ploemeur	Thématique « Demandes de constructibilité »
06/03	M25	Anonyme 1 annexe	Thématique « Enjeux sur l'érosion côtière »
07/03	M26	Sylvie LE MAGUERESSE	Réponse dans plusieurs thématiques : - Thématique « Lisibilité et appropriation du document » - Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
07/03	M27	Anonyme	Réponse dans plusieurs thématiques : - Thématique « Lisibilité et appropriation du document » - Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
07/03	M28	Annie VERDES	Réponse dans plusieurs thématiques : - Thématique « Zone Nm » - Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg » - Thématique « Règlementation des extensions des habitations existantes » - Thématique « Enjeux sur l'érosion côtière » - Thématique « Protections environnementales »
07/03	M29	Hélène CIESIELSKI 19 rue de raimé	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
07/03	M30	Anonyme	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
07/03	M31	Evelyne MAHO 1 annexe	Thématique « Lisibilité et appropriation du document »

08/03	M32	M.SOIG LE BRUCHEC 11 bis Plage du Perello à Ploemeur	Thématique « Règlementation des extensions des habitations existantes »
08/03	L8	Mme Karen Vigno 1à, rue de l'Hostié à Ploemeur	Thématique « Demandes de constructibilité »
06/03	L9	Didier Kerhuel Le Penher à Ploemeur Un plan joint	Thématique « Protections environnementales »
08/03	L10	M et Mme Pinon François	Thématique « Demandes de constructibilité »
08/03	R7	Anonyme	Thématique « Autres demandes ne relevant de la procédure de modification »
08/03	R8	Anonyme	Thématique « Lisibilité et appropriation du document »
09/03	M33	Pascal Brisson	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
09/03	M34	Emmanuelle Trocadero (Élu)	Thématique « Lisibilité et appropriation du document »
09/03	M35	Anonyme	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
09/03	M36	Anonyme	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
10/03	M37	Michel LE POGAM 15 rue Georges Pitard à Paris 3 annexes	Thématique « Demandes de constructibilité »
10/03	M38	Anonyme 1 annexe	Thématique « Demandes de constructibilité »
10/03	M39	Anonyme	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
10/03	M40	Hervé et Laurent Pautrec	Thématique « Demandes de constructibilité »
10/03	M41	Evelyne MAHO Tarz Heol	Thématique « Lisibilité et appropriation du document »
10/03	M42	Anonyme	Thématique « Autres points règlementaires »

11/03	M43	Anonyme	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
11/03	M44	Mme Françoise Dantec 21 village du Rhun 4 annexes	Thématique « Demandes de constructibilité »
11/03	M45	NATACHA BORLA 15 rue Olympe de Gouges à Ploemeur	Thématique « Autres points réglementaires »
11/03	M46	Antoine Oriot 31 Saint Adrien à Ploemeur	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
11/03	M47	Yves POIZAT 8 rue de Reims à Ploemeur	Thématique « Demandes de constructibilité »
11/03	M48	Marion Garaud A Ploemeur	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
11/03	M49	Nathalie Cadiou 1 Allée de la Fée Morgane à Ploemeur 1 annexe	Réponse dans plusieurs thématiques : - Thématique « Mixité sociale » - Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
11/03	M50	Anonyme	Thématique « Lisibilité et appropriation du document »
11/03	M51	VINCENT CLOAREC 1 KERGANDEHUEN à Ploemeur	Thématique « Zone Nm »
11/03	M52	Anonyme	Thématique « Autres demandes ne relevant de la procédure de modification »
11/03	L11	SARL Mise en jeux 13, LD Douar Gwen à Ploemeur	Thématique « Demandes de constructibilité »
11/03	L12	Anonyme	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg » Mixité
11/03	L13	Catherine Dallegrave 3 allée de la Fée Viviane à Ploemeur	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
11/03	L14	Gilbert LE Gall 33, rue de la Tour de Génie	Thématique « Demandes de constructibilité »

11/03	M53	Dominique Neillo 30 Impasse D'armor à Ploemeur	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
12/03	M54	Anonyme	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
12/03	M55	Anonyme	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
12/03	M56	Anonyme	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
12/03	M57	Didier Rolland à Ploemeur	Réponse dans plusieurs thématiques : - Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg » - Thématique « Lisibilité et appropriation du document »
12/03	M58	Anonyme	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
12/03	M59	Xavier Samani	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
12/09	M60	Brigitte Le Nézet 13, rue André Ampère à Ploemeur	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
12/03	M61	Alexandra Colin 15 bis Kergourgant à Ploemeur	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
12/03	M62	Anonyme	Thématique « Autres points règlementaires »
12/03	M64	Anonyme 1 pièce jointe	Réponse dans plusieurs thématiques : - Thématique « Lisibilité et appropriation du document » - Thématique « Règlementation des extensions des habitations existantes »
12/03	M65	Anonyme	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
12/03	M66	Anonyme	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
12/03	M67	Isabelle Ouziel 43 rue du douët neuf à Ploemeur	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
12/03	M68	Anonyme	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »

12/03	M69	Anonyme	Thématique « Autres demandes ne relevant de la procédure de modification »
12/03	M70	Stephanie Da Silva Rue de l'ysen à Ploemeur	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
12/03	M71	MARIE EICHLER 8 RUE DE LARMOR à Ploemeur	Thématique « Autres demandes ne relevant de la procédure de modification »
12/03	M72	Anonyme	Thématique « Lisibilité et appropriation du document »
12/03	R9	Mme Simone Perhson	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
12/03	R10	Louis Le Boulout	Thématique « Demandes de constructibilité »
12/03	R11	Andrée et Jean Claude Lutz 41, rue de Larmor	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
12/03	R12	Anonyme	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
12/03	R13	André le Moing	Thématique « Demandes de constructibilité »
12/03	R14	M et Mme Mouchoux Pascal 4, rue Merlin l'enchanteur à Ploemeur	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
12/03	L15	Tarz Héol 8 la Vraie Croix à Ploement	Réponse dans plusieurs thématiques : <ul style="list-style-type: none"> - Thématique « Lisibilité et appropriation du document » - Thématique « Documents supra-communaux et jurisprudences » - Thématique « Règlementation des extensions des habitations existantes » - Thématique « Protections environnementales » - Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg » - Thématique « Autres points règlementaires » - Thématique « Enjeux sur l'érosion côtière »
12/03	L16	M. Jean Pierre Lorent 3, impasse des Roitelets à Ploemeur	Thématique « Demandes de constructibilité »

Observations orales :

10/02	O3	M.Jean Jacques QUÉRISSE Kerduellic	Demande d'information, en secteur 2AUa, sur la possibilité d'extension de 50 m2.	Thématique « Règlementation des extensions des habitations existantes »
10/02	O5	M.Daniel MORTERFF, rue Vivaldi	Inquiétude sur un secteur situé en zone 1AUb identifié 5a sur le règlement graphique. Il souhaite être informé sur le projet sur ce secteur.	Thématique « Autres points règlementaires »
28/02	O15	M.Laurent Pantec	Souhaite un reclassement de sa parcelle CH125 (classée actuellement en 2AU), en 1 AU.	Thématique « Demandes de constructibilité »
28/02	O19	Mme Françoise JAPPE 15, chemin Saint Corentin	fait part d'une erreur de l'administration 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	Thématique « Autres demandes ne relevant de la procédure de modification »
08/03	O20	Mme Céline Carré et M Vincent Cloarec Kergandehuen	concerne le projet de la BAN de Lan Bihoué ➤ demandent une étude approfondie sur les nuisances sonores et visuelles ; ➤ demande une information sur les différents scénarii étudiés.	Thématique « Zone Nm »
08/03	O25	M.Benoît Quéré, 24, rue des écoles	inquiétudes et demande d'informations sur le projet de modification. Il conteste la hauteur des bâtiments	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »
08/03	O27	M Mickael Jouan et Mme Katell Jouan 4 rue de Belle île	demandent des informations sur la possibilité de remplacer une haie végétale par des rambardes réponse apportée par Mme Morio	Thématique « Autres points règlementaires »
08/03	O28	M Denis Le Breton, 11 allée Kerloudan	propriétaire du Magasin Vert, il demande des informations en matière de constructibilité d'un terrain classé en Ui	Thématique « Autres points règlementaires »
08/03	O29	Mme Nolwen Monjarret	concerne un terrain (2 272 m2) à Lann Langroez actuellement non constructible. Elle souhaite avoir une petite zone constructible (400/500 m2) sur la parcelle HB28 en continuité de la parcelle HB 29	Thématique « Demandes de constructibilité »
12/03	O42	M. Christophe Lucas 34, rue de Raimés à Ploemeur	Il dénonce l'augmentation de la circulation, rue de Raimés consécutif au changement de sens. Il mentionne de plus les nuisances et l'insécurité routière associées	Thématique « Renouvellement urbain dans le centre bourg »