

Département du Morbihan

Mairie de Plouay

Enquête publique

Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Enquête N°24000147 /35

Enquête du lundi 18 novembre 2024 à 09h au jeudi 19 décembre 2024 à 17h

Partie 2 – Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Le présent document correspond au rapport et constitue donc la partie 2 sur 2 de l'ensemble « Rapport et conclusions du commissaire enquêteur ».



Commissaire enquêteur : Stéphane Simon

Table des matières

A CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	4
1 Rappel du projet.....	4
1.1 L'élaboration du plan local d'urbanisme.....	4
1.2 Les choix et orientations prises.....	5
2 Conditions de réalisation de l'enquête publique.....	6
2.1 Déroulement de l'enquête publique.....	6
2.2 Le bilan de l'enquête publique.....	7
2.2.1 Observations du public – réponse de la commune.....	8
2.2.2 Mes appréciations sur le déroulement et le bilan de l'enquête publique.....	9
2.3 Méthodologie d'analyse pour élaborer les conclusions.....	10
3 Appréciations générales.....	10
3.1 La Concertation préalable.....	10
3.1.1 Rappel des modalités de la concertation et de son bilan.....	10
3.1.2 Les observations du public - réponses de la commune.....	11
3.1.3 Réponses aux questions du commissaire-enquêteur.....	12
3.1.4 Mes appréciations sur la concertation.....	12
3.2 La qualité du dossier.....	13
3.2.1 Composition du dossier.....	13
3.2.2 Réponses de la commune aux questions du commissaire enquêteur.....	13
3.2.3 Mes appréciations sur la qualité du dossier.....	14
4 Appréciations sur le projet.....	14
4.1 Les avis transmis sur le projet.....	14
4.1.1 Le bilan des avis transmis.....	14
4.2 Le Plan d'aménagement et de développement durable - la consommation foncière, les OAP thématiques.....	15
4.2.1 Rappel des orientations générales du PADD.....	15
4.2.2 La consommation foncière.....	15
4.2.3 Les OAP Thématiques.....	16
4.2.4 Avis des PPA et personnes publiques consultées.....	16
4.2.5 Réponses de la commune aux questions du commissaire enquêteur.....	16
4.2.6 Mes appréciations sur le PADD, la consommation foncière et les OAP thématiques.....	18
4.3 Le Règlements et ses annexes.....	19
4.3.1 Rappel.....	19
4.3.2 Les avis des PPA.....	20
4.3.3 Réponses de la commune aux avis des Personnes publiques associées.....	21
4.3.4 Les observations et propositions du public - réponse de la commune.....	23
4.3.5 Réponses de la commune aux questions du commissaire enquêteur.....	48
4.3.6 Mes appréciations sur le règlement et ses annexes.....	48
4.4 Les enjeux environnementaux.....	50
4.4.1 Rappel.....	50
4.4.2 Avis de la MRAe et des personnes publiques associées.....	51
4.4.3 Réponse de la commune aux avis de la MRAe et des personnes publiques associées.....	52
4.4.4 Observations et propositions du public – réponses de la commune.....	55

4.4.5 Réponses de la commune aux questions du commissaire enquêteur.....	57
4.4.6 Mes appréciations sur les enjeux environnementaux.....	58
4.5 La gestion des eaux (eaux usées – eaux pluviales).....	60
4.5.1 Rappel.....	60
4.5.2 Avis des PPA.....	61
4.5.3 Réponses de la commune aux avis des PPA.....	62
4.5.4 Réponses de la commune aux questions du commissaire enquêteur.....	69
4.5.5 Mes appréciations sur la gestion des eaux (eaux usées – eaux pluviales).....	73
4.6 Les enjeux sur la mobilité.....	74
4.6.1 Rappel.....	74
4.6.2 Avis des PPA.....	75
4.6.3 Observations et propositions du public – réponse de la commune.....	75
4.6.4 Réponses de la commune aux questions du commissaire enquêteur.....	77
4.6.5 Mes appréciations sur les enjeux de mobilité.....	77
4.7 Les enjeux sur le logement.....	78
4.7.1 Rappel.....	78
4.7.2 Avis des PPA.....	79
4.7.3 Réponse de la commune aux avis des PPA.....	79
4.7.4 Observations et propositions du public – réponses de la commune.....	79
4.7.5 Réponses aux questions du commissaire enquêteur.....	82
4.7.6 Mes appréciations sur les enjeux liés au logement.....	83
4.8 Les enjeux économiques.....	85
4.8.1 Rappel.....	85
4.8.2 Avis des PPA.....	86
4.8.3 Réponse de la commune aux avis des PPA.....	86
4.8.4 Observations et propositions du public – réponses de la commune.....	87
4.8.5 Réponses de la commune aux questions du commissaire enquêteur.....	90
4.8.6 Mes appréciations sur les enjeux économiques.....	90
4.9 Les enjeux patrimoniaux.....	92
4.9.1 Rappel.....	92
4.9.2 Observations et propositions du public – réponse de la commune.....	92
4.9.3 Mes appréciations sur les enjeux de patrimoine.....	92
B - SYNTHÈSE DES CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	93

Annexe

Mémoire en réponse de la mairie de Plouay

Les parties de ce document qui figurent en couleur bleue ont été rédigées par la commune de Plouay.

A CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 RAPPEL DU PROJET

1.1 L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

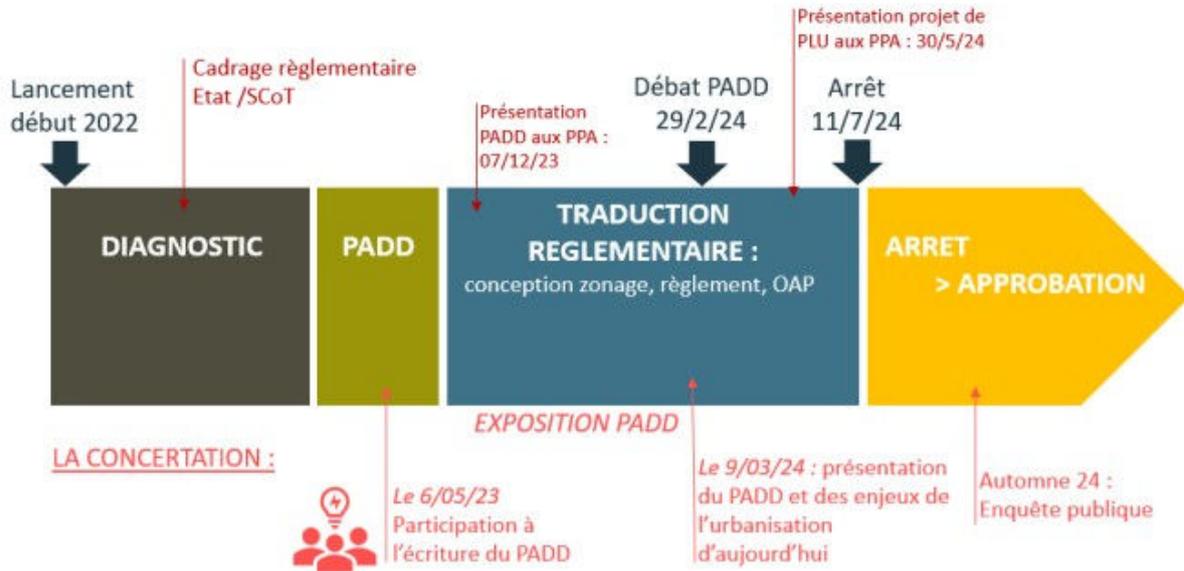
Située à l'ouest du Morbihan, la commune de Plouay s'étend sur 6 733 hectares et comptait 5789 habitants en 2020. L'actuel PLU date du 28 mars 2013. Ce dernier document a été mis à jour en 2016, 2017, 2019 et en 2023.

Lors de sa séance du 17 février 2022, le conseil municipal a souhaité revoir son document d'urbanisme pour prendre en compte les évolutions du contexte local, les nouveaux projets ainsi que les évolutions législatives de la dernière décennie (Lois ALUR, ELAN, Climat-Résilience). Le projet de PLU vise également à intégrer le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) et ses dernières évolutions.

Après deux ans et demi de travail technique et une concertation préalable organisée par la commune, le projet de PLU a été arrêté lors de la séance du conseil municipal du 11 juillet 2024. Il vise à :

- renforcer le rôle de Plouay dans l'Agglomération et travailler la complémentarité entre ville et campagne ;
- augmenter les équipements structurants de la commune (sport, aide à la personne, santé, locaux associatifs...);
- favoriser l'emploi et l'accueil de nouvelles entreprises, en particulier en zones d'activités ;
- encourager une offre de logements diversifiée en accord avec des parcours résidentiels variés ;
- conforter le tissu associatif, la visibilité de Plouay comme une capitale du vélo et plus généralement comme une ville sportive ;
- développer les liaisons douces ;
- mettre l'aménagement et l'urbanisme en compatibilité avec le cadre législatif actuel, avec la transition énergétique et environnementale.

Le Calendrier



1.2 LES CHOIX ET ORIENTATIONS PRISES

Sur la base du diagnostic territorial, des dynamiques de développement et de l'état initial de l'environnement, ces objectifs se traduisent par les grandes orientations suivantes.

En matière de logements :

- Le scénario de population prévoit environ 6650 habitants à Plouay en 2034, soit environ 60 nouveaux habitants par an depuis 2020.
- Le projet de PLU prévoit la réalisation d'environ 420 logements sur son territoire. Ils se répartissent comme suit :

	Nombre de logements estimé
Logements dans les potentiels de densification	150
Logements par changement de destination d'un bâtiment étoilé en campagne	20
Sous-total de logements en densification ou renouvellement	170
Zone 1Aub de Bêcherel-Keramont	165
Zone 1Aub de Kerandor	5
Zone 1Aub de Kerspern	80
Sous-total de logements en extension urbaine	250
TOTAL de logements prévus par le PLU	420

Des zones à urbaniser sont maintenues à plus long terme. Il s'agit du développement de la commune vers le nord à hauteur de Creiz er Prat d'une part, et de l'optimisation de grandes parcelles vierges à Lann justice d'autre part. Ces secteurs sont donc classés en 2AU.

En matière d'équipements :

- les sites accueillant des équipements, en particulier aux abords de Manéhouarn sont zonés Ue ou Ul s'ils font partie de la tache urbaine, NI lorsqu'ils sont en périphérie de celle-ci (autocross, BMX). Le secteur de Manéhouarn, en particulier, doit pouvoir accueillir des potentiels projets hôteliers et touristiques tirant parti des grandes qualités du domaine.

Dans le domaine économique :

- Il est prévu d'étendre la zone d'activités communautaire de Restavy. La majorité de l'extension de Restavy, zonée 1AU_i, prend place au sud de la zone existante, entre l'entreprise Celtys et la route du Rohic. Un dossier dit « loi Barnier » vise à harmoniser à 35m la marge de recul de certaines parcelles de cette zone d'activités vis-à-vis de la RD769.
- Dans le bourg, une partie de la zone de Rostervel est confortée.
- La centralité commerciale est délimitée et un outil de protection des rez-de-chaussée commerciaux est mise en place.
- Le PLU sécurise par un zonage Agricole le parcellaire exploité, et offre des possibilités de construction ou de diversification agricole telles que permises par la loi.
- Des stecals permettent le développement de certaines activités (commerces de Kerfétan, entreprise d'enrobés de Kermignan, entreprise de terrassement de Locunel, de l'ETA de Kermeur, secteur de Pont-Nivino).

Consommation d'espaces

- La consommation d'Espaces Agro Naturels et Forestiers (ENAF) est quantifiée à 26 hectares sur la décennie 2011-2021, ce qui signifie que sur la décennie 2021-2031, la consommation future d'espace ne devra pas dépasser une trajectoire de 13 ha.
- La consommation foncière jusqu'en 2034 est quant à elle évaluée à 14,24 ha (zones 1AU : 9,14-ha - zone Restavy : 4ha imputée à la commune- stecals : 0,1 ha - zones urbaines : 0,9 ha – projets déjà réalisés : 0.1 ha). A cela vient s'ajouter le cimetière de Creiz er Prat (1,8 ha qui n'est pas planifié).

2 CONDITIONS DE RÉALISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A la demande de la maire de Plouay, la Conseillère déléguée auprès du tribunal administratif de Rennes m'a désigné, par décision n°E24000147/35 du 9 septembre 2024, pour réaliser la présente enquête publique.

Les modalités d'organisation et de déroulement de cette enquête ont été fixées par arrêté municipal n° 2024 10/624 du 28 octobre 2024. L'enquête s'est déroulée du lundi 18 novembre 2024 à 09h au jeudi 19 décembre 2024 à 17h, dans les conditions prévues par cet arrêté.

Les pièces du dossier ont été tenues à la disposition du public en mairie de Plouay. Le dossier était également accessible sur le registre dématérialisé via le site internet de la commune.

Deux registres papier permettaient aux usagers de transcrire leurs observations au siège de l'enquête. Il était également possible de participer à l'enquête en utilisant l'adresse internet dédiée, le registre dématérialisé ou la voie postale en écrivant à la mairie de Plouay.

Les mesures de publicité ont été effectuées dans la presse et par affichage public, dans les délais et les conditions prévus par le code de l'environnement. Les affiches réglementaires étaient implantées en mairie (entrées des services administratifs et de la salle du conseil municipal) ainsi que dans 19 autres lieux de la commune.

Au cours de cette période, j'ai tenu quatre permanences :

lundi 18 novembre 2024 de 9h à 12 h ;
mercredi 27 novembre 2024 de 14h à 17 h ;
samedi 7 décembre 2024 de 9h à 12 h ;
jeudi 19 décembre 2024 de 14h à 17.

Le procès-verbal de synthèse et ses annexes ont été remis, le jeudi 26 décembre 2024, lors d'une réunion organisée avec M. Pascal Rio, directeur général des services, Mme Nadine Gaudchau du service urbanisme et M. Sébastien Quéré de Lorient agglomération.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage m'a été transmis par courrier électronique, le vendredi 10 janvier 2025.

2.2 LE BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Au cours des quatre permanences j'ai reçu 57 personnes au total. Selon le service de l'urbanisme, 30 personnes se sont déplacées en mairie, hors permanence, pour consulter le dossier ou déposer une observation. 506 visiteurs, 715 téléchargements et 1515 visionnages ont par ailleurs été comptabilisés sur le registre dématérialisé.

Pendant l'enquête, j'ai par ailleurs enregistré 52 observations , soit 29 dépositions numériques sur le registre dématérialisé (25) et sur l'adresse mail dédiée (4), 6 courriers remis ou expédiés par voie postale et 17 dépositions inscrites sur les deux registres papier mis à la disposition des usagers. Sur les 52 observations enregistrées, j'ai noté un doublon (@14), un test de fonctionnement du registre dématérialisé (@1) et un rédacteur qui a indiqué son identité pour compléter sa première déposition (@23). **Je comptabilise donc 49 participations** à l'enquête publique.

Certaines observations contenaient plusieurs thèmes, j'ai retenu 72 occurrences dans ma synthèse thématique.

Il est à noter que 3 associations, 4 entités professionnelles et Lorient-agglomération ont déposé une observation au cours de cette enquête.

J'ai classé les observations selon les thématiques suivantes qui ont été abordées par les participants.

THÈMES	
Concertation préalable	2,77% (2 occurrences)
Dossier soumis à enquête publique	2,77% (2 occurrences)
Règlements et annexes	66,66%
Règles d'urbanisme	3 occurrences
Changements de destination	6 occurrences
Servitudes	1 occurrence
Patrimoine	2 occurrences
Généralités sur les zonages	5 occurrences
Erreurs graphiques	1 occurrence
Zonages individuels	29 occurrences
EBC	1 occurrence
Environnement	6,94%
biodiversité	3 occurrences
Énergies	2 occurrences
Mobilités	6,94%
Liaisons douces	2 occurrences
Transports en commun - covoiturage	1 occurrence
Sécurité routière	2 occurrences
Logement	8,33%
Besoins en logements	1 occurrence
OAP sectorielles d'habitat	4 occurrences
Logements sociaux	1 occurrence
Enjeux économiques	5,55%
agriculture	1 occurrence
zones d'activités, OAP de Restavy	2 occurrences
Commerces,	1 occurrence

2.2.1 Observations du public – réponse de la commune

3R2d	LE MOUILLOUR Anne Marie Evellys (56)	Elle regrette que les instructions de l'État, qui préconisent d'urbaniser les zones déjà construites ne figurent pas au dossier. Ce sont ces instructions qui justifient que Rostervel ne soit plus un hameau à densifier.
<p>Les « instructions de l'État » auxquelles il est fait référence semble être la loi, et en particulier la loi ALUR, qui a mis fin à la constructibilité en campagne en restreignant celle-ci à la création de Stecal exceptionnels. Par ailleurs, le SCoT du Pays de Lorient, dans sa carte des centralités, dont le contour est repris en p.134 du rapport du PLU, tend à exclure le secteur de Rostervel des espaces agglomérés. C'est notamment sur cette base (avec laquelle le PLU doit être compatible), mais aussi considérant que les besoins en logements de la commune pouvaient être satisfaits sans ce secteur, et qu'un développement de l'urbanisation par l'est n'était pas la priorité, que la commune a fait le choix de ne pas prolonger le zonage constructible à Rostervel.</p> <p>Rappelons en outre que la commune est tenue de s'inscrire dans une trajectoire de réduction de sa consommation d'espace dans le cadre du Zéro Artificialisation Nette et a donc dû faire des choix drastiques en matière de secteurs à urbaniser.</p>		
@12b	LE MOUILLOUR Mé- riadec Gouesnou (29)	Il a rencontré l'adjoint en charge de l'urbanisme qui a indiqué que l'État est intervenu dans le processus du PLU sans pouvoir remettre un document à ce sujet. Il demande la communication de ces documents dans le cadre de l'enquête publique et un redémarrage de la procédure à zéro pour une procédure transparente. Il demande la communication de l'ensemble des documents préparatoires que les élus ont eu en main ainsi que les comptes rendus exhaustifs des diverses réunions qui se sont tenues dans la phase préparatoire.
<p>M. LE MOUILLOUR se verra transmettre les comptes-rendus des réunions publiques de concertation. Ceux-ci ont été déposés sur le site internet de la commune après la tenue des réunions, et sont toujours disponibles à ce jour.</p> <p>La commune n'est en revanche pas tenue de transmettre l'ensemble des autres documents préparatoires qui ne sont pas publics.</p>		

Mon avis sur les réponses de la commune aux observations ou propositions ci-dessus

Je prends acte des réponses faites aux observations 3R2d et @12b. Pour ma part, je note que l'avis de l'État sur le projet de PLU figure au dossier et qu'il peut être consulté par le public.

2.2.2 Mes appréciations sur le déroulement et le bilan de l'enquête publique

J'estime que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. Le public a été correctement informé par de des affiches placardées dans de nombreux endroits. Je constate également que les publications dans la presse ont été réalisées dans les conditions fixées par le code de l'environnement, notamment dans les délais impartis. L'accueil en mairie et les dispositions matérielles pour réaliser l'enquête ont été satisfaisants.

Le dossier soumis au public me semble conforme. L'avis des personnes publiques associées, y compris celui de l'État, en fait partie. Le projet de PLU a été mis en ligne sur le site internet de la commune dès qu'il a été arrêté par le conseil municipal en juillet 2024, et ce trois mois avant le début de l'enquête publique.

J'observe enfin que le dossier soumis à enquête a été amplement consulté par le public et qu'il a suscité de nombreuses interrogations lors des permanences. Le nombre des observations reste cependant relativement modeste pour une enquête portant sur la révision générale d'un PLU. Les dépositions portant sur les zonages individuels représentent une part importante de la participation.

2.3 MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE POUR ÉLABORER LES CONCLUSIONS

Dans le Rapport d'enquête, partie 1, après avoir présenté le dossier soumis à l'enquête, mes démarches et un bilan, j'ai résumé toutes les dépositions recueillies (annexes 5 et 6 de la 1ère partie du rapport).

Dans les Conclusions et Avis, partie 2 :

Les chapitres 1 et 2 comportent un rappel du projet et des conditions de déroulement de l'enquête ainsi qu'un bilan. Le chapitre 3 constitue une analyse générale sur la concertation préalable et le dossier soumis à enquête publique. **Le chapitre 4** est consacré à une analyse thématique du projet. Ce travail prend en compte les avis formulés par les PPA et organismes consultés, les observations et propositions du public, mes questions complémentaires ainsi que les réponses du maître d'ouvrage. Pour chaque thème, **mes appréciations sont encadrées et grisées**. Mes conclusions et mon avis sont ensuite formulés **dans le chapitre 5**.

3 APPRÉCIATIONS GÉNÉRALES

3.1 LA CONCERTATION PRÉALABLE

3.1.1 Rappel des modalités de la concertation et de son bilan

Les modalités de la concertation ont été fixées dans la délibération de prescription du 17 février 2022.

Le public a été informé du lancement de la procédure par un avis dans la presse locale du 4 mars 2022 et par le journal municipal.

Une adresse internet a été mise à disposition du public qui pouvait transmettre un courrier postal. Au total 42 courriers ont été reçus, ces derniers comportaient 50 demandes qui ont été examinées au premier trimestre 2024.

Une première réunion publique s'est tenue le 6 mai 2023, elle a permis aux élus de partager les clés du diagnostic de la commune.

En mars 2024, la municipalité a présenté à une quarantaine de plouaysiens les grandes lignes du projet d'aménagement esquissé pour la commune à l'horizon 2024. Ces grandes lignes ont été inscrites dans le PADD du PLU.

Peu de temps après cette seconde réunion publique, une exposition composée de 5 panneaux a été présentée à l'accueil de la mairie. Elle a constitué le relais du projet de la municipalité durant plusieurs mois.

Le projet de PLU a finalement été adopté dans une délibération par le conseil municipal le 11 juillet 2024. Un bilan de la concertation a été dressé le même jour dans une seconde délibération du Conseil municipal.

Le projet arrêté est en ligne sur le site internet de la commune depuis son adoption en juillet 2024.

3.1.2 Les observations du public - réponses de la commune

C1b	VERRON Michel président de l'entreprise SASU les Truites du Scorff	Il estime qu'il n'a pas été informé de la procédure de révision du PLU et regrette de ne pas avoir été associé. Il dénonce un manque de visibilité de la procédure en cours à cause de l'absence d'affichage aux entrées de la commune. Il regrette que le bulletin municipal n'a pas été distribué dans sa boîte aux lettres. Aucune personne du service de l'urbanisme n'a pris contact avec lui pour échanger sur le classement.
@12a	LE MOUILLOUR Mériadec Gouesnou (29)	Les étapes de la construction du PLU comportent peu de réunions publiques dans un souci de contrôler et limiter l'expression de la population. Le document du PLU présenté à l'enquête publique fait donc état d'un travail fait entre soi. Ce document ne porte aucune vision, il souffre d'un manque de transparence.
<p>La délibération du 11 juillet 2024 tirant le bilan de la concertation au terme de 2 ans et demi de construction du PLU, redonne l'ensemble des moyens de concertation qui ont été mis en place. Les feuilles d'émergence révèlent que M. LE MOUILLOUR n'a été présent à aucune des réunions publiques qui se sont tenues sur le PLU.</p> <p>La délibération susmentionnée est annexée au présent mémoire en réponse.</p>		

Par ailleurs, lors d'une révision de PLU, la commune n'est pas tenue de prendre attache avec chacun des administrés ; cela représenterait un travail herculéen que les services municipaux ne peuvent réaliser.

Mon avis sur les réponses de la commune aux observations ou propositions ci-dessus

Je note les réponses apportées aux deux observations ci-dessus. Pour ma part, j'estime que le public a disposé de différentes occasions entre les mois de mars 2022 et juillet 2024, pour se tenir informé ou pour réagir sur l'évolution du projet de PLU, avant que celui-ci ne soit arrêté.

3.1.3 Réponses aux questions du commissaire-enquêteur

Un usager précise qu'il n'a pas été informé du lancement de la procédure de révision du PLU par affichage ou par le bulletin municipal.

Comment la concertation préalable a-t-elle été annoncée au public ?

Quelle est l'importance et la nature de la concertation avec les PPA tout au long de la procédure ?

Quel est l'impact de cette concertation sur l'évolution du projet arrêté ?

Quelle a été la concertation avec les propriétaires des terrains relevant d'une OAP ou d'un emplacement réservé ?

Comme le rappelle la délibération du 11/7/24 tirant le bilan de la concertation, celle-ci a été annoncée au public par un avis administratif dans la presse locale du 4 mars 2022, ainsi que dans le bulletin d'informations municipales.

Les Personnes Publiques Associées ont été consultées au fil de la procédure lors de réunions de travail ou d'échanges consacrées. En particulier, les services de l'État, du SCoT du Pays de Lorient et de la Chambre de Commerces et d'Industrie du Morbihan ont été conviés au stade du diagnostic, du PADD, et avant l'arrêt de projet. En outre, la Chambre d'Agriculture du Morbihan s'est rendue disponible pour une réunion de travail spécifique sur le zonage agricole et les EBC ; le Syndicat Mixte Blavet Scorff Ellé Isole Laïta a également contribué à la révision du PLU grâce à des actualisations de l'inventaire des zones humides.

Les propriétaires de terrains soumis à OAP ou à Emplacement Réservé n'ont pas fait l'objet d'une prise de contact spécifique. Cependant, les propriétaires qui se sont manifestés ont été reçus par la Mairie et le projet sur leur terrain leur a été expliqué.

3.1.4 Mes appréciations sur la concertation

Les différentes étapes de la concertation préalable sont décrites dans le rapport de présentation. Elles ont donné lieu à une délibération du conseil municipal le 11 juillet 2024.

Pour ma part, je constate qu'entre mars 2022 et juillet 2024, plusieurs actions ont été menées par la commune pour associer les usagers à l'élaboration du document d'urbanisme.

Je note notamment la publication d'un avis dans la presse, des communications dans le bulletin municipal, la mise en place d'une adresse électronique dédiée, des courriers, deux réunions publiques et une exposition. La population concernée a donc pu prendre connaissance du projet et exprimer ses remarques et interrogations.

Il est toutefois dommage que les propriétaires d'un terrain concerné par une OAP ou un emplacement réservé n'ont pas été informés individuellement.

En définitive, je considère que la concertation a répondu aux modalités prévues dans la délibération municipale du 17 février 2022.

Je constate en outre que les PPA ont été à même de participer à la procédure et de donner leur avis lors des réunions organisées dans le temps mais aussi dans des échanges informels.

3.2 LA QUALITÉ DU DOSSIER

3.2.1 Composition du dossier

Le dossier de PLU révisé est constitué de documents écrits et de documents graphiques. Il comprend notamment:

- Un rapport de présentation ;
- Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et thématiques (OAP) ;
- Un règlement écrit et ses annexes ;
- Un règlement graphique ;
- Des annexes (écrites et graphiques).

La composition exhaustive du dossier de projet de PLU est précisée dans le paragraphe 11.1 du rapport.

La compatibilité du projet de PLU avec les documents supra-communaux est détaillée, notamment dans l'évaluation environnementale.

3.2.2 Réponses de la commune aux questions du commissaire enquêteur

Est-il envisageable d'ajouter un glossaire des abréviations utilisées dans le rapport de présentation ?

[Il est en effet possible d'ajouter un glossaire dans le PLU qui sera soumis à approbation.](#)

3.2.3 Mes appréciations sur la qualité du dossier

De manière globale, la composition du dossier soumis à enquête publique est complet et conforme. Son organisation permet un accès facile aux documents recherchés. La présentation du projet est correctement organisée dans des sous-dossiers thématiques.

Les pièces du dossier sont clairement rédigées. Elles sont par ailleurs bien illustrées.

Dans le document graphique, la commune est divisée en trois parties, ce qui facilite la lecture des plans.

4 APPRÉCIATIONS SUR LE PROJET

4.1 LES AVIS TRANSMIS SUR LE PROJET

Consultée, la Mission régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a rendu son avis délibéré le 17 octobre 2024. Les avis des PPA sont détaillés dans le chapitre 10 du rapport partie 1.

4.1.1 Le bilan des avis transmis

- la DDTM, la chambre agriculture, la DPNAF, l'agglomération de Lorient (direction des mobilités et la direction de l'habitat), la commission locale de l'eau, ont émis des avis favorables assortis de réserves, recommandations ou remarques.
- La direction des mobilités de Lorient Agglomération et la commune de Calan se sont prononcées favorablement.
- De manière générale, la commune a répondu et pris en compte les remarques. Les réponses figurent au regard de chacun des thèmes développés dans les chapitres suivants.

4.2 LE PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE - LA CONSOMMATION FONCIÈRE, LES OAP THÉMATIQUES

4.2.1 Rappel des orientations générales du PADD

Le PADD traduit le projet politique du territoire tel qu'il a été élaboré par l'équipe municipale au regard des conclusions tirées du diagnostic, des différents débats ayant animé la procédure de révision et des choix stratégiques de développement de la commune.

Il est construit en trois axes se déclinant eux-mêmes en orientations :

AXE 1 : PLOUAY attire.

Affirmer Plouay comme pôle relais à l'échelle de Lorient Agglomération, attractif en matière d'habitat, d'emploi, d'équipements et de services :

- Une centralité qui pourra accueillir davantage de nouveaux habitants ;
- Un bassin d'emploi important conforté au nord de l'Agglomération ;
- Un niveau d'équipement et de services qui rayonnent au-delà des limites communales.

AXE 2 : PLOUAY respire :

Protéger Plouay qui est un territoire durable fait de respirations, de la vallée du Scorff aux plateaux agricoles de l'Argoat pour :

- un patrimoine bâti et naturel en pleine forme ;
- une meilleure accessibilité aux espaces de respiration ;
- des mobilités pratiques pour la population ;
- vers une ville où la nature prend sa place ;
- une gestion de l'énergie et des ressources plus responsables

AXE 3 : PLOUAY bouge.

Promouvoir Plouay en tant que commune dynamique qui se transforme doucement et s'aménage pour demain :

- des commerçants et des associations dynamiques ;
- une ville jeune et sportive ;
- la ville en mutation, qui avance avec son temps.

4.2.2 La consommation foncière

La consommation d'Espaces Agro Naturels et Forestiers (ENAF) de la commune de Plouay est quantifiée à 26 hectares sur la décennie 2011-2021. Sur la décennie 2021-2031, la consommation future d'espace ne devrait donc pas dépasser une trajectoire de 13 ha.

La municipalité évalue la consommation foncière du nouveau PLU à 14,24 ha, dont une partie qui est imputée sur la période 2031-2034. La collectivité estime ainsi que son nouveau PLU est compatible avec la trajectoire ZAN de la Loi Climat Résilience.

A noter que la commune estime ses besoins à 378 logements d'ici 2034.

4.2.3 Les OAP Thématiques

Le PLU de Plouay contient quatre OAP thématiques intitulées :

- Nature en Ville ;
- Mobilités ;
- Densification raisonnée ;
- Travaux sur le bâti ancien rural.

4.2.4 Avis des PPA et personnes publiques consultées

La Région Bretagne demande aux communes d'anticiper la trajectoire des ScoT qui vont évoluer.

Le ScoT : Les ambitions du PADD rejoignent celles du SCoT, notamment sur la reconversion du site artisanal de Rostervel pour l'accueil d'habitat. En matière de développement économique, le PLU prévoit de nouvelles activités sur Restavy, qui vont bénéficier au Pays de Lorient. S'agissant de la consommation des ENAF, le rapport de présentation détaille les prévisions jusqu'à 2034. Il rappelle que la consommation engendrée par l'extension de Restavy est à porter au compte de l'intercommunalité. La modification simplifiée du SCoT en cours a retenu cette hypothèse d'extension comme l'une de ses priorités.

Morbihan énergie précise que le PADD vise à développer les énergies renouvelables, favorise les modèles d'autoconsommation dans les secteurs d'activités et conduit à poursuivre le déploiement des réseaux numériques.

La chambre d'agriculture approuve les objectifs fixés dans le PADD.

La CCI souscrit à la volonté communale de conforter le développement économique et de soutenir l'offre de commerces et de services.

4.2.5 Réponses de la commune aux questions du commissaire enquêteur

La commune prévoit un total de 420 logements à réaliser d'ici 2034, soit 116% du scénario retenu avec une croissance de la population d'1 % par an (378 logements).

Est-ce compatible avec les objectifs énoncés dans le PADD ?

Le PADD énonçait un objectif d'environ 360 logements à réaliser sur la période couverte par le PLU. En prévoyant la réalisation de 420 logements au travers des zonages et outils réglementaires mis en place, le projet de PLU est compatible avec l'objectif initial, avec un différentiel inférieur à 20%.

La commune évalue sa consommation foncière entre 2011 et 2021 à 26ha.

Comment cette consommation a-t-elle été calculée ?

Est-ce que la superficie de 1,8 ha, correspondant au projet de cimetière de Creiz er Prat, est comptabilisée dans les 26 ha consommés entre 2011 et 2021 ou doit-elle être ajoutée aux 14,24 ha annoncés dans le nouveau PLU ?

Quelles sont les échéances envisagées pour la création de ce nouveau cimetière ?

La donnée de référence en matière de consommation d'ENAF est issue du Mode d'Occupation des Sols, outil national. La superficie de 1,8ha du futur cimetière est à ajouter aux 14,24 ha estimés. Cependant, dans la mesure où il n'est pas prévu que cet équipement soit réalisé avant 2031, la consommation d'ENAF qu'il induit devra être regardée pour la décennie ZAN 2031-2041.

La dernière modification du SRADDET est très récente (2024) avec des objectifs de territorialisation qui devront être prochainement adoptés par les SCoT Bretons.

La trajectoire qui va bientôt s'imposer sur votre territoire a-t-elle été anticipée lors de l'évaluation de votre consommation foncière entre 2024 et 2034 ?

La commune n'a à ce jour pas de visibilité sur la manière dont les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF vont être ventilés sur le Pays de Lorient par le SCoT. Aussi, elle a construit son projet, en lien avec les services de l'État et du SCoT, sur la base de la trajectoire générique de réduction d'environ 50% de sa consommation d'espace entre les décennies 2011-21 et 2021-31.

L'OAP multi-sites n'est pas comptabilisée dans la consommation foncière car elle apparaît en densification. Elle représente pourtant 52 logements.

Comment apparaît-elle en matière d'artificialisation au regard du MOS ?

Tout secteur, même considéré densifiable, même en zone Urbaine, s'il intersecte un ENAF, a été comptabilisé dans la consommation d'ENAF potentielle du projet de PLU. La carte p.129 du Rapport de présentation fait état de ces éventuels secteurs ENAF en zone U. Elle révèle qu'il n'y a pas d'ENAF au titre du MOS sur les 3 secteurs couverts par l'OAP multi-sites.

La commune dispose-t-elle de la maîtrise foncière des OAP sectorielles (OAP habitats et économiques) ?

La totalité des OAP sectorielles est à ce jour sous maîtrise foncière privée.

Certaines OAP thématiques comportent des prescriptions. C'est le cas notamment pour les travaux sur les bâtis ruraux anciens et sur la densification raisonnée.

Ne serait-il pas judicieux de les reprendre dans le règlement écrit ?

Même si elles ne sont pas reprises dans le règlement écrit, les prescriptions thématiques des OAP sont bien opposables à tout projet entrant dans leur champ d'application. Elles sont cependant opposables dans un rapport de compatibilité et non de conformité, ce qui leur confère une forme de souplesse que la commune souhaite pouvoir garantir.

4.2.6 Mes appréciations sur le PADD, la consommation foncière et les OAP thématiques

J'observe que :

- Le scénario de croissance démographique du PADD paraît cohérent (1 %).
- La prévision de créer 420 nouveaux logements supplémentaires doit permettre de répondre aux besoins exprimés.
- le projet traduit la volonté de préserver le foncier dans sa production de logements. Il a été réalisé en densifiant les secteurs urbanisés et en limitant l'étalement urbain.
- Les possibilités d'évolutions économiques s'appuient sur des infrastructures existantes et une volonté de diminuer les trajets du quotidien.
- Le développement du territoire repose sur ses particularités géographiques, sur le dynamisme économique de la commune, sur ses centralités commerciales, sur la valorisation de son patrimoine.

La consommation foncière observée entre 2011 et 2021 est de 26 ha, ce qui implique que la commune ne doit pas dépasser 13 ha au cours de la période 2021-2031. Le Plu prévoit qu'elle sera de 14,24 ha jusqu'en 2034. Ce chiffre me paraît raisonnable.

J'observe en outre que dans son avis, le gestionnaire du SCoT précise les prévisions de consommation foncières sont conformes. Elle ont été prises en compte pour la future modification simplifiée du SCoT. Cette position m'a été rappelée lors de mon entretien avec M. Arnaud Le Montagner, directeur des études urbaines à l'agence d'urbanisme, de développement économique et technopole du pays de Lorient (Audélor).

Je note toutefois, que la commune indique qu'elle envisage de consommer 1,8 ha pour le cimetière de Creiz er Prat et que cette superficie n'est pas comprise dans sa prévision de 14,24 ha indiquée d'ici 2034. Dans le mémoire en réponse, il est précisé que cet équipement sera réalisé après 2031 et qu'il devra être regardé pour la décennie ZAN 2031-2041. Si cette hypothèse de consommation supplémentaire est bien susceptible d'être réalisée avant 2034, même si elle reste raisonnable par rapport à la trajectoire de consommation retenue, je pense qu'elle doit être clairement affichée dans le projet de PLU. **Une recommandation est rédigée dans ce sens.**

les quatre OAP thématiques sont opposables à tout projet. Conformes aux orientations du PADD, elles permettent à la commune de conserver une certaine forme de souplesse.

4.3 LE RÈGLEMENTS ET SES ANNEXES

4.3.1 Rappel

Organisé autour de quatre grands types de zonages (U, AU, N et A), le règlement est complété par un certain nombre de prescriptions.

Pour répondre aux objectifs du PADD, les règlements écrit et graphique du PLU ont été élaborés suivant plusieurs principes :

- délimitation de la trame verte et bleue (TVB) : boisements, zones humides et cours d'eau... ;
- délimitation des grands secteurs agricoles et des autres secteurs naturels ;
- délimitation des agglomérations existantes ;
- délimitation des espaces de projet ;
- délimitation des secteurs d'ouverture à l'urbanisation ;
- mise en place des emplacements réservés en fonction de la politique d'équipements et de services collectifs de la commune.

Les dispositions générales s'appliquent à tout le territoire de Plouay. Elles constituent un socle de règles s'appliquant à tous les projets. En parallèle, les dispositions complémentaires viennent parfois, en fonction des zones, apporter de nouvelles règles qui s'ajoutent à ce socle.

Des photos aériennes représentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexés au règlement écrit.

Au travers de zonages spécifiques (Ue, UI et NI), la commune prévoit des emprises prioritairement dédiées aux équipements (autocross, BMX) ou permettant l'extension d'activités commerciale. Une aire destinée aux gens du voyage est également prévues. Le secteur de Manéhouarn peut en outre accueillir des projets hôteliers et touristiques potentiels.

La zone Urbaine est tracée en compatibilité avec la centralité identifiée dans le SCoT du Pays de Lorient. Les zones AU correspondent aux secteurs d'extension urbaine.

15 emplacements réservés (ER) sont mis en place. Plus de 200 ha supplémentaires sont protégés par les espaces boisés classés et le plan de gestion. Les centralités commerciales sont protégées.

Les stecals permettent à certaines activités de s'étendre :

- le Stecal Ni : extension des commerces existants à Kerfétan ;
- le Stecal Nt : activité touristique à Pont-Nivino ;
- le Stecal Nv : aire d'accueil des gens du voyage à Pont en Daul.

4.3.2 Les avis des PPA

La CDPNAF rappelle que les bâtiments existants, en zones A et N ne peuvent faire l'objet d'extensions ou annexes et le respect d'une distance de 20 m entre la construction et son annexe.

La CCI souscrit aux linéaires commerciaux à préserver. Dans un souci de sobriété foncière, elle préconise d'utiliser les zones libres de Restavy, déjà aménagées de la zone d'activités avant d'étendre l'urbanisation dans cette nouvelle zone 1Aui. Elle propose de créer un emplacement réservé au cas où l'accès par le sud n'est pas envisageable.

Elle précise qu'il peut être contre-productif d'exclure les activités de service du périmètre de diversité commerciale. Elle propose d'interdire tout changement de destination vers une autre activité que « commerces et activités de service » sur la servitude de protection des linéaires commerciaux. Elle estime que la rédaction de l'article Ui1 prête à confusion sur la vocation souhaitée des zones Uia (Restavy) et Uib (Rostervel).

La chambre d'agriculture demande d'ajouter les possibilités offertes par l'article L.151 du code de l'urbanisme ainsi que les possibilités dévolues au CUMA dans l'article A1.

La DDTM estime que

- Seuls 60 bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination parmi les 110 identifiés et qu'il n'y a pas lieu d'identifier les annexes dans les changements de destination possibles.
- le règlement doit prendre en compte la charte de l'agriculture pour les extensions dans les zones A et N.
- La liste des servitudes doit être complétée par le nom et les coordonnées des gestionnaires.
- Des erreurs sont à rectifier.

L'ARS conseille également de mener une étude plus poussée sur la proximité des anciennes activités polluantes avec les futures zones d'habitation (renouvellement urbains et extensions), inclure la lutte contre l'habitat indigne et les nuisances lumineuses dans les objectifs du PLU, inciter à planter de la végétation qui produit peu ou pas de pollen.

Enedis a rappelé les normes concernant les ouvrages de distribution d'électricité dans les habitations

GRT Gaz a rappelé la réglementation sur les ouvrages de transport de gaz naturel.

L'office National des forêts estime que certaines parcelles de la forêt communale sont classés EBC, ce qui n'est pas nécessaire.

RTE (réseau de transport d'électricité) demande que des précisions soient apportées dans la liste des servitudes sur les liaisons aériennes, La prise en compte de ses réseaux dans les règlements des zones A et N. Certaines incompatibilités sont par ailleurs relevées avec les EBC.

La direction des mobilités de Lorient agglomération estime que le projet de PLU suit les recommandations du plan de déplacement urbain (PDU).

Le Syndicat Mixte Blavet Scorff Elle-Isole-Laïta CLE demande :

- de revoir la limitation des aménagements en zones humide ;
- de revoir la limitation des aménagements en zones humides aux seules exceptions prévues dans la disposition 88 du PAGD du SAGE.
- d'inscrire la marge de recul des cours d'eau du règlement graphique dans le règlement écrit ;
- de classer les zones humides Azh et Nzh .

4.3.3 Réponses de la commune aux avis des Personnes publiques associées

Avis de la Commission départementale de la protection des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPNAF)

La commune changera, en A4 et N4, la distance maximale entre annexe et habitation, à 20m au lieu de 25m.

Avis de la Chambre de commerce et d'industrie (CCI)

En matière de zones d'activités économiques :

- au regard des enjeux de sobriété foncière, la commune sait pouvoir compter sur la Cellule de redynamisation du Foncier Économique mise en place à Lorient Agglomération, afin que l'extension de ces zones ne soit que la deuxième solution, lorsque l'optimisation n'est pas possible.

- la commune est par ailleurs favorable à la création d'un emplacement réservé pour permettre la desserte de la future zone 1AUi le long de la parcelle de l'entreprise Celtys.

En matière de commerce :

- la sous-destination « activités de service avec accueil de clientèle » est très large et comprend notamment des activités de type salle de sport, pour lesquelles la centralité commerciale n'est pas le secteur d'implantation le plus pertinent. C'est la raison pour laquelle, en concertation avec le Syndicat Mixte du SCoT qui prévoit d'ailleurs d'améliorer ses orientations à ce sujet, la commune permet à l'ensemble de cette sous-destination de s'implanter même en dehors de sa centralité commerciale.

- l'article Ui renvoie bien aux Dispositions générales qui précisent les activités pouvant, par dérogation, s'implanter en dehors des centralités commerciales, et donc en zone Ui. C'est le cas par exemple des concessions automobiles ou restaurants.

Avis de la chambre d'agriculture

Le règlement de la zone Aa (p.74) autorise déjà :

- « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité

agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ; »

Le premier tiret permet de prendre en compte les CUMA, quand le second reprend strictement le paragraphe du L151-11-II du code de l'urbanisme.

Avis de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)

- il est pris note de la recommandation indiquant qu'il n'y a pas lieu d'identifier les annexes à l'habitation pour le changement de destination en campagne. Cependant, lors d'une réunion en présence des personnes publiques associées au printemps 2024, la Chambre d'Agriculture s'était quant à elle montrée favorable à cette démarche qui permettait de limiter les transformations en logements puis extensions abusives d'annexes à l'habitation ne présentant pas d'intérêt architectural. La Chambre n'a d'ailleurs pas opposé de remarque à cette disposition dans son avis officiel. La commune se rapproche à nouveau des services de l'État à ce sujet.

- la distance maximale entre annexes et habitations en campagne sera portée à 20m, comme également soulevé par la CDPENAF.

Avis Agence régionale de Santé

Les arrêtés de captage d'eau potable pourront être annexés au PLU.

EINS préalables sur réduction de la marge Barnier à Pont-en-Daul, et urbanisation Kerspern.

Concernant les nuisances lumineuses, c'est l'OAP Nature en ville qui contient des orientations en la matière.

Avis Enedis

La commune étudiera le retrait ou l'adaptation des Dispositions générales concernant les réseaux d'électricité afin de ne pas sembler restreindre la réalisation des missions d'Enedis.

Avis GRT gaz

- les amendements du règlement écrit proposés au sujet des ouvrages GRT gaz seront pris en compte.

- l'annexe 1 Servitudes d'Utilité Publique sera corrigée concernant les dénominations et représentations des SUP I1 et I3, et les éventuels EBC restant dans l'emprise de la SUP seront supprimés.

Avis de l'Office national des forêts (ONF)

Une nouvelle vérification des boisements soumis au régime forestier sera effectuée afin de retirer le cas échéant ceux qui auraient été doublement protégés par un classement EBC.

Avis de Rte

Les amendements du règlement écrit proposés au sujet des ouvrages de transport d'électricité seront pris en compte. De plus, la protection EBC sera supprimée dans l'emprise de la servitude I4 et des ouvrages indiqués par Rte.

Avis du Syndicat Mixte Blavet Scorff Elle-Isole-Laïta (CLE)

Quant aux réserves émises :

La commune supprimera des possibilités d'aménagement en zones humides les projets d'intérêt collectif et la production d'hydro-électricité.

Quant aux recommandations :

Le règlement écrit du PLU :

- précisera les marges de recul aux cours d'eau applicables en fonction des cas de figures ;
- corrigera la coquille mentionnant l'existence d'un zonage Azh quand l'ensemble des zones humides (inventaire actualisé en 2023) est zoné Nzh ;
- et précisera qu'en cas de destruction autorisée d'un linéaire bocager, la compensation doit se faire tant à linéaire qu'à fonctionnalité équivalente.

4.3.4 Les observations et propositions du public - réponse de la commune

Dispositions générales du règlement

4R1	LASTDRAGER Eduard et Brigitte	Depuis 2 mois, ils sont propriétaires de la parcelle YZ0030 (3,52ha). Ils ont l'autorisation d'installer 85 panneaux solaires. A la place de ces panneaux, ils souhaitent installer un tracker TRK 117 avec seulement 54 panneaux solaires plus efficaces. Ils souhaitent éviter que cet équipement soit posé sur le gazon et éviter qu'il gêne les animaux sauvages. L'emplacement prévu accueillait autrefois une aire pour poser un hélicoptère.
<i>La parcelle en question se situe en zone Agricole ou Naturelle dans le PLU arrêté, où les possibilités de constructions et d'installations sont extrêmement réduites. Les demandeurs sont invités à se rapprocher directement du service urbanisme de la commune.</i>		
@12f	LE MOUILLOUR Mériadec Gouesnou (29)	Les choix des zones à urbaniser sont marqués par des incohérences et par une attaque de la biodiversité qui peut encore être corrigée. Aucune poursuite d'urbanisation n'est prévue à Rostervel alors que les réseaux existent et que ce secteur est présenté comme un petit hameau qui a fait l'objet d'extensions pavillonnaires. Le document confirme que Rostervel fait partie de l'espace aggloméré, rien n'empêche son urbanisation
<i>>> Voir la réponse à l'observation 3R2d.</i>		

@29b	anonyme	D'autre part, est-il nécessaire de mettre une marge de recul aux cours d'eau busés en ville ?
<p>Il peut être opportun d'assortir les cours d'eau, même busés, d'une marge de recul, surtout dans la mesure où la commune affiche clairement la volonté de débuser ceux qu'elle pourra. Une fois remis à l'air libre, la marge de recul sera encore plus pertinente.</p>		

Mon avis sur les réponses de la commune aux observations ou propositions ci-dessus

Je prends note de la réponse faite à @ 12f sur la possibilité d'installer un tracker en zone A ou N.

@12f déclare que les choix des zones à urbaniser sont incohérents. De son côté, la commune justifie ses choix en précisant qu'elle doit suivre la carte des centralités du SCoT et qu'elle entend respecter la trajectoire ZAN. Je me range à cet avis.

Le maintien des marges de recul autour des cours d'eau me paraît devoir être maintenu, même dans les parties urbanisées (@29b).

Les changements de destination

@7	TREMEL Tanguy Conseiller Indépendant en immobilier	Souhaite demander un changement de destination pour un bâtiment. Demande la conduite à tenir.
<p>>> voir la réponse apportée à l'observation @19 plus bas</p>		
6R1	LE MOUËL Bernard Plouay	Il est satisfait de la possibilité de changement de destination de sa vieille bâtisse à Villeneuve Bois du Croc. Il souhaite que l'annexe en face puisse aussi être rénovée.
<p>Le bâtiment en question, entouré en bleu sur le plan ci-dessous, semble posséder les caractéristiques minimales requises pour être ajouté à la liste des changements de destination. La commune est favorable.</p>		

		
<p>@13</p>	<p>JAFFRELOT Brigitte Calan</p>	<p>Elle demande d'étoiler le bâtiment se trouvant sur la parcelle YN100 pour un changement de destination en création de logement. Il s'agit d'un bâtiment d'intérêt patrimonial. En PJ : courriers de l'association Tiez Breiz, de Mr Philippe PERRON architecte du patrimoine ainsi que des photographies.</p>
<p>Si la bâtisse en question semble faire tout juste 40m², ses qualités architecturales indéniables la rendent éligible à un changement de destination afin de ne pas tomber en décrépitude. La commune est favorable.</p>		



<p>@19</p>	<p>TREMEL Tanguy Plouay Conseiller Indépendant en immobilier</p>	<p>Mandaté par Mme Even, il demande le changement de destination d'un bâtiment agricole pour pouvoir le rénover en habitation. Il s'agit de la parcelle ZN 25. Le lot complet comprend les parcelles ZN 22 et ZN 23. Le bâtiment rénové s'intégrera parfaitement avec le reste du lieu-dit. Sans cette modification et sans les travaux, le bâtiment risque de se dégrader et de s'écrouler. PJ : plan cadastral et photos</p>
------------	--	--

Le bâtiment en question, entouré en bleu sur la photo ci-dessous et localisé à Manétanet, semble posséder les caractéristiques minimales requises pour être ajouté à la liste des changements de destination. La commune est favorable.



<p>@20a</p>	<p>LE MASLE Stevan Plouay</p>	<p>La parcelle Z071 à Rillaouec comporte une maison en pierres de taille, caractéristique de l'habitat breton d'autrefois, dotée d'une magnifique cheminée à préserver. Sur cette même parcelle, il y a également une grange. Ce site est peu accessible en raison de la végétation, via un chemin situé à proximité des branchements d'électricité et d'eau.</p> <p>Le terrain ne peut être mis en culture car il est éloigné de toute exploitation agricole. Reconstruire la bâtisse sera donc sans conséquence sur les activités agricoles.</p> <p>Ces éléments patrimoniaux n'apparaissent pas dans le projet de PLU. Aucune photographie du village de Rillaouec ne figure parmi celles de la sélection des bâtiments et lieux pouvant changer de destination. Les ouvrages décrits correspondent aux critères requis et il estime qu'il s'agit d'un manque de partialité et d'une injustice. Il demande l'ajout de cette ancienne maison à l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination (PJ photos site et maisons voisines).</p>
-------------	-------------------------------	--

Dans le cadre de la révision générale du PLU, la totalité des hameaux du territoire de Plouay a été expertisée par le groupe de travail à la recherche de bâtiments éligibles au changement de destination. Cependant, l'inventaire réalisé peut en effet souffrir d'oubli, et l'enquête publique permettra d'ajouter à la demande certains bâtiments s'ils remplissent les critères donnés.

Malheureusement, la bâtisse ici décrite n'est plus assimilable à un bâtiment mais à une ruine, elle doit donc être écartée.



C6	CARERIC Bernard et Mme Plouay	Ils sont propriétaires des bâtiments situés à Pornas : un ancien poulailler de 1200m ² dont l'activité a cessé depuis 2009, un hangar de 200 m ² et 2 anciennes lapinières qui ne sont plus exploitées depuis 2002. Ils ont entrepris la rénovation de ces bâtiments en 2019 pour de l'hivernage de caravanes, bateaux et camping-cars. Ils sollicitent une régularisation du changement de destination de ces bâtiments. Ils souhaitent aussi faire une plantation de paulownias, près des bâtiments pour préserver l'environnement. Ils s'engagent à fournir les pièces nécessaires (voir pièces jointes).
----	-------------------------------	--

La commune n'a pas vocation à régulariser « après coup » la transformation d'anciens hangars et poulaillers qui n'avaient en outre aucune qualité architecturale justifiant un changement de destination...

Mon avis sur les réponses de la commune aux observations ou propositions ci-dessus

@7 et @19 demandent à inscrire un bâtiment sur la liste des changements de destination. La commune estime que celui-ci possède les caractéristiques requises. Je suis également favorable à cet ajout.

6R1 est satisfait d'un changement de destination possible d'une bâtisse et demande que l'annexe en fasse également partie. La commune est favorable, j'en prends acte.

Je pense également que le bâtiment @13 mérite d'être rénové pour changer de destination.

Le bâtiment présenté sur la photo de @20 est trop dégradé pour être considéré comme un changement de destination possible.

Les hangars évoqués par C6 sont déjà utilisés. Il me paraît difficile de considérer qu'ils peuvent être autorisés à changer de destination.

Les servitudes

@4b	MICHEL Plouay	Sophie	Sur conseil du SCoT, elle a demandé un CU. Ce dernier est valide et elle ne comprend pas la servitude n°7 qui n'apparaît pas sur les plans. Elle demande des précisions à ce sujet.
-----	------------------	--------	---

La servitude T7 mentionnée correspond à une servitude aéronautique relative aux zones de dégagement du Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome de Lann Bihoué. Elle s'applique sur toute la commune.

Mon avis sur les réponses de la commune à l'observation ci-dessus

Je prends note de la réponse ci-dessus et estime que ce genre de précision mérite d'être apporté dans le PLU.

Le patrimoine

@20b	LE MASLE Plouay	Stevan	Elle (parcelle ZO0071) est bordée de talus de pierres et d'un four à pain très ancien non répertorié par le PLU.
10R1	FLOCON C	Inguiniel	Il est propriétaire du moulin de la Bruyère. Il constate que ce moulin et son système hydraulique ne figurent pas sur la liste du patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural (Fihedy L.151-19). Ce moulin est inscrit sur la carte de Cassini. Il demande son inscription.

Les éléments indiqués seront bien sûr ajoutés au patrimoine à protéger dans le PLU.

Mon avis sur les réponses de la commune aux observations ou propositions ci-dessus

Je constate avec satisfaction que la commune fait suite à ces deux demandes.

Généralités sur le zonage

2R2	LE GAL épouse PRO-VOST Nadine Ploemeur	Elle est propriétaire en indivision de parcelles à Rostervel et constate que certaines d'entre elles sont passées en zone agricole comme tout le village. Considéré actuellement comme un hameau à densifier et comme secteur résidentiel, Rostervel passe maintenant en zone agricole. Pourquoi ce changement ? Quelles activités agricoles, la municipalité imagine-t-elle pour ce secteur ? Quel agriculteur va exploiter ces terrains sans gêner le voisinage ? Elle prévoit de la colère chez les voisins : bruits des tronçonneuses, épandages, produits phytosanitaires...
<p>Les collectivités ont la possibilité de classer en zone agricole des parcelles habitées, comme la jurisprudence l'a rappelé ces dernières années.</p> <p>En l'espèce, le classement du secteur en zone Agricole est plutôt à regarder comme un « non-classement en zone Urbaine », résultant des choix d'aménagement et d'urbanisation de la commune, en cohérence avec les législations supérieures.</p> <p>A ce sujet, voir la réponse à l'observation 3R2d.</p>		
3R2b	LE MOUILLOUR Anne Marie Evellys (56)	Le projet de PLU délaisse Rostervel alors qu'on envisage de construire des immeubles dans la zone d'activité dite de Rostervel. L'avis de la préfecture considère que les futurs habitants de ces nouveaux immeubles vont subir des nuisances sonores.
<p>La zone d'activités de Rostervel est déjà classée dans le PLU actuel en zone Uib, secteur « aux activités professionnelles artisanales, commerciales, de services et bureaux ne présentant pas de nuisances majeures pour les quartiers résidentiels voisins. » Le projet de PLU ne prévoit pas davantage de permettre l'implantation d'activités génératrices de nuisances pour l'habitat sur le secteur.</p> <p>>> voir aussi I. Réponses aux avis des PPA ; avis de la MRAe</p>		
@22	Robic Roland	Il constate que la quasi-totalité des villages et hameaux seront en zone agricole. Il n'en disconvient pas eu égard aux contraintes environnementales. Mais il estime qu'il ne faut pas faire, de certains hameaux, qui ont perdu aujourd'hui leur vocation agricole, des mouroirs. Bon nombre de propriétaires possède des parcelles de 2000 m ² . Les potagers n'intéressent pas les jeunes générations. Il propose, sans étendre les hameaux, permettre la construction dans les "dents creuses". Demande que les villages ne soient pas sacrifiés au nom de l'écologie.
<p>La loi ne permet pas aujourd'hui d'autoriser la construction dans les « dents creuses de hameaux ».</p> <p>Les seules possibilités offertes par le législateur sont la création de stecals, outils de constructibilité exceptionnels, que la commune a déjà fait le choix de mettre en place pour pérenniser en priorité les activités économiques existantes en campagne.</p>		

@26b	FRANCOIS Yann Plouay	Il estime que le passage d'Uba vers Aa n'est pas cohérent avec le besoin de logements du secteur. Cette parcelle n'est pas accessible pour une activité agricole car elle est enclavée. Le projet de PLU n'est pas logique pour permettre aux familles de s'installer.
<p>Comme démontré dans le rapport du PLU, les possibilités de création de logement sont importantes rien qu'au sein de l'espace aggloméré principal de Plouay et devraient largement permettre d'absorber le besoin en logements induit par le scénario démographique choisi par la commune pour son PLU.</p> <p>Rappelons en outre que la commune est tenue de s'inscrire dans une trajectoire de réduction de sa consommation d'espace dans le cadre du Zéro Artificialisation Nette et a donc dû faire des choix drastiques en matière de secteurs à urbaniser.</p>		
@27d	LE BOUEDEC Yvonne Montélimar (26)	A la lecture des avis de la MRAe, elle s'interroge les raisons de maintenir en zones 2AUb les zones de Lann justice et Creiz er Prat. Elle sera attentive sur ce point.
<p>Le maintien de zones 2AU, mêmes si celles-ci n'ont pas vocation à participer à la réalisation des logements prévus dans les 10 ans, permet à la commune d'afficher son ambition de développement à plus long terme. C'est en particulier le cas au nord du bourg, secteur Creiz er Prat.</p>		

Mon avis sur les réponses de la commune aux observations ou propositions ci-dessus

La classification en zone A de parcelles qui n'ont pas vocation à être utilisées pour l'agriculture peut sembler inaudible (2R2). En fait, il faut comprendre que le zonage A correspond à un classement en zone non urbaine.

Je note que la commune :

- s'engage à ne pas développer d'activités susceptibles d'apporter des nuisances pour les habitations voisines dans la ZA de Rostervel (3R2b) ;
- exclut, comme le veut la Loi, d'autoriser les constructions dans les dents creuses des hameaux en zone A (@22) ;
- estime que l'espace aggloméré de PLOUAY est suffisant pour prendre en compte les besoins en logements (@26b).

La commune souhaite enfin conserver des zones 2AU pour affirmer ses ambitions au-delà de la validité du PLU (@27d). Je ne partage pas cet avis, je pense en effet qu'il y a un risque de créer des incompréhensions par la suite. C'est le cas pour les anciennes zones 2 AU qui n'ont pas été reconduites dans le présent projet.

Erreurs graphiques

@17	OFFREDO PLOUAY	Alain Il a constaté les 2 anomalies suivantes sur le projet de PLU : - Le ruisseau rue de l'oratoire ne passe pas sous ses parcelles n°146 (pelouse) et n°148 (habitation) de la zone AC mais contourne bien la parcelle147 (oratoire). - La parcelle 146 est classée dans le projet OAP en trame verte structurante et secondaire (couleur verte) alors qu'il s'agit de notre parcelle de pelouse (non boisée) et de notre maison. Cette classification concerne plutôt la parcelle 147 (site de l'oratoire) qui est boisée. PJ: OAP et plan cadastral
Ces erreurs seront corrigées le cas échéant.		

Mon avis sur la réponse de la commune à l'observation ci-dessus

Je partage l'avis exprimé ci-dessus.

Zonages individuels

Éléments généraux de cadrage rappelés par la commune :

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) 2018 du Pays de Lorient, s'inscrivant dans les diverses évolutions législatives et notamment les objectifs poursuivis par la loi ALUR, esquisse sur chaque commune les contours des espaces agglomérés et villages qui ont vocation à bénéficier dans les PLU d'un zonage Urbain (constructible). A Plouay il s'agit uniquement de l'espace aggloméré de la ville, ainsi que de la ZA de Restavy, comme l'illustre la carte annexe au Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT (dont extrait en annexe). En outre, la municipalité exprime au travers de son PADD l'ambition de diminuer sa consommation d'espaces agro-naturels et forestiers, dans la trajectoire demandée par la loi Climat Résilience au travers du Zéro Artificialisation Nette.

Il en résulte que, conformément au SCoT et aux textes en vigueur, le reste du territoire communal, hameaux et écarts compris, se voit couvert par un zonage Agricole ou Naturel où, sauf logement de fonction nécessaire à des exploitations agricoles, ou division d'un logement existant en plusieurs logements, la construction de nouvelles habitations est désormais interdite.

Il reste que l'extension mesurée des habitations existantes est permise en zones A et N, dans les limites énoncées par le règlement écrit.

Il est important de noter que l'existence d'un zonage constructible (U, Nha/Nhb...) au PLU de 2013 sur certaines parcelles faisant l'objet de remarques n'emporte aucunement obligation de maintenir une constructibilité.

Certains secteurs, qui bénéficiaient précédemment d'un tel zonage, sont des secteurs habités semblant trop modestes ou trop diffus pour que le SCoT 2018 ne leur donne vocation à supporter un zonage Urbain (ou constructible) au vu des évolutions législatives intervenues ces 10 dernières années. Ils se voient donc désormais couverts par un zonage A ou N.

1R1	LE BIGOT Jean-Yves Plouay	Propriétaire de la parcelle XS 173 située à Manério. Il demande que cette parcelle redevienne constructible car elle est située entre deux maisons et les réseaux électricité/eaux sont accessibles.
Manério correspond aux hameaux désormais couverts par un zonage non constructible comme l'ensemble de la campagne de Plouay, par application de la loi ALUR et du SCoT du pays de Lorient.		
2R1	YHUEL Jean-Luc et Marie-Hélène, André et Béatrice, Martial et Monique - LE ROCH Yvan et Maryannick Plouay	Sont propriétaires de la parcelle AI 303. Ils constatent que ce terrain n'est plus constructible et ne comprennent pas pourquoi vu que 3 maisons et un projet de lotissement se trouvent à proximité (croquis joint).
<p>La suppression de cette parcelle vierge de constructions résultait de la nécessité de rationaliser les espaces agro-naturels susceptibles d'être consommés par le PLU. L'OAP de Kerspern-Kerfratel permet déjà, dans son périmètre actuel, et en y ajoutant les secteurs de renouvellement urbain du PLU, d'assouvir les besoins théoriques en logements de la commune pour la durée du PLU, comme le démontre le Rapport de présentation du document.</p> <p>La parcelle AI303 est en outre un peu plus difficilement accessible que le secteur de Kerspern-Kerfratel puisque son accès se fait uniquement via la rue de Kerfratel qui se présente comme une petite impasse.</p> <p>Ajouter la parcelle AI303 à la zone urbanisable peut néanmoins avoir du sens afin de clore définitivement les possibilités d'urbanisation du secteur. Cela impliquerait cependant d'ajouter 3000m² de consommation d'ENAF au projet (déduction faite de la marge Barnier à la RD789), et d'assujettir la parcelle à l'obligation de densité minimale de 30 logements/ha soit 8 à 9 logements supplémentaires. La commune est favorable à ce scénario.</p>		



En hachuré bleu : périmètre de la zone 1AUB /OAP actuelle ; en contour jaune : partie de la parcelle AI303 de 3000m² potentiellement adjointe à la zone et à l'OAP

3R1	CARDIET Joseph Plouay	Il est propriétaire de la parcelle XD0038 de 1900m ² environ. Il demande que ce terrain soit constructible car il est situé entre 2 maisons.
-----	-----------------------	---

Kermeur correspond aux hameaux désormais couverts par un zonage non constructible comme l'ensemble de la campagne de Plouay, par application de la loi ALUR et du SCoT du pays de Lorient.

C1a	VERRON Michel président de l'entreprise SASU les Truites du Scorff	Il exploite la parcelle 000ZS1 destinée à un usage aquacole. Celle-ci comprend les installations suivantes : une prise d'eau, une canalisation et des ouvrages en béton, une station d'alevinage, des bassins d'alevinage, divers bassins et canaux bétonnés, un bâtiment de stockage, des infrastructures d'accès, une zone de stockage. Il estime que le zonage Na du PLU est incompatible avec l'usage de ces infrastructures et demande un classement adapté pour une activité économique et professionnelle. Un classement Ac a été adopté pour ses parcelles moyennes sur la commune d'Inguiniel dans son PLU de 2017. A défaut, il envisage un recours. Pour lui, le classement Na limite le développement, il nuit au maintien de son activité et déprécie la valeur de son bien.
-----	---	---

La commune est favorable au maintien des activités existantes en campagne, en témoigne les stercals déjà mis en place dans le PLU arrêté. Elle étudiera donc avec bienveillance la demande afin que le zonage sur ce site permette la continuité de l'activité.

1R2	LE ROUX Bernadette Plouay	Demande que la parcelle cadastrée YN133 de 215 m ² devienne constructible et que la parcelle 45 conserve sa constructibilité.
Le Haut Rostervel correspond aux hameaux désormais couverts par un zonage non constructible comme l'ensemble de la campagne de Plouay, par application de la loi ALUR et du SCoT du pays de Lorient.		
5R1	FRABOULET Gilbert Caudan	Demande que la parcelle cadastrée XS 252 Chemin du Stang Philippe devienne constructible. Elle se trouve entre 2 maisons (XS 183 et XS 253). Le terrain est desservi en eau et électricité, possède le numéro 21. La zone est habitée.
Questenen-Plaine est désormais couvert par un zonage non constructible, par application de la loi ALUR et du SCoT du pays de Lorient. La commune n'a pas souhaité faire d'exception pour permettre la densification de ce secteur habité qui présente les caractéristiques d'un lotissement plutôt que d'un hameau patrimonial à renforcer.		
@4a	MICHEL Sophie Plouay	Elle possède la parcelle YN 210 dans le Haut Rostervel, qui est constructible depuis 50 ans. Tous les raccordements sont accessibles depuis la route. La parcelle est entourée de maisons, elle est considérée comme une dent creuse par Lorient agglomération. Sans emploi avec une petite retraite, elle cherche à vendre ce terrain depuis 2023. La décision du conseil municipal la place dans une impasse financière et morale. Elle souhaite que ce terrain reste constructible ce qui faciliterait sa vente la vente en rassurant les clients. Elle demande que ses observations soient prises en compte pour un futur meilleur.
Le Haut Rostervel correspond aux hameaux désormais couverts par un zonage non constructible comme l'ensemble de la campagne de Plouay, par application de la loi ALUR et du SCoT du pays de Lorient.		
C2	LE ROCH Mariannick Moreac	Souhaite savoir pourquoi son terrain, à Kerfratel, n'est plus constructible avec le nouveau PLU, document qu'elle conteste. Il s'agit d'une succession en cours (voir 2R1).
>> voir réponse à l'observation 2R1		

<p>@6</p>	<p>PADELLEC Jacqueline Plouay</p>	<p>Elle est propriétaire de la parcelle XN 85, d'une surface d'environ 3 700 m² dans le village de Pen er Prat. Le 26 mai 2023, dans le cadre de la procédure de révision, elle a demandé la constructibilité d'une partie de ce classé pour partie en zone Nzh et pour une autre en zone Na. Elle est située entre 2 terrains construits. Elle sollicite un passage en zone constructible d'un espace permettant la construction d'une maison dans la partie haute du terrain (Nord). Ce terrain est déjà viabilisé.</p> <p>Lorient Agglomération y a installé une plateforme permettant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le stockage des conteneurs poubelles des habitants du quartier ; • le retournement du camion benne à ordures ménagères, donc l'espace n'est pas trop humide ; <p>Un panneau d'interdiction de stationnement est installé pour ne pas gêner les camions.</p> <p>En pièces jointes des photos et un plan.</p>
<p>Pen er Prat correspond aux hameaux désormais couverts par un zonage non constructible comme l'ensemble de la campagne de Plouay, par application de la loi ALUR et du SCoT du pays de Lorient.</p>		
<p>@8</p>	<p>LAMOUREUX Jean- Pierre Plouay</p>	<p>Demande que la parcelle AH N° 120, au lieu-dit Pont en Daul, soit en zone constructible ou éventuellement en zone commerciale ou artisanale. A terme, lorsque ses moyens ne lui permettront plus d'assurer l'entretien de ce terrain, celui-ci tombera en désuétude et finira comme la parcelle de l'autre côté du ruisseau. La proximité du magasin de meubles et du magasin de motoculture pourrait attirer certains. Ce terrain possède une entrée, suite à l'autorisation de voirie accordée par les Ponts et Chaussées du 14/5/1958.</p>
<p>Pont en Daul correspond aux hameaux désormais couverts par un zonage non constructible comme l'ensemble de la campagne de Plouay, par application de la loi ALUR et du SCoT du pays de Lorient.</p> <p>Si le classement de cette parcelle en zone commerciale pourrait sembler pertinent compte-tenu de la proximité historique des commerces de l'autre côté de la route, le SCoT du Pays de Lorient interdit toute nouvelle implantation commerciale en dehors des centralités qu'il identifie. Il ne serait donc pas possible de valoriser cette parcelle pour y implanter de nouveaux commerces. Seuls peuvent ici se développer les commerces existants.</p>		

@9	COCOUAL Plouay Yannick	Il est propriétaire de la parcelle YX260 qui passe de NHB en zone Aa. Elle est donc interdite de toute nouvelle maison alors qu'il demandait, avec ses frères, qu'une petite partie soit constructible pour une seule habitation supplémentaire dans la lignée des maisons existantes. Elle ne provoquerait aucune dégradation du milieu naturel car la zone classée en Na n'est pas concernée. Demande si les terrains constructibles seront désormais limités au bourg et si ceux qui ont du terrain aux alentours ne pourront plus construire.
Le secteur de Kerbaloff /Saint-Erven correspond aux hameaux désormais couverts par un zonage non constructible comme l'ensemble de la campagne de Plouay, par application de la loi ALUR et du SCoT du pays de Lorient.		
@15	PEZE Plouay Thierry	<p>En juin 1999, il a acquis une maison et un hangar de 120 m², situés sur une parcelle de 3 ha. 5 000m² du terrain étaient constructibles. En 2014, il a constaté qu'il a perdu 2500 m² de terre constructible. En mars 2014, il a fait borner une parcelle de 1115 m² autour du hangar (parcelle YT 85), qu'il a mise en vente sans trouver un acquéreur.</p> <p>En juin 2022, il a demandé un certificat d'urbanisme mais a obtenu une réponse négative de la mairie (dossier CU 56166 22 L0076).</p> <p>Ce terrain (section cadastre YT 85) est situé à l'est à 10 ML de sa maison, près du lotissement de Kerprat-Vihan composé de 11 maisons. Depuis plus de 25 ans, un hangar de 120 m² s'y trouve sur une dalle de béton. C'est ce qu'on appelle une dent creuse. Il demande que ce terrain redevienne constructible.</p> <p>En PJ : plan cadastral 23/04/2009 / plan cadastral 07/04/2014 / plan cadastral 12/12/2024 et plan de division 17/03/2014 /photo du terrain.</p>
Kerprat Vihan correspond aux hameaux désormais couverts par un zonage non constructible comme l'ensemble de la campagne de Plouay, par application de la loi ALUR et du SCoT du pays de Lorient.		
C5	SAGOT Plouay Landry	A Kériquel, il rénove un ancien corps de ferme depuis 2004, date de l'acquisition de cette bâtisse. Le village a perdu sa vocation agricole, il y avait 3 fermes il y a 50 ans et plus aucune aujourd'hui. Afin de poursuivre sa rénovation, il demande le changement du zonage agricole des parcelles ZC33, SC 137, ZC150, ZC36 afin de pouvoir changer leur destination. Ces parcelles sont trop petites pour un usage agricole.

<p>Kériquel correspond aux hameaux désormais couverts par un zonage non constructible comme l'ensemble de la campagne de Plouay, par application de la loi ALUR et du SCoT du pays de Lorient.</p>		
8R1	<p>MENTEC Patrick 7 Manébaïl Plouay</p>	<p>Souhaite que cette parcelle soit constructible. Elle est enclavée dans le hameau et composée d'une étable, d'une surface de 30m*20m bétonnée et d'un hangar bétonné en partie qui servait à stocker du fourrage. Ces biens n'ont plus aucune utilité. Ils risquent de se détériorer et devenir dangereux (couvertures en fibrociment). Photo jointe</p>
8R1bis	<p>MENTEC Jean-Luc, Patrick, PERRET Patricia, LE FOULER Pascale (succession Mentec Jean) 13 manébaïl Plouay</p>	<p>Souhaite que cette parcelle soit constructible car la surface totale est trop importante pour un futur acquéreur de la maison de feu Mentec Jean. Le bâti existant est déjà recouvert d'ardoises et mitoyen de la maison de M. Le Goff.</p>
<p>Manébaïl correspond aux hameaux désormais couverts par un zonage non constructible comme l'ensemble de la campagne de Plouay, par application de la loi ALUR et du SCoT du pays de Lorient.</p>		
4R2	<p>CHAUVEL Gisèle Plouay</p>	<p>Propriétaire en indivision des parcelles YN138 et YL20 dans le Haut Rostervel, elle est très déçue de constater qu'elles ne seront plus constructibles. Il y a quelques années, lors de la mise en place du tout à l'égout, la mairie avait déclaré que les terrains concernés avaient vocation à rester constructibles. Elle demande que le zonage soit reconsidéré.</p>
<p>Le Haut Rostervel correspond aux hameaux désormais couverts par un zonage non constructible comme l'ensemble de la campagne de Plouay, par application de la loi ALUR et du SCoT du pays de Lorient.</p>		
5R2	<p>Guégan Gérard et Mme Plouay</p>	<p>Ils ont acheté la parcelle XE82, constructible, avec l'intention de construire une maison pour leurs enfants. Ce terrain est contigu de la parcelle XE84 sur laquelle ils ont construit une autre maison pour un autre enfant. Très mécontents de cette situation. Ils demandent que le zonage Aa ne s'applique pas. Ils souhaitent savoir quelle compensation/indemnisation ils peuvent attendre. Ils tiennent leur projet à cœur.</p>
<p>Kerhoual correspond aux hameaux désormais couverts par un zonage non constructible comme l'ensemble de la campagne de Plouay, par application de la loi ALUR et du SCoT du pays de Lorient.</p>		

Kerfétan – Kerguéno

C3	CARRE Frédéric Plouay CARRE Florence Nantes	Ils demandent que la parcelle YZ 12 redevienne constructible. La parcelle YZ 41 n'étant plus exploitée, ils souhaitent également que celle-ci soit constructible. Ils ont chacun un projet de construction d'une maison individuelle. Ils voudraient loger leur mère dans la construction de Mme Florence CARRE. PJ: courriers
C4	CARRE Frédéric Plouay	Demande que la parcelle YC 41, qui n'est pas exploitée, devienne constructible. Cette parcelle est divisée entre deux propriétaires (Frédéric et Florence Carré), qui souhaitent construire deux maisons qui ne seront pas vendues. Une largeur de 30 m depuis la voie serait suffisante. Mme Marie-Thérèse Carré serait logée dans l'une des maisons, qui sera plus adaptée. (4 plans joints)
7R1	CARRE Frédéric Plouay	Il demande que les parcelles YZ12 et YZ41, à Kergueno, redeviennent constructibles. Il a payé des frais de succession pour celles-ci. Il souhaite construire pour lui. Ces 2 parcelles étaient en 2AU.
@21	CROIZER Daniel et Marie-Annick Plouay	Leur parcelle 055 à Kerfetan est passée d'une zone Uba en Aa. Le fond de terrain n'est pas accessible pour une activité agricole mais pourrait accueillir une nouvelle habitation. Pour répondre à la crise du logement et aux objectifs du ZAN, Lorient Agglomération s'engage dans une opération BIMBY. Leur projet est de diviser leur terrain de 2100m ² pour une vente et une nouvelle construction. Une compensation est-elle prévue ? Quels critères pour apprécier la légalité du classement des parcelles déjà construites de notre rue en Zone Agricole ?
@26a	FRANCOIS Yann Plouay	Il demande pourquoi sa parcelle N°61 deviendra non constructible (Aa) alors qu'elle n'est pas accessible pour une activité agricole ?

Rappelons que les collectivités ont la possibilité de classer en zone agricole des parcelles habitées, comme la jurisprudence l'a rappelé ces dernières années.

Le déclassement d'une parcelle constructible en non constructible n'offre par ailleurs droit à aucune compensation, la constructibilité d'un terrain ne devant jamais être regardée comme un acquis.

En l'espèce, le classement du secteur de Kerfétan – Kerguéno en zone Agricole est plutôt à regarder comme un « non-classement en zone Urbaine », résultant des choix d'aménagement et d'urbanisation de la commune, en cohérence avec les législations supérieures.

NB : il semble que le courrier C4, en lien avec le C3, fasse référence à la parcelle YZ41 et non YC41.

Rostervel

3R2a	LE MOUILLOUR Anne Marie Evellys (56)	<p>Elle est propriétaire en indivision de plusieurs parcelles à Rostervel qui vont passer en zone Aa. Elle voit les zonages avec effarement.</p> <p>Qu'en sera-t-il des quatre lots qui ont été bornés sur la parcelle YN10 qui est actuellement en zone Uba et qui incluent des maisons en ruine ? Le plan de division établi par son géomètre est-il toujours valable ? (plan joint au registre)</p>
<p>Les possibilités restantes sur les lots mentionnés dépendent des autorisations d'urbanisme déjà obtenues à ce stade (déclaration préalable de division, permis de construire ?). La demandeuse est invitée à se rapprocher du service urbanisme de la commune.</p>		
3R2c	LE MOUILLOUR Anne Marie Evellys (56)	<p>Les parcelles YL41 et YL39 de Rostervel se trouvent à 10 minutes à pied du bourg. Elles passent du zonage 2AU1 en zonage agricole. Plusieurs promoteurs se sont montrés intéressés. A chaque fois la mairie a répondu qu'il fallait attendre qu'un autre terrain classé 1AU dans le centre soit urbanisé. Elle apprend maintenant que ce terrain 1AU va être construit par un promoteur et elle s'estime lésée. Ces parcelles YL 41 et YL39 se trouvent dans un quartier résidentiel. Plouay respirerait mieux et serait plus attractif si les habitants pouvaient habiter à Rostervel plutôt qu'en centre-ville. La notion de dent creuse existe-t-elle toujours ? Les parcelles YL41 et YL39 sont situées à une distance réglementaire des voisins pour qu'il n'y ait pas de rupture d'urbanisation. Il en est de même pour les parcelles YL76 et YN10.</p>
<p>La notion de dent creuse existe bel et bien mais elle ne s'applique pas aux hameaux et autres secteurs habités qui ne sont pas dans les espaces urbanisés principaux /dans les zones U. Le secteur de Rostervel étant désormais exclu de l'espace urbanisé, en cohérence avec la délimitation esquissée par le SCoT par application de la loi ALUR, et rappelée en p.134 du rapport du PLU, la notion de dent creuse n'a pas vocation à s'y appliquer.</p>		

<p>@12h</p>	<p>LE MOUILLOUR Mériadec Gouesnou (29)</p>	<p>Une poursuite d'urbanisation raisonnée à Rostervel permettra d'ouvrir des espaces à l'urbanisation pour compenser pour partie ceux sortis du projet à Kérandor et à Bécherel. Copropriétaire à Rostervel, il souhaite le classement en 1AUb des parcelles YL41 et YL39 soit une superficie de 1,35 ha. Il n'y a pas une rupture dans l'urbanisation car la distance entre les constructions est faible (70m). Chacun à ce sujet notera la dénomination « rue de Poul Fetan » et non « route de Poul Fetan ». Le nouveau classement en parcelle agricole ne répond à aucun objectif en termes d'agriculture. Il n'y a plus de ferme, l'épandage d'effluents n'est pas possible au regard du caractère aggloméré de la zone. Il faut notamment intégrer la loi Barnier qui impose des reculs de 75 mètres sans pour autant remettre en cause la continuité d'urbanisation et l'arrêt du Conseil d'État du 15 octobre 1999 relatif à la commune de Logonna Daoulas qui situe la rupture d'urbanisation à 200 mètres.</p> <p>Le déclassement des autres terrains autrefois constructibles (YL76, YL 82) au sein de l'indivision n'est pas à son avantage financier mais on peut les comprendre.</p>
<p>La commune maintient les choix d'urbanisation prioritaire affichés dans son projet de PLU, à commencer par l'aménagement du secteur de Bécherel-Kéramont. Il convient à ce titre de mentionner que, ce secteur étant déjà classé 1AU dans le PLU de 2013, il fait actuellement l'objet de Permis d'Aménager sans qu'il soit nécessaire d'attendre l'approbation du projet de PLU.</p>		
<p>@12i</p>	<p>LE MOUILLOUR Mériadec Gouesnou (29)</p>	<p>A Rostervel en haut de la parcelle YN10 il y a 3 demeures anciennes qui peuvent être reconverties pour être agrandies et constituer des logements (plan joint au registre dématérialisé). Il demande la possibilité de donner vie au village et d'y accueillir trois familles.</p>
<p>Les bâtisses mentionnées par M. LE MOUILLOUR s'apparentent visiblement à des ruines pour deux des trois (n°2 et 3 au plan), les étoiler semble donc très risqué. La commune est en revanche favorable en ce qui concerne la bâtisse qui n'est pas en ruine (n°1 au plan).</p>		





Dans l'ordre : plan de situation, bâtiment 1, puis 2, puis 3

<p>@12j</p>	<p>LE MOUILLOUR Mériadec Gouesnou (29)</p>	<p>La parcelle YN 10 a été classée pour une activité agricole alors que l'exécution sur celle-ci d'un plan d'épandage pour la fertiliser pose problème du fait de la proximité immédiate du bourg et de l'impact des vents qui y ramène les odeurs indésirables. Un classement au PLU permettant d'y installer une centrale photovoltaïque au sol permettrait de donner une vocation utile à la planète pour ce terrain tout en y développant une activité d'avenir. Un investisseur a proposé de tirer profit de l'exposition sud pour y installer une centrale photovoltaïque au sol et produire environ 6 GWh/an, ce qui correspond sensiblement à la consommation de 1.300 ménages. Il est demandé que le classement au PLU de la parcelle permette de réaliser cette opération de manière complète et assumée sans tomber dans le domaine de l'agrovoltaïsme qui est difficilement envisageable.</p>
<p>La réglementation nationale, traduite dans le PLU, ne permet pas en zone Agricole l'installation de panneaux photovoltaïque au sol, sauf dans une liste limitative de secteurs qui doivent être identifiés avec le concours de la Chambre d'Agriculture dans un document cadre.</p> <p>En effet, l'installation de photovoltaïque au sol condamne généralement à long terme toute exploitation agricole du sol. Les sites éligibles seront donc des sites incultes et impropres à l'agriculture.</p> <p>Un projet d'agrovoltaïsme, à l'inverse, serait sans doute plus acceptable dans la mesure où il ne porterait justement pas préjudice au potentiel agronomique des terrains à long terme.</p>		

<p>@24</p>	<p>JAFFRELOT Calan Copropropriétaires LE BOUEDEC CONAN Jean-Luc</p> <p>Brigitte : Yvonne</p>	<p>Ils sont mécontents du zonage de la parcelle YN003 à Rostervel. Cette parcelle passe en zone Aa alors qu'elle était en zone 2AU1 et NZH. Elle se divise en 2 parties, une zone humide et une zone sèche. Ils souhaitent que cette dernière devienne constructible car elle est entourée de constructions et elle dispose de tous les réseaux (électrique et assainissement). Elle précise que cette parcelle a été délaissée par les PLU antérieurs et reste donc une parcelle oubliée. Cette parcelle pourrait être rattachée au projet d'aménagement de la zone de Rostervel sud sachant qu'elle est enclavée entre des constructions et ne peut en aucun cas être un terrain agricole exploitable. Ils rappellent que ses parents ont cédé un terrain, le long de la route, à la mairie pour urbaniser les terrains. Une PJ.</p>
<p>@27a</p>	<p>LE BOUEDEC Montélimar (26)</p> <p>Yvonne</p>	<p>Elle demande la requalification de la parcelle YL 243, à Rostervel, en zone urbanisable. Propriétaire de celle-ci, elle prend acte de l'arrêt des nouvelles urbanisations en zone rurale, qui explique le changement de zonage de cette parcelle qui était en 2AU1. Elle observe qu'en terme de distance par rapport au centre-ville, de mobilité qui est au cœur des thématiques OAP, cette parcelle et celles qui se trouvent à proximité (YL41, YL43, YN003) représentent un potentiel d'exploitation qui n'a pas été évoqué. Elle rejoint dans ce sens les remarques de Mme Brigitte Jaffrelot et de M. Mériadec Le Moullour. Ces terrains sont disponibles, accessibles par la voirie communale, à proximité d'un assainissement collectif et sont entourés de bâtis existants. Ces habitations ne peuvent pas être considérées comme un hameau mais comme une extension immédiate de la partie sud de Rostervel (en zone U). Selon le PADD (page 8), la partie sud de Rostervel est située à 5mn du centre du bourg. Les parcelles citées ci-dessus ne sont pas plus éloignées de la ville. Leur exploitation immédiate éviterait les déplacements et/ou disparitions d'entreprises de la zone d'activité de Rostervel. (plan en PJ)</p>

A ces deux demandes, la commune ne peut répondre favorablement, car elle maintient les choix d'urbanisation affichés dans son projet de PLU.

Tout d'abord, aller chercher les potentiels de densification et de renouvellement urbain dans l'espace aggloméré principal. Puis, aménager le secteur de Bécherel-Keramont qui jouit d'une localisation privilégiée, et en profiter pour mettre en valeur le ruisseau qui le traverse. Enfin, ouvrir les secteurs de Kerandor et Kerspern afin d'atteindre sur la durée du PLU le nombre de logements qui découle du scénario démographique porté par les élus.

Mon avis sur les réponses de la commune aux observations ou propositions ci-dessus

Les observations du public sur le zonage constituent environ la moitié de la participation à l'enquête. Sur 72 occurrences, 29 demandes concernent les zonages individuels et 5 observations portent sur le zonage en général.

La commune a souhaité débiter sa réponse aux observations sur les zonages individuels par des éléments de cadrage. Elle rappelle ainsi que le SCoT a esquissé, dans chacune de ses communes, le contour des espaces agglomérés et des villages qui ont vocation à bénéficier d'un zonage urbain (constructible). A Plouay, cet espace concerne uniquement le centre bourg et la ZA de Restavy.

En outre, la municipalité exprime au travers de son PADD, l'ambition de diminuer sa consommation d'espaces agro-naturels et forestiers, pour respecter la trajectoire de la loi Climat Résilience au travers du Zéro Artificialisation Nette. Le reste du territoire communal, hameaux et écarts compris sera donc désormais couvert par un zonage A ou N.

J'estime que ces éléments de cadrage sont convaincants et qu'ils permettent de justifier les réponses données aux observations 1R1, 3R1, 1R2, 5R1, @4a, @6, @8, @9, @15, C5, 8R1, 8R1bis, 4R2, 5R2. Je considère en effet que ces réponses négatives à des demandes de constructibilité sont conformes aux engagements pris dans le PADD. Elles sont en outre cohérentes avec la volonté des élus de diminuer les zones constructibles en n'ouvrant à l'urbanisation que les espaces nécessaires aux objectifs de construction de logements estimés pour les 10 prochaines années.

Il en est de même pour les observations C3, C4, 7R1, @21 et @26a qui correspondent au secteur de Kerfétan – Kerguéno, lequel sera classé en zone A pour les motifs évoqués ci-dessus.

Concernant Rostervel, je note que :

- les possibilités restantes pour l'observation 3R2a dépendent des autorisations d'urbanisme déjà obtenues.
- Les parcelles citées dans l'observation 3R2c seront désormais en zone A non constructible.
- que la commune maintient son choix d'urbaniser Bécherel-Keramont plutôt que Rostervel. Ce choix me paraît cohérent sachant que Bécherel-Keramont fait actuellement l'objet de Permis d'aménager sans qu'il soit nécessaire d'attendre un nouveau PLU (@12h).
- que la commune est favorable pour étoiler l'une des trois bâtisses de la parcelle YN10, les deux autres étant des ruines. Je partage cet avis (@12i).
- que la réglementation ne permet pas de poser une installation de photovoltaïque en zone A mais qu'elle permet un projet d'agrivoltaïsme. Je prends acte de cette réponse (@12j).
- la commune ne donne pas une suite favorable aux demandes @24 et @27a, elle maintient les choix d'urbanisation évoqués ci-dessus concernant Rostervel.

Concernant les terrains qui avaient des droits à construire dans les précédents documents d'urbanisme, je considère que ces derniers n'ayant pas été concrétisés, la commune se devait, conformément à la volonté exprimée de freiner l'étalement urbain, de retirer ces parcelles du zonage U constructible. La proximité des réseaux ne peut être retenue comme argument, ceux-ci ayant été déployés à une époque d'urbanisation extensive.

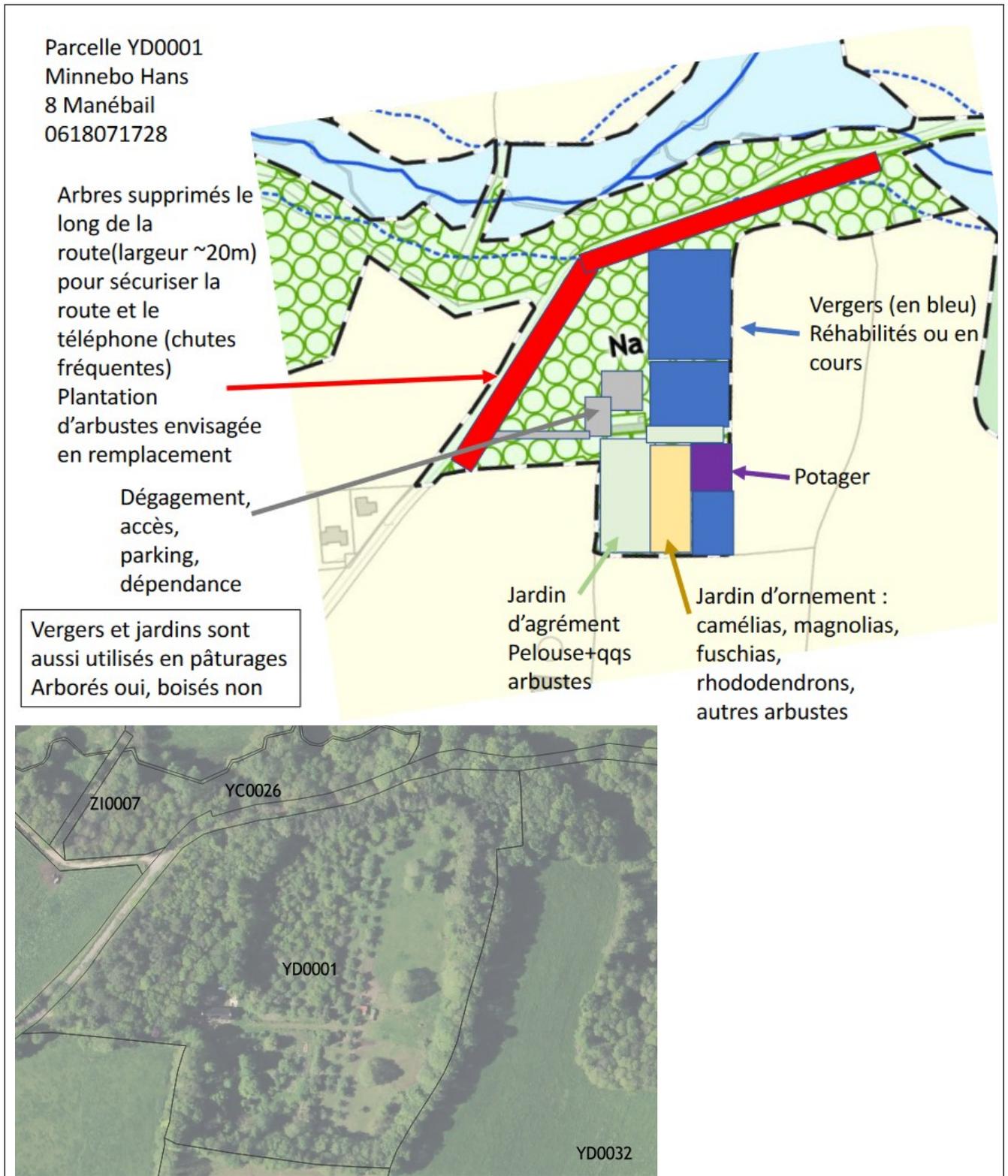
Le fait que les parcelles zonées A ne soient pas exploitées à des fins agricoles, n'est pas un argument pour demander leur constructibilité. Le maintien de zones non artificialisées contribuent entre autres, à la préservation de la biodiversité et participe au cycle de l'eau.

Pour terminer sur les demandes relatives aux zonages individuels, je considère que trois observations peuvent être prises en considération :

- les observations 2R1 et C2 concernent la parcelle AI 303. La commune est prête à accepter qu'une partie de cette dernière (3000 m²) soit incluse dans les limites de la ZA de Kerspern-Kerfratel. Après vérification sur le document graphique, je partage cet avis et j'émet un avis favorable.
- Concernant la demande C1a, je considère qu'il convient de favoriser l'activité aquacole du demandeur soit par la création d'un stecal après avis de la CDPNAF, soit en apportant les précisions nécessaires au règlement de la zone A.

Les espaces boisés classés

@2	MINNEBO Hans Plouay	Une partie de sa parcelle YD0001 sera classée EBC. Il demande des explications car il va subir des contraintes. La moitié de cet EBC n'est pas "boisée" (croquis joint dans le registre dématérialisé). Sur ce projet d'EBC, il a un verger, des jardins, un potager et une zone parking/épandage/accès/dépendance. Certains arbres ont été abattus pour sécuriser la route. Le reste est partiellement arboré mais n'est pas boisé. Il demande quelles sont les contraintes. Une partie de son verger n'est pas concernée par le classement, pourquoi ? Est-il possible de réduire la zone concernée à la seule partie boisée ? Quels sont les recours ? Dans quels délais ?
La parcelle YD001 objet de la demande sera à nouveau examinée afin que la protection EBC ne couvre pas d'espaces en vergers, en jardins, ou non boisés.		



Mon avis sur la réponse de la commune à l'observation ci-dessus

Je partage l'avis exprimé ci-dessus.

4.3.5 Réponses de la commune aux questions du commissaire enquêteur

Les servitudes sont annoncées dans le règlement graphique. Un usager a demandé des précisions sur la teneur de l'une d'entre elles.

Comment les rendre plus accessibles aux propriétaires concernés ? (précisions, renvoi à un autre document...).

Les servitudes sont présentes dans l'annexe n°1 Plan des Servitudes. Tout usager souhaitant avoir des précisions complémentaires peut se rapprocher du service urbanisme de la commune.

Pourquoi maintenir des zones 2AU, ces surfaces ne sont pas comptabilisées dans la consommation foncière et aucun projet n'est précisé pour justifier leur utilité ?

Le maintien de zones 2AU, mêmes si celles-ci n'ont pas vocation à participer à la réalisation des logements prévus dans les 10 ans, permet à la commune d'afficher son ambition de développement à plus long terme. C'est en particulier le cas au nord du bourg, secteur Creiz er Prat.

Plusieurs propriétaires regrettent que les zones constructibles des quartiers de Rostervel et du Haut Rostervel sont passées en zone Aa.

Pourquoi ces quartiers ont-ils été exclus de la tâche urbaine du bourg ?

Lors de la définition du zonage Urbain du PLU, la commune a souhaité rester strictement compatible avec le dessin de la « centralité » telle qu'esquissée par le SCoT 2018. Elle a donc retenu le ruisseau qui remonte Rostervel comme frontière de la zone Urbaine, l'urbanisation en direction de Rostervel /Le Haut Rostervel devenant plus diffuse passé ce ruisseau.

En outre, le projet des élus n'est pas de poursuivre l'urbanisation du bourg en direction du nord-est, ce secteur n'étant aujourd'hui pas desservi par la ligne régulière de bus.

Quelques propriétaires d'anciens bâtiments agricoles ont exprimé des attentes à propos des changements de destination.

La liste des bâtisses susceptibles de changer de destination peut-elle encore être complétée ? Dans quelles conditions ?

La liste de ces bâtiments peut encore être modifiée, soit en supprimant, soit en ajoutant des bâtiments. Les critères indicatifs qui président à l'étoilage sont rappelés en p.120 du rapport :

- ce n'est pas déjà une habitation
- ce n'est pas une ruine ou un bâtiment dans un état de dégradation avancé
- il présente un intérêt architectural minimal
- le volume et l'emprise au sol sont suffisants pour en faire par exemple une habitation
- le bâtiment n'est pas situé dans un périmètre sanitaire autour des bâtiments d'élevage
- l'unité foncière permet a priori de réaliser un assainissement non collectif.

4.3.6 Mes appréciations sur le règlement et ses annexes

Je prends acte des réponses apportées aux avis des PPA et aux nombreuses observations du public.

Le règlement est le sujet qui a été le plus abordé dans les réactions du public. 27 observations portent sur les zonages individuels. La plupart pour regretter qu'un secteur ou une parcelle ne soit plus constructible.

Je constate avec satisfaction que les observations des PPA sur le règlement ont été prises en compte par la commune, qui a justifié ses choix et procédé à quelques modifications.

D'une manière générale, j'estime que le règlement répond aux objectifs fixés par le PADD. Il permet notamment de réduire la consommation foncière de la commune de Plouay en limitant, au bourg et à la ZA de Restavy, les possibilités d'urbanisation. Les dispositions prévues favorisent tant l'économie d'espace que l'implantation optimale des constructions et leur conception.

Les mesures prises tendent par ailleurs à :

- protéger la trame verte et bleue ;
- redéfinir les secteurs agricoles et les autres secteurs naturels ;
- préciser les espaces de projet ;
- lister les emplacements réservés nécessaires ;
- protéger les espaces boisés classés (environ 200 ha supplémentaires).

La mise en place des stecals me semble être une mesure intéressante. Elle permet :

- à l'extension d'activités commerciales à Kerfétan, un petit secteur de 7800 m² situé à 1,7 km au sud du bourg au bord de la D 769b ;
- aux deux secteurs dédiés aux activités de loisirs en plein air tels que circuits BMX ou auto-cross. Susceptible de provoquer des nuisances sonores, le secteur affecté à l'auto-cross se trouve dans une situation relativement isolée.

Les 15 emplacements réservés permettent d'anticiper des aménagements qui sont prévus au bénéfice de la commune. Ils concernent des aménagements de voirie, des aires de stationnement, des cheminements doux, le cimetière.

Les mesures concernant la gestion des déchets figurent en bonne place parmi les prescriptions générales du règlement écrit.

Concernant le secteur de Rostervel, j'estime que la commune est cohérente dans son choix de le classer en zonage agricole. Elle se conforme aux limites des espaces agglomérés définies dans le SCoT et tient à rester dans la trajectoire de consommation foncière définie par la Loi « Climat Résilience ». Sur place, j'ai effectivement constaté la présence d'un ruisseau dans le bas du secteur. Pour la commune, ce cours d'eau est une coupure d'urbanisation par rapport à la tâche urbaine (voir photo ci-dessous).

Je note enfin que la commune souhaite limiter l'extension du bourg en destination du nord-est, ce

secteur n'étant pas desservi par les transports en commun. Un nombre important de réaction a été recueilli à propos de ce quartier lors de l'enquête publique.



4.4 LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

4.4.1 Rappel

La commune de Plouay est concernée par un site Natura 2000 qui protège le Scorff et les habitats naturels environnants. Le PLU intègre l'ensemble du site et en renforce la protection, sous la forme d'une zone N (espace naturel protégé).

Le rapport de présentation expose les différentes problématiques liées à la protection de l'environnement (gestion de l'eau, climat, air, bruit, déchets, risques...). Il a en particulier pour objet d'analyser l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution. Il présente les enjeux environnementaux.

Dans le PADD, les élus ont fixé les grands objectifs du PLU en matière environnementale : les objectifs fixés par la loi climat résilience, la trame verte et bleue, l'arrêt de toute urbanisation nouvelle en campagne ; le projet de muter en habitations la partie sud de la zone artisanale de

Rostervel ; la volonté d'améliorer les conditions de déplacements quotidiens; la transition énergétique...

Les règlements écrit et graphique permettent des avancées importantes, notamment la sobriété foncière, les énergies renouvelables, la protection des continuités naturelles, la promotion des déplacements actifs, la protection de la ressource en eau...

Le PLU comporte par ailleurs une OAP thématique «Nature en ville» avec des prescriptions.

4.4.2 Avis de la MRAe et des personnes publiques associées

La MRAe recommande :

Sur la qualité de l'évaluation environnementale

- de compléter l'état initial de l'environnement afin d'inclure l'enjeu de santé publique lié aux potentielles nuisances sonores du projet de PLU ;
- de justifier les motifs pour lesquels les zones d'urbanisation différées ont été maintenues dans le projet de PLU, en comparaison avec les solutions de substitution raisonnables possibles, et notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement.

Sur la prise en compte de l'environnement

- d'intégrer les zones d'urbanisation différées (2AU), prévues sur 3,7 hectares, dans la trajectoire de consommation foncière de la commune ;
- de justifier, à l'échelle supra-communale, le besoin d'étendre la ZA de Restavy sur 7 hectares, en précisant les disponibilités (sites à réhabiliter, espaces disponibles, possibilités de densification) et en prescrivant un objectif de densité s'appuyant notamment sur les mutualisations d'équipements.
- d'étudier les fonctionnalités des zones humides afin d'adapter le projet de PLU, le cas échéant, et afin de préserver l'écosystème des milieux humides, en particulier sur la ZA de Restavy.

Sur le changement climatique, l'énergie et la mobilité,

de justifier la nécessité d'urbaniser les zones de Kerspern-Kerfratel et de Lann Justice, situées en dehors du bourg, qui augmenterait probablement les déplacements motorisés quotidiens.

L'ARS recommande

- une étude croisée avec les zones et établissements sensibles, notamment au niveau des OAP et stecals.
- de préciser les mesures compensatoires à instaurer en cas de destruction d'éléments bocagers classés en éléments du paysage à protéger ;
- de prévoir des mesures de précaution vis-à-vis des zones humides, en phase de travaux dans les OAP.

Le Syndicat Mixte Blavet Scorff Elle-Isole-Laïta CLE recommande :

- de rester vigilant sur les mesures de gestion des zones humides ;

- de prévoir des mesures de précaution vis-à-vis des zones humides, en phase de travaux dans les OAP.

4.4.3 Réponse de la commune aux avis de la MRAe et des personnes publiques associées

Avis de la Mission régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)

- **Sur l'état initial de l'environnement :**

Il n'existe à ce jour pas de carte de bruit intégrant des données diagnostiques sur le territoire de Plouay, de même qu'il n'existe pas de Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement pour la commune, qui permettrait d'affiner les données en matière de sources de nuisances acoustiques autres que les infrastructures de transport terrestres déjà documentées dans l'État Initial de l'environnement.

Ainsi, il pourrait être recommandé, dans le cas d'opération d'aménagement, la réalisation d'études pré-opérationnelles sur le bruit permettant d'apprécier l'exposition à ce type de nuisances et les outils opérationnels à mettre en œuvre pour les éviter.

- **Sur la justification des choix d'urbanisation et solutions de substitution :**

Les choix d'urbanisation à court terme (zones 1AU) portés par la commune dans son PLU correspondent à une logique d'urbanisation assez naturelle :

- il s'agissait d'abord d'estimer les possibilités foncières en densification et renouvellement urbain, qui comptent pour près de la moitié de l'ambition totale de logements pour la durée du PLU ;

- puis la commune a fléchi à nouveau le secteur de Bécherel-Keramont dont la localisation permettra à la fois de créer des raccourcis dans la ville entre les lotissements du sud-est et le bourg, de mettre en valeur le ruisseau et le cadre de vie de qualité qu'il peut générer, et de proposer un nouveau quartier à environ 30 logements/ha en accroche presque directe au tissu de bourg/faubourg du centre-ville.

Non loin, les élus ont souhaité saisir l'opportunité d'optimiser le petit secteur de Kerandor en second rideau qui doit lui aussi permettre d'offrir un cadre de vie idéal à quelques nouveaux foyers.

- enfin, la commune a recherché, aux abords immédiats de l'espace aggloméré, les secteurs qui pouvaient, par leur urbanisation, permettre d'atteindre l'objectif de logements imaginés. Quatre secteurs pouvaient à ce titre être envisagés, tous les quatre faisant l'objet d'une zone 2AU depuis le PLU de 2013 :

Kerspern, Lann Justice, Creiz er Prat et Rostervel.

C'est le secteur de Kerspern que les élus ont souhaité prioriser, afin de finir l'urbanisation du sud du bourg grâce à cette dernière « poche » entre les lotissements existants et la RD769. Il s'agit de surcroît d'une parcelle très peu arborée, qui se trouve à 500m à pied de l'arrêt de bus Chaumières desservi par la ligne régulière 40Express, et dont la réceptivité permet d'absorber le reliquat du besoin en logements de la commune.

Les secteurs de Lann Justice et Creiz er Prat sont fléchés à plus long terme ; tandis que le secteur de Rostervel est abandonné car l'ensemble de l'urbanisation à Rostervel est désormais stoppée, en cohérence avec le SCoT.

- **Sur les dispositifs de suivi :**

En matière de climat-énergie, les indicateurs « émissions de GES » et « production d'ENR » peuvent être pertinents, ces données pouvant être obtenues de façon relativement régulière à l'échelle communale.

En matière de bruit, pour qu'un indicateur fonctionne, il doit y avoir une mesure de référence. Le PLU peut donc prescrire la réalisation d'études acoustiques pré-opérationnelles sur les secteurs concernés par le bruit, lesquelles feront un état du niveau de bruit avant et après aménagement potentiel.

- **Sur les zones humides, l'évaluateur environnemental indique :**

Les zones humides ont fait d'un inventaire exhaustif et d'une cartographie détaillée dans le cadre du PLU en vigueur. Dans les secteurs concernés par le projet d'extension de la zone d'activités de Restavy, cette cartographie a d'ailleurs été mise à jour et précisée à l'occasion de l'évaluation environnementale.

Au niveau de ces extensions projetées, les zones identifiées comme humides sont pour l'essentiel cultivées, dépourvues de végétation spécifique mais avec des sols hydromorphes.

En aval de Restavy, un petit cours d'eau puis le ruisseau du Crano jusqu'à son confluent avec le Scorff sont bordés sur la quasi-totalité de leur cours (7 km) par un étroit ruban de zones humides qui se sont développées au cours des dernières décennies sur des prairies aujourd'hui à l'abandon.

La fin de l'entretien traditionnel des écoulements qui traversaient ou bordaient ces prairies, de même que la cessation de l'entretien des berges du ruisseau, se sont traduites par une expansion des conditions humides et des végétations associées, avec l'implantation de mégaphorbiaies dans un premier temps, puis le développement de ripisylves et de saulaies, qui elles-mêmes vont tendre à s'assécher avec l'implantation spontanée de bouleaux et de chênes pédonculés.

Cette évolution génère une biomasse importante, dont la croissance prélève et stocke des nutriments présents dans le Crano, ce qui peut concourir à préserver la qualité de l'eau et assurer une auto-épuration du milieu.

Ces zones humides jouent plusieurs rôles :

- Elles permettent l'expansion des crues et la régulation naturelle du débit des cours d'eau, même si les enjeux liés au risque d'inondation le long du Scorff sont très faibles. Il est à noter que les nombreux embâcles le long du Crano, du fait principalement d'arbres tombés, favorisent les débordements ponctuels, lesquels n'affectent que des espaces à l'écart de toute activité ou occupation humaine.
- Elles permettent, notamment lors des crues, le dépôt de matières en suspension, qui sont stockées dans des banquettes alluviales et utilisées par la croissance des végétaux, par exemple des végétations nitrophiles des zones humides.

- Les mégaphorbiaies, ripisylves et saulaies à *Salix atrocinerea* favorisent à la fois un processus de dénitrification dans les sols anaérobies ainsi que le stockage de nutriments par la croissance des arbres (cf « Les forêts riveraines des cours d'eau », IDF 2003, p. 134-154 ; « Water services in urban landscapes », in « Urban ecology », Oxford University Press 2011). Cette fonction pourrait être optimisée par une exploitation de la biomasse des saulaies, ce qui n'est pas le cas actuellement.

La présence de zones humides en bordure des cours d'eau à l'aval du projet d'extension de la zone d'activités de Restavy est ainsi de nature à renforcer la protection de ceux-ci, ainsi que du Scorff, contre d'éventuels afflux d'eaux pluviales, de matières en suspension ou de substances polluantes. Les zones humides repérées à l'intérieur de l'enveloppe du projet n'assurent quant à elles qu'une fonction de dénitrification dans les sols engorgés. N'étant pas associées à des cours d'eau significatifs, et étant dépourvues de végétation spécifique, elles ne jouent qu'un rôle très marginal dans la régulation du régime des cours d'eau et le stockage de matières en suspension ou de nutriments.

- **Sur la prise en compte du paysage au sein de la zone de Restavy :**

La piste privilégiée consiste à profiter de la marge de recul à la RD pour y prescrire l'aménagement, sur l'ensemble de son linéaire, d'un filtre arboré et arbustif permettant de limiter l'impact paysager de la zone d'activité sur cet axe principal. Cette prescription sera inscrite dans l'OAP Restavy.

Par ailleurs, les dispositions inscrites Ui4/1AUi4, Ui6/1AUi6 ou encore Ui7/1AUi7 du règlement écrit doivent permettre de garantir une insertion et une harmonie paysagère minimale des constructions entre elles au sein de la zone existante aussi bien que de son extension.

- **Sur la prise en compte des nuisances sonores,**

- **au regard des secteurs de Rostervel et Bécherel-Keramont,**

L'évaluation environnementale pourra éventuellement être complétée sur ce point, bien que :

- le secteur de Bécherel-Keramont ne soit pas exposé à un risque de nuisances sonores a priori.
- la zone d'activités de Rostervel est classée Uib dans le PLU de 2013, un zonage qui exclut déjà l'implantation d'activités génératrices de nuisances. Aussi, dans le cadre d'une mutation d'une partie de la zone vers de l'habitat, on peut estimer qu'il n'y a peu ou pas d'exposition à des nuisances sonores non plus.

- **au regard du stéal aire d'accueil des gens du voyage à Pont-en-Daul, l'évaluateur environnemental indique :**

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, le site prévu pour accueillir une aire d'accueil des Gens du Voyage au lieu-dit Pont en Daul a été visité.

En grande partie boisé et occupant une colline qui sépare deux ruisseaux, il est bordé à l'est sur environ 200 m par la D 769, classée comme voie bruyante de niveau 3. Sur un linéaire d'environ 120 m, la route passe en déblais par rapport au terrain concerné par le projet, avec un encaissement de 3 m en moyenne, atteignant ponctuellement 5m.

Il a été constaté qu'il résulte de cette topographie un effet marqué d'affaiblissement des nuisances sonores liées au trafic routier.

Toutefois, sur environ 40 m au nord au niveau d'un franchissement de ruisseau, la route et le terrain se situent en moyenne au même niveau, de même que sur environ 40 m au sud où se trouvent la voie d'accès et une autre vallée.

Il en résulte des nuisances sonores marquées aux abords de ces deux secteurs.

Dans le cadre de la définition et de l'instruction du projet, il conviendra de réaliser une étude acoustique en vue de positionner au mieux le projet par rapport à ces caractéristiques, et de prévoir s'il y a lieu des mesures de protection acoustique appropriées.

- **Sur l'exposition aux pesticides, l'évaluateur environnemental indique :**

La localisation des zones d'urbanisation future par rapport aux espaces agricoles susceptibles de recevoir des épandages de produits phyto-sanitaires a été vérifiée.

1) Le secteur de Bécherel – Kéramont (1AUb) se situe dans un environnement naturel et urbain, les terres cultivées les plus proches se trouvent à 500 m environ.

2) Le secteur de Kerspern – Kerfratel (1AUb) se situe dans un environnement urbain et boisé, les terres cultivées les plus proches sont à plus de 200 m.

3) Le secteur de Kerandor (1AUb) se situe dans un environnement urbain et boisé, la parcelle cultivée la plus proche se trouve à plus de 200 m au sud-est.

4) Le secteur de Creiz er Prat (1AUb) est entouré par un massif boisé au nord, l'urbanisation du bourg à l'est et au sud, et une prairie permanente à l'ouest. Celle-ci ne reçoit pas de traitements et il est par ailleurs envisagé de l'affecter à une future extension du bourg.

5) Le secteur de Lann Justice (2AUb) est entouré de constructions diffuses et de bois. La parcelle cultivée la plus proche se trouve à 200 m au sud-est, de l'autre côté d'une vallée boisée.

Il ressort de ce constat qu'aucune urbanisation future n'est située en bordure ou à proximité d'espaces susceptibles de recevoir des traitements phyto-sanitaires, et qu'en conséquence les dispositions du PLU n'aggravent pas l'exposition des populations à ces produits.

En outre, en cours de procédure du PLU, il a été décidé de supprimer toute possibilité de construction de logements nouveaux dans le secteur de Questenen Plaine – Kerscoulic, qui s'étire au nord du bourg sur une longueur de 1,6 km dans un environnement essentiellement cultivé où le risque d'exposition aux épandages est réel, ce qui renforce les dispositions précédentes.

- **Sur la gestion des eaux usées, pluviales et les captages :**

Voir aussi les réponses aux avis DDTM, ARS et aux questions du commissaire-enquêteur.

Quant aux recommandations émises par la CLE:

- la commune précisera qu'en cas de destruction autorisée d'un linéaire bocager, la compensation doit se faire tant à linéaire qu'à fonctionnalité équivalente.

4.4.4 Observations et propositions du public – réponses de la commune

Biodiversité

@5	Association Scorff et Patrimoine Plouay	Demande que les arbres remarquables soient protégés par le PLU. Aucune protection particulière ne s'y rattache. Demande aussi un recensement participatif. Ces dernières années, plusieurs talus ont été détruits après un abattage systématique des arbres. Une protection devrait être étendue à l'ensemble des talus encore en place pour éviter d'accélérer le lessivage des sols et garantir la pérennité de ce qui reste du bocage.
@10 a	Heidy Delannoy Plouay	Depuis 15 ans, elle constate le déboisement et la destruction des talus existants en limite de sa propriété. Elle souhaite une amélioration, pour cette zone située en face de l'église Saint Vincent. L'objectif serait de protéger les zones boisées, les arbres remarquables et de récupérer des talus détruits. Elle demande que les arbres remarquables de la commune soient protégés et reprend les arguments développés par @5.
@11 a	Heidy Delannoy Plouay organisation professionnelle	Propriétaire, elle détient des serres devant la Chapelle Saint Vincent. Elle demande l'amélioration du réseau bocager de la commune pour des raisons écologiques (bruit, GES, pollution...), patrimoniales, paysagères et énergétiques. Elle rappelle que les talus ont disparu (voir @10).
<p>La commune a reconduit les protections d'arbres actuelles (certes très peu nombreuses) dans le projet de PLU.</p> <p>Elle adhère entièrement à l'idée d'un recensement participatif qui pourrait être lancé dans les mois à venir pour ajouter des arbres protégés dans une modification ultérieure du PLU.</p> <p>Concernant les talus, l'inventaire existant a fait l'objet d'une consolidation importante en 2023 par des techniciens experts sur le bocage.</p>		

Énergie

@12 d	LE MOUILLOUR Mériadec Gouesnou (29)	Aucune vraie réflexion n'est exposée pour ce qui concerne la production d'énergies vertes. Le développement du biogaz n'est pas étayé par une étude d'impact.
<p>M. LE MOUILLOUR doit ici faire référence à la possibilité que la commune souhaite laisser de réaliser des unités de méthanisation agricole sur le territoire.</p> <p>Le projet de méthaniseur suivi par la commune, avec Lorient Agglomération, fera l'objet d'une étude d'impact à part entière si il se précise.</p>		

11R1	Association des rive-rains de France – Paris Association des rive-rains du Scorff, de l'Ellé et du Blavet - Plouay	La dernière réunion de la CLE s'est appuyée sur un plan d'aménagement et de gestion durable du 10 août 2015. L'hydroélectricité sur le territoire est produite par les moulins et nous demandons que soient respectés les récents textes de Loi. Loi climat et résilience : l'écologie dans nos vies (art L.214-17), 2023 Loi APER, qui protègent les seuils des moulins afin que soit favorisée la protection d'énergie hydraulique. Nous demandons que l'énergie hydraulique figure dans le PLU au même titre que les autres sources d'énergie (Loi APER).
La commune se rapprochera du Syndicat Mixte Blavet Scorff Elle Isole Laïta afin de définir les possibilités de production hydro-électrique légalement admissibles dans les milieux naturels.		

Mon avis sur la réponse de la commune aux observations ci-dessus

@5, @10 et @11 : La commune précise qu'elle va actualiser le recensement des arbres remarquables dans une modification ultérieure du PLU. Je me satisfais de cette réponse. Je constate que le recensement des talus est déjà existant.

Elle précise qu'une réflexion est en cours pour un projet de méthanisation. Si ce dernier se précise, il fera l'objet d'une étude d'impact. Pour ma part, je constate que ce projet n'est pas annoncé dans le PLU mais je pense que la réalisation d'un tel projet est possible en zone A (@12d).

La commune annonce qu'elle va se rapprocher de la commission locale de l'eau pour définir les possibilités de production hydro-électrique. Je souscris à cette démarche de 11R1.

4.4.5 Réponses de la commune aux questions du commissaire enquêteur

L'état initial de l'environnement fait état d'une proportion supérieure des ménages en situation de précarité énergétique (24,4%) pour le logement et/ou pour la mobilité quotidienne.

Pourquoi ne pas avoir prévu des mesures incitatives pour favoriser le recours aux énergies renouvelables dans les logements ?

Il est difficile de trouver des mesures incitatives qui ne soient pas d'abord des contraintes financières pour les ménages.

Cependant, au travers des emplacements réservés pour les cheminements, de la localisation des futurs secteurs d'habitat principaux, ou encore des règles et préconisations de l'article G3 du règlement du PLU, la commune estime qu'elle met en place des outils pour lutter contre la précarité énergétique pour le logement et/ou la mobilité quotidienne.

Un tableau de suivi avec 57 indicateurs est annoncé dans l'évaluation environnementale. Sa mise en œuvre doit permettre de mesurer les effets du PLU, dans les six ans au plus tard après son approbation. Une fréquence de suivi est prévue pour chaque indicateur.

Qui sera en charge de ce suivi et de l'analyse des résultats ? Des analyses périodiques sont-elles envisagées pour mettre en œuvre d'éventuelles mesures correctives ?

C'est la commune, autorité compétente en matière d'urbanisme, qui aura la responsabilité de procéder à cette évaluation du PLU au bout de 6 ans.

L'aire des gens du voyage se situe le long d'une route départementale.

Quelles sont les mesures envisagées pour les nuisances sonores concernant ce Stecal ?

>> voir I. Réponses aux avis des PPA ; avis de la MRAe

Dans le rapport de présentation, il est expliqué que les mobilités liées aux trajets travail sont très importantes. Plusieurs axes routiers traversent par ailleurs la commune.

D'une façon plus générale, quelles sont les mesures envisagées pour les nuisances sonores le long des axes routiers?

La D769 (axe Lorient-Roscoff) et la D769bis/D2 qui traverse l'espace aggloméré du nord au sud sont les deux axes principaux générateurs de nuisances sonores. Ils font l'objet d'un Classement Sonore des Infrastructures des Transport Terrestre (CSITT) reporté en annexe n°8 du PLU, qui implique des mesures à respecter pour les projets dans leur voisinage.

En parallèle, les abords de la D769 sont soumis à une marge de recul dite « loi Barnier ».

Enfin, la commune travaille à l'apaisement de certains tronçons majeurs du centre-ville tels que la rue des Alliés ; les aménagements devraient permettre d'y diminuer les nuisances et améliorer la sécurité et la mobilité.

Plusieurs ruisseaux traversent la commune. Certains d'entre eux jouent un rôle prépondérant pour définir la trame verte et bleue et/ou servent de limite à la tache urbaine.

Des travaux sont-ils prévus pour remettre ces derniers à l'air libre. Quelle est la marge de recul de ces ruisseaux ?

La commune ambitionne en effet de remettre certains cours d'eau à l'air libre, notamment du côté de la zone de Rostervel à la faveur de la transformation du secteur.

La marge de recul aux cours d'eau est de 35m en zones A et N, 10m en zones U et AU.

Les nouvelles énergies renouvelables sont peu abordées.

Avez-vous des projets concernant le photovoltaïque et l'éolien ou autres sources d'énergie ?

Les énergies renouvelables sont bel et bien abordées dans le projet du PLU, notamment dans les articles 3 du Règlement.

La commune a d'ailleurs présenté au printemps 2024 ses Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables, dont les effets se superposeront à ceux du PLU.

4.4.6 Mes appréciations sur les enjeux environnementaux

En matière de protection de l'environnement, je note deux objectifs importants dans le PADD : le retour de la nature en ville et une gestion de l'énergie plus responsables.

Je partage enfin les choix d'urbanisation à court terme (zones 1AU) dans le mémoire en réponse de la commune. Je considère toutefois que le phasage des opérations mérite d'être affiné.

Sur la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

J'estime que la commune a pris les mesures pour réduire sa consommation foncière. Dans sa réponse à la MRAe, elle justifie ses choix à propos des OAP.

Sur la préservation de la TVB, de la biodiversité et des zones humides

Je prends acte que des réponses ont été apportées aux quelques inquiétudes exprimées par les PPA.

Sur les paysages et le cadre de vie,

Des mesures intéressantes ont été prises dans le règlement.

Les marges de recul ont été adaptées en fonction des circonstances.

La commune envisage de remettre à l'air libre certains cours d'eau, notamment dans les secteurs urbanisés.

La mairie précise qu'elle peut faire réaliser des études acoustiques pré-opérationnelles avant et après les aménagements potentiels. Je l'encourage dans ce sens. En ce qui concerne les éventuelles nuisances sonores de la zone de Rostervel, je note que le zonage exclut déjà l'implantation d'activités génératrices de nuisances.

Sur la consommation d'énergie,

a) Le rapport de présentation comporte des enjeux pertinents :

- développer le biogaz pour l'injecter dans les réseaux existants ;
- faciliter le recours aux énergies renouvelables dans les extensions (zones d'activités, résidentiel, tertiaire, etc) ;
- poursuivre la substitution des chaudières fuel par des chaudières au bois ou au gaz ;

b) Les préconisations de l'article G3 du règlement comporte des outils pour lutter contre la précarité énergétique des logements ;

c) Les mesures prises pour limiter les déplacements du quotidien tendent à réduire l'impact des GES.

A propos du développement des énergies renouvelables, le PADD annonce qu'il faut favoriser l'amélioration énergétique du parc des logements existants et encourager, quels que soient les types de projet, de la maison individuelle aux équipements collectifs, les dispositifs de production d'énergies renouvelables. Des indicateurs de suivi, proposés dans l'évaluation environnementale sont mis en place à ce sujet.

Je constate que des mesures prescriptives sur la production d'énergie renouvelable ont bien été prises dans le règlement mais qu'elles ne concernent que les entreprises ou les bâtiments de plus de 500 m² d'emprise au sol. Dans le mémoire en réponse, la commune annonce effectivement qu'elle n'envisage pas de prendre des mesures incitatives pour les particuliers afin d'éviter les contraintes financières pour les ménages.

Pour ma part, je continue de penser qu'il faut faire un effort dans ce domaine pour mieux prendre en compte les impacts du réchauffement climatique lors de la construction des habitations. J'estime donc qu'il convient de chercher une meilleure adéquation entre les ambitions affichées dans le PADD et le règlement, voire les descriptifs d'OAP, en prescrivant, ou à défaut en encourageant la production d'une part d'énergies renouvelables dans les habitations. **Une recommandation est exprimée dans ce sens.**

Sur l'usage des pesticides

J'observe que la localisation des zones d'urbanisation futures a été vérifiée par rapport aux espaces agricoles susceptibles de recevoir des épandages de produits phyto-sanitaires.

Je souscris au projet de suivi qui comporte 57 indicateurs. Celui-ci est annoncé dans l'évaluation environnementale. Il sera activé dans les six ans au plus tard après l'approbation du PLU et permettra de mesurer ses effets.

4.5 LA GESTION DES EAUX (EAUX USÉES – EAUX PLUVIALES)

4.5.1 Rappel

Rapport de présentation

La commune de Plouay est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne. Elle est également concernée par le SAGE Scorff.

Assainissement collectif

La station d'épuration de Plouay (Pont en Daul) possède une capacité épuratoire de 12 300 EH (équivalent-habitant). Il s'agit d'une station de type « boue activée », reliée à 3 postes de relevage exploités en régie. Selon le rapport de présentation, en 2021, la charge était de 9 187 EH, ce qui correspond à moins de 75% de la capacité nominale de la station. Cette dernière et son point de rejet sont localisés en limite sud de Plouay, la limite communale étant matérialisée par le ruisseau du Crano où la STEU trouve son point de rejet.

Assainissement non collectif

L'assainissement non collectif ou SPANC, désigne le service public gérant tout système d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, le traitement et l'évacuation des eaux usées domestiques des immeubles non raccordés à un réseau public d'assainissement. Il est assuré par Lorient Agglomération. 920 filières d'assainissement non-collectif se trouvent sur le territoire plouaysien. Leur conformité aux réglementations en vigueur est à améliorer. A Plouay, 442 installations, soit près de la moitié des installations du territoire, seraient à réhabiliter dans le cadre d'une vente ou dans les quatre années suivants un contrôle de fonctionnement.

Les zonages

Le schéma directeur des eaux pluviales de Lorient Agglomération, qui couvre la commune Plouay, est en cours de validation.

Les zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de Plouay sont réalisés/révisés en parallèle de la révision du PLU. Ils feront l'objet d'une enquête publique distincte.

Les deux projets de zonage sont annexés au PLU. Il est à noter que la capacité résiduelle de la station de Plouay en charge organique est de 2839 EH à la fin du futur PLU. En revanche on atteint la limite à certaines périodes pour la charge hydraulique. Il est donc nécessaire de procéder à des travaux de réduction des eaux parasites sur le réseau de la commune.

Règlement

Les préconisations en matière de gestion des eaux usées et des eaux pluviales sont précisées dans le règlement écrit, notamment dans l'article G2.

4.5.2 Avis des PPA

La MRAe recommande de conditionner les ouvertures à l'urbanisation, à la capacité de la STEU et des systèmes d'assainissement non collectif à traiter les eaux usées sans risque pour les milieux naturels.

Elle recommande également de préciser l'état des installations en assainissement non collectif situées dans le périmètre de protection éloignée du captage de Manébaill et d'inclure dans le dossier, le périmètre de protection rapprochée de Kervern.

La préservation de la qualité de l'eau figure parmi ses enjeux en raison de la surcharge de la station de traitement des eaux usées sur le plan hydraulique et de la qualité dégradée des milieux aquatiques récepteurs.

La DDTM émet un avis favorable sous réserve d'une prise en compte de ses remarques. Elle précise que le système de traitement des eaux usées arrive à saturation hydraulique. Des travaux d'amélioration sont prévus par Lorient agglomération d'ici 2029 mais elle estime qu'il convient d'être vigilant sur les projets d'urbanisation, sur les rejets non domestiques et sur les eaux claires parasites dans les collectes des eaux usées.

L'ARS a émis diverses préconisations.

Le Syndicat Mixte Blavet Scorff Elle-Isole-Laïta (CLE) demande à la commune de :

- rester vigilant sur les mesures de gestion des zones humides ;
- mesurer, quantifier et prendre en compte l'impact des plans d'eau dans son projet de développement ;

- démontrer l'adéquation entre projet de développement, ressource disponible, capacité épuratoire EU EP et capacité des milieux avec l'article 101 du PAGD (plan d'aménagement de gestion durable) du SAGE ;

4.5.3 Réponses de la commune aux avis des PPA

Avis de la DDTM

- en matière d'assainissement, les observations émises sont portées à la Direction Eau et Assainissement de Lorient Agglomération afin qu'il en soit tenu compte dans les projets de zonages eaux usées et eaux pluviales qu'elle réalise en régie et qui seront ensuite annexés au PLU. Des réponses sont apportées ci-dessous:

Le système de traitement a été déclaré non conforme pour l'année 2023 en raison d'un défaut de fonctionnement du débitmètre en sortie de la station d'épuration le jour du contrôle. Ce problème ayant été résolu le système de traitement devrait être déclaré conforme pour l'année 2024.

La DDTM fait une remarque sur la charge brute de pollution organique (CBPO) qu'elle juge plus haute que celle indiquée dans le dossier de zonage. La charge de 8231 EH est confirmée par Lorient Agglomération au titre de l'année 2023 et non 10 117 EH comme indiqué par la DDTM.

Cependant, au regard des autres remarques de la DDTM, et notamment les ratios utilisés dans la notice du zonage les calculs ont été repris pour vérifier la capacité résiduelle de la station à l'horizon des PLU de Plouay et Calan. La notice qui sera présentée à l'enquête publique sera modifiée en conséquence selon l'extrait suivant.

1. INCIDENCE DU NOUVEAU ZONAGE SUR LA STATION D'ÉPURATION

1.1. HYPOTHÈSES DE CALCUL

1.1.1. Estimation du nombre d'habitants

La projection à l'horizon 2034 est calculée sur la base de 400 logements soit 880 habitants, en zone urbaine.

Bien que la consommation d'eau sur le territoire de Lorient Agglomération s'élève en moyenne à 100 litres d'eau par jour et par personne, le ratio utilisé au niveau national s'élève à 150 litres d'eau par jour et par personne. Pour la suite des calculs, c'est ce chiffre qui sera utilisé conformément à la demande de la DDTM.

En appliquant 150 litres d'eau par habitants et par personne on obtient un volume d'eaux usées supplémentaire à la station de 132 m³/j et 53 kg de DBO5 supplémentaire (60 g de DBO5 par EH).

Pour la ZA, on peut prendre un ratio classique de 35 emplois par hectare, que l'on retrouve couramment à Lorient Agglomération. A ce ratio on applique un coefficient de 0,5 en termes d'équivalents habitants pour du personnel d'usine, de bureaux ou magasins, soit 350 EH.

Selon le scénario 2 de croissance démographique retenu par la commune, la création prévisionnelle de logements est principalement située dans la partie desservie en assainissement collectif, avec la répartition par secteur suivante :

Tableau 12 :

Secteurs	Nombre de logements prévisionnel	Surface des zones d'activités en ha	Nombre d'équivalents habitants potentiel*
Densification du bourg*	150		330
Extension d'urbanisation (OAP Bécherel-Keramont, Kerandor, Kerspern)*	250		550
ZA de Restavy**		20	350
ZA de Rostervel mutation en habitat			?
Total général	400	20	1230

*(logement) Ratio de 2,2 personnes par ménage d'ici 2034

** (activité) Ratio de 35 emplois par hectare auquel on ajoute un coefficient de 0,5 EH

L'évolution vers l'habitat du secteur de Rostervel n'est pas connue pour le moment. Il s'agit actuellement d'une zone artisanale que la commune souhaite faire muter vers de l'habitat en fonction des changements/cessations d'activités et renforcer le Parc d'Activités de Restavy. **Le fait d'utiliser un ratio de consommation d'eau plus élevé que la réalité locale laisse une marge pour cette incertitude.**

1.1.2. Estimation des besoins pour la commune de Calan

La commune de Calan représente 715 Équivalents habitants raccordés actuellement. Le PLU prévu jusqu'en 2029 prévoit 1427 habitants, soit 712 habitants supplémentaires. Par défaut, on considère que tous ces habitants seront raccordés à l'assainissement collectif car on ne peut pas savoir combien d'habitants seront raccordés à l'assainissement non collectif et par ailleurs le PLU prévoit des développements de l'urbanisation autour du bourg.

La commune a prévu la création d'une zone d'activités de 5,5 ha dont on ne connaît pas l'échéance de développement mais que l'on prend en compte dans les calculs dès à présent, à raison de 35 EH par hectare urbanisé, auquel on applique un coefficient de 0,5, soit 97 EH.

1.1.3. Estimation des charges organique et hydraulique

La production de DBO_5 est de 60 g DBO_5 /j/ habitant (ratio usuel)

L'estimation de la charge organique total est donc :

$CO = Nb \text{ d'habitants} \times 0.060 \text{ kg } DBO_5/J/ \text{ habitant}$

Pour le calcul de la charge hydraulique, le ratio de 0.15 m^3 /j/ habitant est retenue, soit :

$CH = Nb \text{ d'habitants} \times 0.15 \text{ m}^3/\text{J}/\text{habitant}$

1.2. PRÉSENTATION DES RÉSULTATS ESTIMÉS

Tableau 11 :

Station de St Sauveur	Charges		
	Equivalents Habitants	Hydraulique (m ³ /j)	Organique (kg DBO ₅ /j)
Situation actuelle (1)	8231	1235	494
Evolution de l'urbanisation sur Plouay	1230	185	74
<i>Dont habitat</i>	880	132	53
<i>Dont extension de la ZA</i>	350	53	21
Evolution de l'habitat de Calan	712	107	43
Evolution de l'urbanisation Kerchopine/ Poulgourio (ZA) 5,5 ha	97	15	6
TOTAL	10270	1541	616
Capacité nominale	12300	2000	738
% par rapport à la capacité nominale	83,50%	77,03%	83,50%

(1) Charges organique et hydraulique moyennes/j issues des données d'autosurveillance de 2023, sauf pour la DBO5 qui est calculée selon le ratio usuel de 60 g de DBO5 par EH. La DBO5 moyenne de la STEP en 2023 s'élevait en réalité à 336 kg/j et non 494 kg/j – source Lorient Agglomération

La capacité résiduelle de la station de Plouay en charge organique est de 2030 EH à l'horizon des PLU de Plouay et de Calan, sachant que les ratios utilisés, qui sont les ratios nationaux, ne représentent pas la réalité locale, dont les ratios sont inférieurs. Il reste donc une marge plus importante si on prend en compte les données d'autosurveillance de la station.

En revanche, sans que l'on observe de débordements ni à la station, ni sur le réseau, on atteint la limite à certaines périodes pour la charge hydraulique. Il est donc nécessaire de procéder à des travaux de réduction des eaux parasites sur le réseau de la commune.

Lorient Agglomération a inscrit dans son programme de travaux des renouvellements de réseaux rue des Alliés dès l'année 2024-2025.

Il est également prévu la réhabilitation du réseau en amont de la STEP avec un renforcement en DN300.

Par ailleurs, des recherches des eaux parasites seront conduites par des tests à la fumée pour repérer les gouttières mal raccordées, des contrôles de branchements, des campagnes d'inspections des voiries par temps de pluie comme prévu au Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées entre 2025 et 2029.

Le tableau ci-après issu du Schéma Directeur des eaux usées précise les travaux réalisés depuis 2009 et ceux prévus.

Commune de PLOUAY SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT BILAN DES INVESTISSEMENTS PROPOSES						
DESCRIPTION DES TRAVAUX	Travaux proposés dans le SDA 2009			Travaux réalisés depuis le SDA	Programme de travaux 2019	
	Cout HT base 2009	Cout HT base 2019	Priorité		cout HT	Echéance (années)
Lutte contre les apports d'eaux parasites d'infiltration						
<i>Réhabilitation des réseaux EU insuffisamment étanches déjà localisés (inspections nocturnes réalisées)</i>						
Secteur 1 - rue de l'Etang	1 000	1 250	5	OUI		
Secteur 2 - Neuve, rue Paul Ranet et rue des Alliés	145 000	181 250	1	OUI		
Secteur 3 - rue Hélène le Chaton	3 800	4 750	5	OUI		
Secteur 4 - rue Becherel	23 900	29 875	3	OUI		
Secteur 5 - Bois et prairies	19 675	24 594	2	OUI		
Secteur 6 - Salle des Fêtes	2 750	3 438	4	OUI		
Secteur 7 - rue du Patronage, rue de Bellevue	132 500	165 625	4	OUI		
Secteur 8 - ZA Restavy	15 850	19 813	1	OUI		
Secteur 9 - rue de la Chaumière	86 650	108 313	2	OUI		
Secteur 10 - rue des Camélias	15 800	19 750	3	OUI		
Secteur 11 - bordure D769	2 200	2 750	5	NON	2 750	2020
Secteur 12 - rue Saint Sauveur	12 000	15 000	1	OUI		
Secteur 13 - rue Paul Ihuel	39 500	49 375	3	OUI		
Secteur 14 - rue de Poullifetan et rue des Sapins	63 500	79 375	5	OUI		
Secteur 15 - rue Victor Hugo	90 000	112 500	5	OUI		
Collecteur gravitaire aval agglomération - amont STEP						
Gestion patrimoniale du réseau EU; renouvellement envisagé sur 60 ans :	165 000 €HT/an				PM	Priorité 1
Diagnostic d'état des réseaux à réhabiliter (inspection des collecteurs, regards, branchements et programme)					1 439 957	2021 à 2029
Travaux de renouvellement des réseaux EU en domaine public						
Incitation des particuliers à l'étanchement des réseaux EU en domaine privé						
Contrôle de l'efficacité des travaux						
Lutte contre des apports d'eaux pluviales sur réseau EU et suppression des rejets de pollution diffuse par les réseaux EP						
Localisation des ouvrages de captage de voirie non-conformes (essais à la fumée)	PM	PM		NON	21 483	2025 à 2029
Localisation des branchements non-conformes (contrôles au colorant)	PM	PM		NON	123 200	2025 à 2029
Campagne d'inspections des voiries en temps de pluie (localisation captages EP)	PM	PM		NON	13 810	2025 à 2029
Etablissement des fiches projet de travaux	PM	PM		NON	19 520	2025 à 2029
Travaux de remise en conformité des désordres en domaine public	PM	PM		NON	PM	2025 à 2029
Vérification des travaux en domaine public et privé	PM	PM		NON	29 280	2025 à 2029
Extensions des réseaux EU						
Néant		0				
Renforcement du réseau de transfert						
Renforcement du collecteur gravitaire DN300 amont station d'épuration en DN400 (100 ml)		0			40 000	2025
Travaux complémentaires de fiabilisation et optimisation du réseau EU						
Néant		0				
Métrologie - Diagnostic permanent						
Néant		0				
Lutte contre la fermentation dans les réseaux EU						
Traitement H2S au PR Restavy					45 000	2020
Prétraitements des eaux résiduaires sur rejet usine Père Isidore					?	?
Aménagements des stations d'épuration						
Néant						
TOTAL GENERAL € H.T. non compris honoraires, divers et imprévus	654 125	817 656			1 735 000	

Sur l'annexe du zonage eaux usées

Le poste de Beg er Lann dispose bien d'un trop plein télésurveillé. Le synopsis de la page 51 du zonage d'assainissement sera modifié en conséquence.

Page 48 – situation des industriels :

A ce jour, un seul industriel est raccordé sur la station de Pont en Daul. Il s'agit d'Isla Mondial qui a signé une convention de déversement des eaux usées avec Lorient Agglomération.

Cette entreprise représente 1,3% de la charge hydraulique arrivant à la station en 2023 (14,6 m3/j en moyenne) et 9,46% en charge organique (31,6 kg/j).

Un second industriel était branché jusqu'en juillet 2024 mais a depuis été mis en liquidation (Salaison du Père Isidore).

La Société Cochon de Coët Ecuiff n'est pas considérée comme un industriel au regard de sa production et n'a pas de convention avec Lorient Agglomération.

La Société Celtys possède sa propre station d'épuration sur laquelle Lorient Agglomération n'a pas de suivi.

La notice du zonage est mise à jour au regard des évolutions intervenues en juillet 2024.

- enfin, les quelques erreurs de forme et de servitudes recensées dans l'avis DDTM seront corrigées.

Avis de l'agence régionale de santé (ARS)

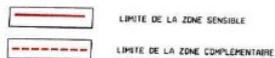
Zonage des eaux usées

Page 36 : S'agissant du périmètre de protection de Kereven, il s'agit d'une erreur et la commune de Plouay est bien concernée par ce périmètre comme il est indiqué dans la carte suivante :

LE SCORFF

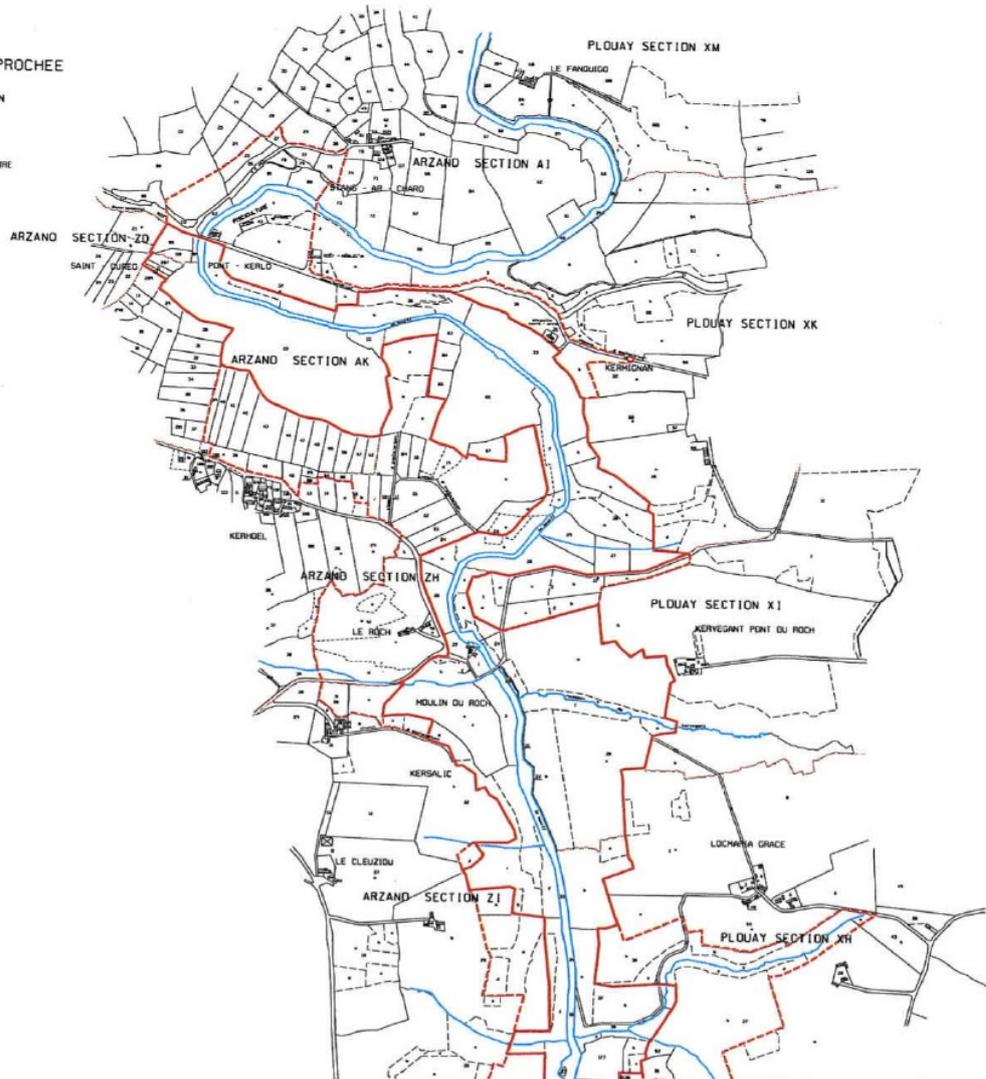
PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHEE

AUTOUR DES PRISES D'EAU DE KEREVEN



MODIFIE LE 28/12/18
 MODIFIE LE 04/05/19
 MODIFIE LE 19/05/19
 MODIFIE LE 18/01/22

ECHELLE : 1/10000



Des éléments sur ce périmètre seront ajoutés aux deux zonages avant enquête publique. Cependant, aucune habitation ou activité n'est présente dans la zone sensible du PPC. Il existe 3 bâtiments dans la zone complémentaire : 2 au lieu-dit Pont Kerlo dont le local de la fédération de pêche qui ne dispose pas de point d'eau et une habitation (parcelle XK 80) qui est classée non conforme et qui sera relancée pour une remise aux normes. Enfin notons la présence d'une chapelle au lieu-dit Kermignan ne disposant pas non plus de point d'eau.

Pages 56 et 57

Situation de l'ANC dans le village de Manébail

CONTROLES ANC

controles ANC

- Non Acceptable
- Acceptable avec un risque fort
- Acceptable avec un risque faible
- Bon Fonctionnement
- Neuf
- Indéterminé
- Non Contrôlé



Sur les 7 installations non conformes (en rouge) :

- 2 ont validé le contrôle de conception en juillet 2024. Les travaux seront à engager à suivre,
- 1 a été relancé récemment et doit engager les démarches de réhabilitation,
- 1 est prévu en relance très prochainement,
- Pour les 3 autres nous n'avons pas d'informations pour le moment.

1 propriété située au centre du village n'a jamais été contrôlée en raison du refus systématique du propriétaire (pas de classement).

Lorient Agglomération peut faire appliquer les pénalités pour refus de contrôle et lorsque les propriétaires tardent à remettre aux normes leurs installations (après relance par courrier).

Zonage d'assainissement des eaux pluviales

Page 32 – Un point de rejet des eaux pluviales a été identifié comme présentant une mauvaise qualité bactériologique. Ce secteur bien identifié est relativement peu étendu et fera l'objet d'un contrôle des branchements dans le courant de l'année 2025 pour identifier les mauvais raccordements. Sur les autres exutoires, les analyses n'ont pas démontré de mauvais raccordements.



28/06/2024 11:10:16

Linéaires EP

BL_0101 - Conduite d'eau pluviale

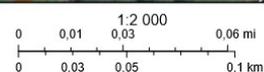
Zones de récolement EU

Linéaires EU

Conduite d'eaux usées

Parcelles

Communes



DEA

1 rue de la Grotta

[Page 72](#) :S'agissant des usages autorisés pour l'eau de pluie, les zonages seront mis à jour avant enquête publique pour prendre en compte la réglementation qui a été publiée en juillet, soit après la rédaction des notices.

Avis du Syndicat Mixte Blavet Scorff Elle-Isole-Laïta (CLE)

la commune se rapprochera de la Direction Eau et Assainissement de Lorient Agglomération, et reprendra les éléments de démonstration déjà présents dans les zonages eaux usées et eaux pluviales annexés au projet de PLU, afin de démontrer l'adéquation entre le projet de développement et la ressource en eau.

4.5.4 Réponses de la commune aux questions du commissaire enquêteur

Le dossier indique que la station d'épuration de Plouay possède une capacité épuratoire de 12 300 EH (équivalent-habitant) et qu'en 2021, la charge était de 9 187 EH, ce qui correspond à moins de 75% de la capacité nominale de la station. Dans le dossier, il est toutefois indiqué que la capacité résiduelle, en charge organique, sera dépassée à certaines périodes. De son côté, l'évaluation environnementale confirme que des travaux de réduction des eaux parasites sur le réseau de la commune sont nécessaires. Il semble enfin que des travaux d'amélioration de cette situation sont envisagés par Lorient Agglomération mais qu'ils ne seront pas réalisés avant 2029.

Quelles sont les charges hydrauliques et organiques constatées au cours des trois dernières années ?

Charges arrivant à la station sur les trois dernières années (moyenne/ maxi et Mini)

Tableau 5 : Données d'autosurveillance Lorient Agglomération de 2021 à 2023

Paramètres	% entrant par rapport aux capacités de la STEP, sur les 3 dernières années	Moyenne entrante Kg/j en 2021			Moyenne entrante Kg/j en 2022			Moyenne entrante Kg/j en 2023		
		my	Maxi mesuré	Mini mesuré	my	Maxi mesuré	Mini mesuré	my	Maxi mesuré	Mini mesuré
Volume	47 %	994	2952	534	787	3137	427	1048	3264	458
DCO	55 %	940	1698	522	980	2545	466	913	1649	242
DBO5	48 %	381	551	230	360	506	191	334	607	89
MES	42 %	341	461	61	371	703	130	379	627	76
NTK	42 %	77.2	100	48	73	87	49	68	86	31
NH4	/	49	66	36	45.1	55	32	41	49	25
Pt	27 %	10.2	12	4	10.5	14	7	9.86	14	4

Source : légende couleurs données : **Données calculées Neptune** – [Données calculées Autostep](#)

La charge moyenne hydraulique de la station est de 946 m³/j soit 47 % de sa capacité sur les trois dernières années. La charge moyenne organique en DBO5 reçue sur la station est de 355 kg/j DBO5 soit 48 % de sa capacité.

En moyenne, sur les 3 dernières années, la charge polluante collectée représente 5912 EH (355 kg/j moyen / 0.06 kg/EH).

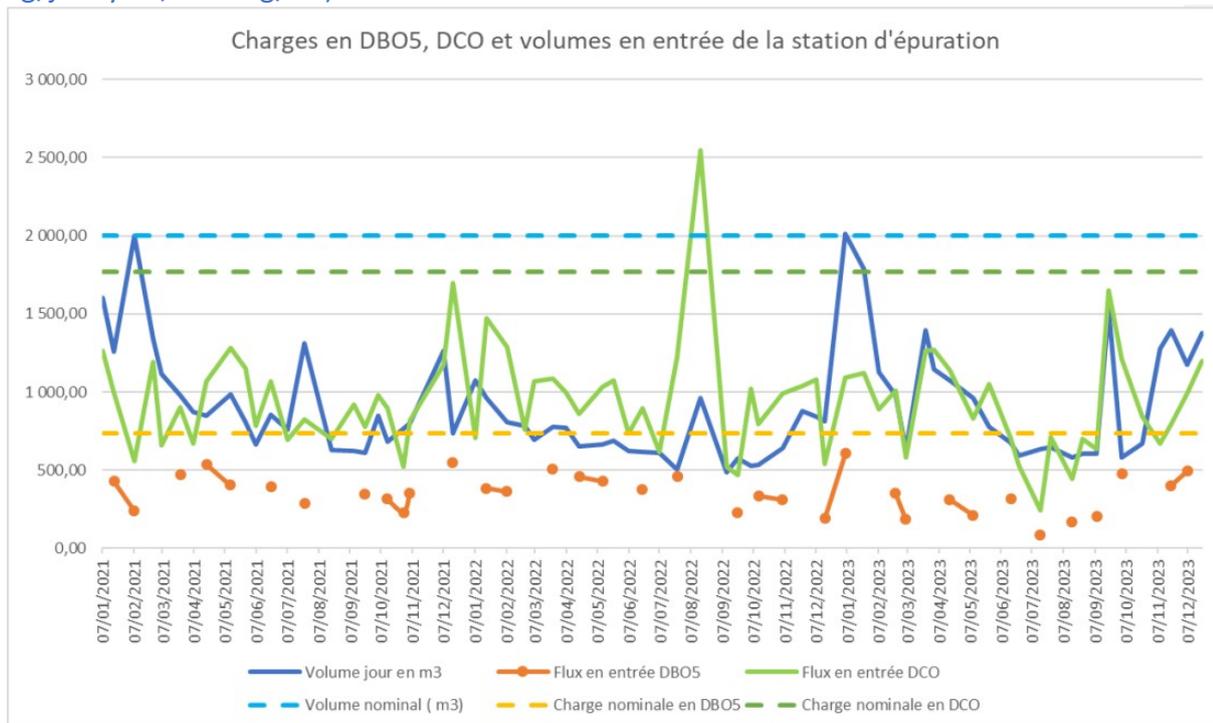


Figure 21 : Variation des charges et des volumes en entrée de station entre 2021 et 2023

Source : Lorient Agglomération

Quels sont les risques de surcharges possibles ?

Il existe des risques de débordements pouvant atteindre le milieu naturel. Cependant il n'est pas constaté à ce jour de débordement ni à la station, ni au réseau.

Lors d'une réunion préparatoire de l'enquête publique, vous avez indiqué qu'il est possible d'envisager le recours à une entreprise de Restavy. Quelles sont les solutions envisageables en cas de surcharge hydraulique ou organique ?

Il y a quelques années, l'entreprise Isla Mondial était reliée à la station privée de l'entreprise Celtys permettant de délester la station de Pont en Daul le temps de faire les travaux d'agrandissement. Depuis les travaux réceptionnés en 2009, Isla Mondial est raccordé à la station communale sans que cela ne pose de problème particulier. La station n'est pas menacée ni à court terme ni à l'issue du futur PLU par une surcharge organique puisqu'il restera environ 17% de capacité à l'horizon du PLU. En revanche, il peut y avoir un risque ponctuel de surcharge hydraulique car le réseau est sensible aux eaux parasites. C'est pourquoi Lorient Agglomération continue, comme l'avait fait précédemment la commune jusqu'en 2014, à renouveler le réseau de manière régulière, à rechercher les mauvais raccordements, notamment d'eaux pluviales et à faire des diagnostics sur le réseau pour corriger les défauts, sources d'infiltration et d'eaux parasites.

Un phasage des OAP pourrait-il permettre d'attendre que la situation s'améliore pour réaliser la totalité des objectifs annoncés en termes d'habitat ?

Le phasage permettrait de laisser le temps à Lorient Agglomération de faire les investissements nécessaires sur le réseau. Le secteur de Hent er Lann est notamment phasé en AU2 ce qui permet de laisser du temps avant de raccorder ce secteur, comme cela est indiqué dans la notice du zonage des eaux usées à la page 96

Quel est le pourcentage d'assainissements non collectifs qui ne sont pas conformes sur la commune ?

Cette information est disponible à la page 58 du zonage mais est reprise ci-dessous :

Tableau 10 : Classement des installations d'assainissement non collectif de la commune de Plouay

Filières acceptables	148	16,0%
Filières acceptables avec un risque	266	28,7%
Filière bon fonctionnement	185	20,0%
Filières ou fonctionnement indéterminés	6	1%
Filières neuves	132	14,2%
Filières non acceptables	185	20,0%
Filière non contrôlée	5	0,5%
Total avis risque	927	100%

Sur les 927 installations connues :

- 317 installations, récentes et de plus de 4 ans, présentent un bon fonctionnement (soit 34,2% des installations),
- 414 installations (soit 44,7% des installations) sont dites acceptables, c'est-à-dire qu'elles ne sont pas conformes aux normes actuelles mais que leur système à un fonctionnement correct à aléatoire, sans qu'une pollution pour le milieu récepteur soit démontrée. 266 installations sont cependant identifiées comme acceptables avec un risque de pollution ou sur la salubrité,

- 185 installations (soit 20%) sont dans un état « non acceptable ». Cela signifie que le système d'ANC est potentiellement source de pollution pour le milieu récepteur ou qu'un rejet direct d'effluents non traités au milieu récepteur est observé,
- Enfin 5 installations connues n'ont pas été contrôlées.

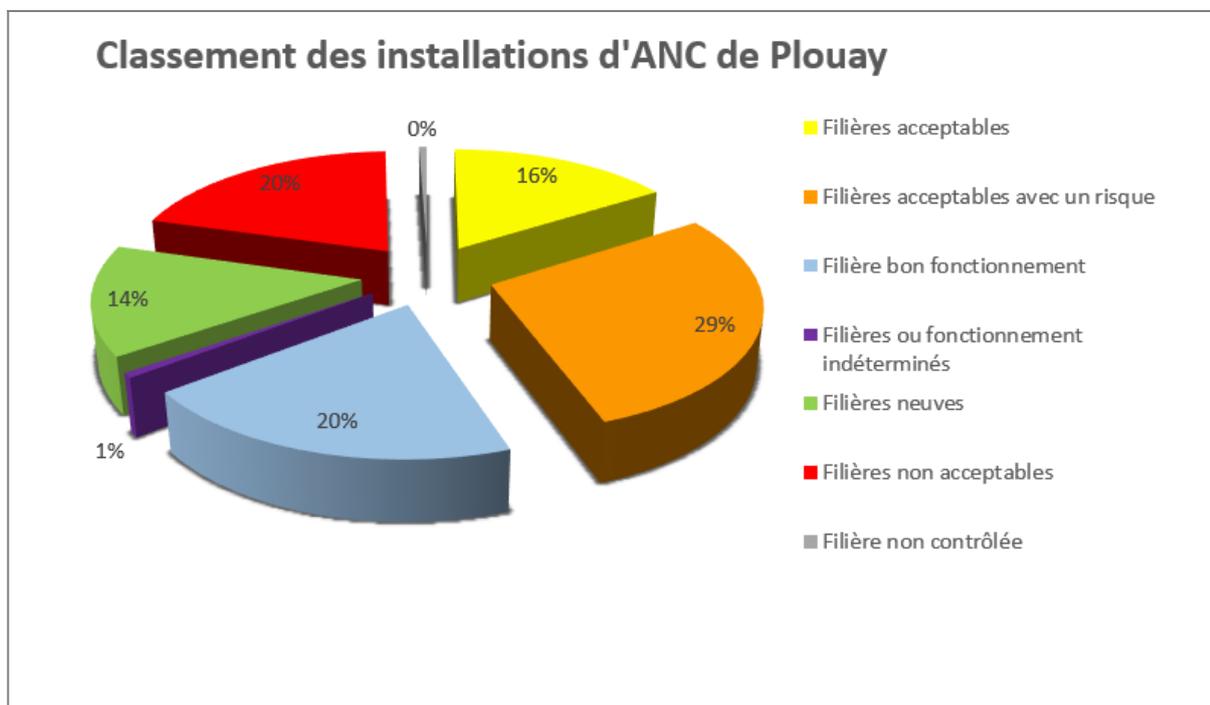


Figure 23 : Classement des installations d'assainissement non collectif de Plouay

Source : SPANC 2024

Ces résultats sont complétés au fur et à mesure de l'avancement des contrôles réalisés par le SPANC. Le contrôle de fonctionnement intervient tous les 6 ans.

Des échéances ont-elles été fixées aux propriétaires des ANC non conformes pour remédier à cette situation ?

Oui. Il existe différentes échéances :

- Lorient Agglomération a imposé le contrôle des installations d'assainissement non collectif dans le cadre des ventes. Les nouveaux propriétaires ont 1 an après la signature pour se mettre aux normes. Ils sont contrôlés par le SPANC. En cas de non-respect de ce délai, Lorient Agglomération envoie une mise en demeure et au bout d'un an sans travaux et applique une pénalité de 600 € par année tant que les travaux de mise en conformité ne sont pas réalisés.
- Pour les installations avec une pollution avérée le délai pour réaliser l'étude de sol est généralement fixé à 1 mois. Les travaux doivent ensuite suivre. Si au bout d'un an il n'y a pas eu de travaux, Lorient Agglomération envoie la mise en demeure qui fait déclencher la pénalité en cas d'absence de travaux.

Dans quelle mesure, les problèmes soulevés concernant la capacité d'assainissement peut-elle retarder les ouvertures à urbanisation ?

Pour le moment, la station de Pont en Daul est en capacité de recevoir l'urbanisation future. Il n'y a pas de débordements constatés ni à la station, ni sur le réseau. Les ratios utilisés pour calculer la capacité résiduelle de la station sont supérieurs aux chiffres constatés par habitant sur le territoire de Lorient Agglomération.

Bien que les calculs de la capacité résiduelle (voir plus haut) montrent une saturation autour de 83% de la station à l'horizon des PLU de Plouay et Calan, ces chiffres restent surestimés et laissent une marge de manœuvre, d'autant plus si la réhabilitation des réseaux se poursuit.

Où en sont les zonages eaux usées et eaux pluviales ?

Les zonages sont rédigés et ont été corrigés suite aux remarques des personnes publiques associées.

Un bureau d'études vient d'être nommé pour rédiger les évaluations environnementales qui ont été demandées par la MRAE. A l'issue de cette rédaction, les dossiers seront envoyés à la MRAE pour avis (3 mois d'instruction) et les enquêtes publiques pourront être menées à suivre.

4.5.5 Mes appréciations sur la gestion des eaux (eaux usées – eaux pluviales)

Je constate tout d'abord que le public n'a pas réagi sur le sujet des eaux usées et pluviales au cours de l'enquête.

Sur la capacité de la STEU

La station d'épuration de Plouay (Pont en Daul) possède une capacité épuratoire de 12 300 EH (équivalent-habitant).

Dans son avis, la MRAE précise que la préservation de la qualité de l'eau est un enjeu en raison de la surcharge de la station de traitement des eaux usées sur le plan hydraulique. La DDTM indique que le système de traitement des eaux usées arrive à saturation hydraulique et qu'il faut être vigilant sur les projets d'urbanisation, sur les rejets non domestiques et sur les eaux claires parasites. La commission locale de l'eau demande à la commune de démontrer l'adéquation entre projet de développement, la ressource disponible, la capacité épuratoire EU EP et la capacité des milieux.

Dans le mémoire en réponse, après de nouvelles estimations, Lorient agglomération donne une estimation rassurante. Elle précise que la capacité résiduelle de la station de Plouay, en charge organique, sera de 2030 EH à la fin des PLU de Plouay et Calan. Il est cependant indiqué que la limite sera atteinte à certaines périodes pour la charge hydraulique et qu'il est donc nécessaire de procéder à des travaux de réduction des eaux parasites sur le réseau.

Lorient agglomération va procéder à des travaux de réduction des eaux parasites sur le réseau de la commune. Certains de ces travaux ont déjà débuté. Un programme important est également prévu dans le schéma directeur des eaux pluviales, qui est validé pour la période de 2025 à 2029.

Pour ma part, je constate que face à l'éventualité de saturation ponctuelle, Lorient agglomération va prendre des mesures correctives, en mettant en œuvre un programme de recherche des eaux parasites. Je considère néanmoins qu'il convient de phaser les zones 1AUb et 1AUi du projet de PLU en fonction du programme d'entretien prévu afin de s'assurer que la réalisation des entretiens programmés permettent de procéder aux ouvertures d'urbanisation. **Ce point fait l'objet d'une réserve de ma part.**

Sur les assainissements non collectifs

Je note que plus de 34 % des assainissements non collectifs sont dans un état de bon fonctionnement, 44,7 % sont dans un état acceptable et 20 % dans un état non acceptable (5 % non contrôlés). Je constate avec satisfaction que des contrôles sont effectués et que des mesures prescriptives sont mises en œuvre.

A noter que les nouveaux zonages des eaux usées et des eaux pluviales ont été rédigés. Ils seront soumis prochainement à une autre enquête publique.

4.6 LES ENJEUX SUR LA MOBILITÉ

4.6.1 Rappel

Le rapport de présentation fait un état des lieux de la mobilité. La Départementale 769 constitue la desserte majeure de Plouay, elle voit passer 11 000 véhicules par jour. Quatre autres routes départementales traversent le territoire communal. 91% des ménages sont équipés d'au moins une voiture, ce taux de motorisation continue de progresser. 4 ménages sur 5 disposent d'au moins un emplacement dédié au stationnement dans leur logement.

Sur près de 2300 actifs résidant à Plouay :

- 800 (35%) travaillent dans leur commune ;
- 580 vont travailler à Lorient ou Lanester-Caudan ;
- 320 vont travailler à Hennebont, Quimperlé, Plœmeur, Le Faouët ou Guidel ;
- environ 600 vont travailler sur une autre commune.

De leur côté 1000 personnes environ viennent de l'extérieur pour travailler à Plouay.

L'offre en stationnement est très importante en centre-bourg.

Une ligne de bus express va vers Lorient. Un réseau de pistes cyclables est en cours d'aménagement. Une réflexion extra-communale a été entamée sur une grande boucle de cheminement actif autour du bourg, pour relier un réseau de chemins internes aux lotissements.

Le PADD préconise des mobilités pratiques pour la population. Les élus souhaitent en effet aménager des voies cyclables sur des axes de déplacement de la commune qui ont été définis par le Schéma cyclable à l'échelle de Lorient Agglomération (axes vers Kerchopine, bourg, Pont Nivino via Restavy, Manério).

En plus de cela, la commune réfléchit à la mise en valeur d'un réseau continu de chemins entre les lotissements, vers les écoles et à une grande boucle autour du bourg.

Des réflexions sont annoncées en matière de mobilité électrique, de transports collectifs, de stationnements pour les vélos et de chemins pédestres..

Dans le règlement, le resserrement des zones constructibles vise enfin à réduire les trajets quotidiens.

4.6.2 Avis des PPA

La direction des mobilités (Lorient agglomération) précise que le projet de PLU suit les recommandations du plan de déplacement urbain (PDU).

L'attention de la commune est attirée sur la nécessité de prendre en compte, le plus en amont possible le covoiturage et les vélos électriques. La majorité des emplacements réservés porte sur les continuités piétonnes.

Il convient d'anticiper les continuités cyclables avec les communes voisines. Un aménagement pour la circulation des vélos est par ailleurs prévu avec la zone de Restavy.

Les OAP sectorielles sont raccordées avec les réseaux viaires et les arrêts de bus. Les OAP « mobilité » et « Nature en ville » vont favoriser les déplacements doux.

4.6.3 Observations et propositions du public – réponse de la commune

Liaisons douces

@10b	Heidy Delannoy Plouay	Elle demande un axe cyclable devant la chapelle St Vincent pour réduire le bruit, la pollution et les GES. Cette dernière serait susceptible d'être aidée financièrement par le département.
Le Schéma Cyclable Départemental ne prévoit pas de voie cyclable sur ce tronçon, qui se trouve être une Départementale dont la vitesse autorisée semble difficilement compatible avec l'aménagement d'une voie cyclable sécurisée.		
@11b	Heidy Delannoy Plouay organisation professionnelle	Elle se réfère au plan climat air énergie de Lorient Agglo pour la transition écologique. Elle rappelle que ce plan prévoit de réaliser 490 km d'aménagements cyclables d'ici 2031, soit 47km par an. Ce plan prévoit de soutenir les aménagements de communes à hauteur de 3,8M€ par an.

Mon avis sur la réponse de la commune à la proposition ci-dessus

Je note la réponse faite à @10b et @11b

Transports en commun - covoiturage

@12e	LE MOUILLOUR Mériadec Gouesnou (29)	Les questions de transport semblent contraintes par les moyens de mobilités collectives déployés par l'agglomération. Aucune solution nouvelle n'est véritablement proposée.
Les transports collectifs sont effectivement une compétence intercommunale, ce qui signifie que la commune de Plouay n'est pas la seule décisionnaire en la matière.		

Mon avis sur la réponse de la commune à l'observation ci-dessus

Effectivement l'observation @12e ne relève pas du PLU.

Sécurité routière

@3	ANONYME	Il cite l'axe PLOUAY BOUGE demande que les déplacements soient sécurisés pour les piétons se déplaçant vers le bourg. Il propose : - de sécuriser le trottoir de la rue Kerveline (PMR et poussettes), - de revoir le stationnement place du vieux château ; - d'éclairer le passage des piétons la nuit ; Il regrette l'absence de trottoir rue neuve.
La commune prend note de l'enjeu d'aménagement rue Neuve, une fois réalisés les travaux d'amélioration de la rue des Alliés. Il est précisé que ces travaux intègrent aussi des aménagements côté rue de Kerveline.		
@16	GUENNEC Éric PLOUAY	A propos de la zone 1AU - Secteur de Bécherel-Keramont, il demande une limitation de la vitesse des véhicules entre la rue de la libération et la rue de Kéramont, afin de sécuriser l'accès aux différents lotissements.
La commune réfléchira à une étude de circulation dans le secteur, en parallèle du début de son urbanisation.		

Mon avis sur les réponses de la commune aux propositions ci-dessus

Je prends acte des réponses de la commune qui va étudier les propositions @3 et @16.

4.6.4 Réponses de la commune aux questions du commissaire enquêteur

La volonté de rapprocher les habitations des lieux d'emplois est clairement affichée dans le PLU. **Quelles sont les marges de progrès encore possibles concernant les lignes de transports en commun ?**

Chaque année, les retours d'expérience permettent au délégataire de Service Public de Lorient Agglomération, Izilo, d'ajuster et d'améliorer l'offre ou la desserte en transports collectifs. En outre, tous les 8 à 10 ans, le réseau est entièrement refondu.

Un réseau de pistes cyclables est en cours d'aménagement. Une réflexion extra-communale a été entamée sur une grande boucle de cheminement actif autour du bourg, pour relier un réseau de chemins internes aux lotissements. Des pistes cyclables à créer apparaissent par ailleurs sur l'OAP thématique mobilités.

Comment anticiper les futures pistes cyclables annoncées au niveau de l'agglomération dans le PLU ?

Est-il envisageable de prévoir des emplacements réservés à ce sujet ?

La commune s'est déjà rapprochée de l'Agglomération à ce sujet, laquelle s'est fait le relai de ces interrogations auprès du département. A ce stade, il est répondu, qu'il est trop tôt pour prévoir des emplacements réservés sur certains tronçons. Ce n'est en revanche pas le cas du côté de Restavy où un long emplacement réservé est d'ores-et-déjà prévu.

4.6.5 Mes appréciations sur les enjeux de mobilité

Les enjeux de mobilités ont peu été abordés par le public (5 observations seulement dont 2 par la même personne). Je le regrette, il s'agit d'un sujet important.

Je note avec satisfaction :

- que les choix d'urbanisation visent à réduire les déplacements du quotidien ;
- que Plouay est desservi par une ligne de transports en commun de l'agglomération de Lorient. C'est une bonne chose car une part importante de la population travaille en dehors de la commune, d'où une forte utilisation de la voiture individuelle.
- que les cheminements pédestres sont nombreux ;
- qu'un réseau cyclable existe et qu'il est appelé à évoluer.

Ces derniers points sont conformes aux objectifs du PADD, lequel comporte un objectif qui vise à faciliter la mise en place de mobilités pratiques pour la population.

Le schéma cyclable de Lorient Agglomération, approuvé en mars 2023, définit un réseau cyclable structurant à l'échelle du territoire intercommunal, destiné à faciliter les trajets courants entre les communes (travail, études, achats...). A Plouay, ce réseau permet, depuis le centre ville, de rejoindre aisément les communes voisines.

Le besoin en matière de stationnement a été pris en compte. Les places sont en nombre suffisant dans le bourg.

Le développement démographique de Plouay va entraîner une augmentation des trajets. Je considère toutefois que l'extension de zone d'activités de Restavy va offrir davantage d'emplois locaux, ce qui permettra de diminuer les flux de voitures.

Je constate avec satisfaction la présence d'une OAP thématique sur les mobilités. Elle comporte un plan du réseau cyclable qui démontre une réelle volonté de développer ce mode de déplacement doux. Malheureusement, en dehors de ce plan le reste de l'OAP ne comporte que très peu de mesures.

Je regrette que le covoiturage, les vélos électriques et les pistes cyclables n'ont pas été pris en compte pour établir la liste des emplacements réservés et ce, malgré la volonté affichée dans le projet de PLU de privilégier ces modes de déplacement. Les emplacements réservés constituent pourtant un excellent moyen d'anticiper la mise en place de l'ensemble des liaisons douces.

4.7 LES ENJEUX SUR LE LOGEMENT

4.7.1 Rappel

Situation décrite dans le rapport de présentation : La croissance démographique semble s'accélérer sur Plouay depuis quelques années. Plouay comptait 5 789 habitants au 1er janvier 2020 (INSEE), soit une augmentation de plus de 6% par rapport à 2014.

le scénario retenu en matière d'habitat prévoit une population d'environ 6650 habitants d'ici 2034, soit environ 60 nouveaux habitants par an depuis 2020.

Dans son PADD, La municipalité souhaite une centralité qui pourra accueillir davantage de nouveaux habitants. Elle désire également que les nouveaux projets d'habitat permettent d'amorcer une diversification de l'offre en logement en créant

- une offre plus significative d'appartements et de petits logements (T2, T3) ;
- une part plus importante de logements sociaux dans les nouvelles opérations, dans la trajectoire du PLH 2024-2029 de Lorient Agglomération ;
- décliner les objectifs de production de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable dans les opérations.

Cinq OAP sectorielles sont dédiées au logement:

- l'OAP de densification multi-sites en zone U (52 logements);
- l'OAP de mutation de la zone de Rostervel, partie sud (mutation d'une zone d'activité en zone habitable) ;
- la zone 1AUB de de Bécherel-Keramont (165 logements) ;
- la zone 1AUB de Kerspern-Kerfratel (80 logements) ;
- la zone 1AUB de Kerandor (5 logements).

	Nombre de logements estimé
Logements dans les potentiels de densification	150
Logements par changement de destination d'un bâtiment étoilé en campagne	20
Sous-total de logements en densification ou renouvellement	170
Zone 1Aub de Bécherel-Keramont	165
Zone 1Aub de Kerandor	5
Zone 1Aub de Kerspern	80
Sous-total de logements en extension urbaine	250
TOTAL de logements prévus par le PLU	420

4.7.2 Avis des PPA

La direction habitat et aménagements durables de Lorient agglomération a émis un avis favorable avec les observations suivantes :

- Il est observé un déficit de logements locatifs sociaux et des délais très longs pour y accéder.
- La volonté de diversifier les logements et d'augmenter les logements sociaux se traduit dans la PADD. Les enjeux de mixité sociale se retrouvent dans le règlement (30 % de logements locatifs sociaux dans les opérations de plus de 6 logements, 10 % de logements en accession abordable dans les opérations de plus de 20 logements).
- L'objectif annoncé de 360 logements est compatible avec les enjeux du PLH 2024-2029. Les nouvelles opérations devront néanmoins prendre en compte la qualité de vie.

4.7.3 Réponse de la commune aux avis des PPA

Lorient agglomération

La commune actualisera la rédaction des dispositions relatives au PLH afin qu'elles soient entièrement conformes aux attentes.

4.7.4 Observations et propositions du public – réponses de la commune

Besoins

@29 c	anonyme	Enfin, comment peut-on garantir la création de petits logements, ce qui semble être un souhait de la mairie dans son
-------	---------	--

		PADD ?
<p>La commune est attentive aux parcours résidentiels et estime que le renforcement de la part de logements sociaux dans les projets devrait permettre d'augmenter la part de petits logements (en particulier sociaux), qui sont des tremplins vers de plus grands logements en accession, ou au contraire des alternatives pour les foyers vieillissants qui peuvent ensuite libérer de grands logements.</p>		

Mon avis sur les réponses de la commune à l'observation ci-dessus

Je prends acte de la réponse à l'observation @29c. Elle traduit une volonté affichée de la commune de prioriser la réalisation de petits logements.

OAP habitat

@12g	LE MOUILLOUR Mériadec Gouesnou (29)	<p>Il conteste la volonté d'urbaniser sur 4 ha la parcelle 1Aub à Bécherel. L'urbanisation de ce secteur devrait réduite à une surface de 1,5 ha. Il s'agit d'une vaste étendue herbeuse irriguée par le Crano. Les enjeux de biodiversité rappelés dans le document de présentation auraient dû conduire à son classement en espace verts communs ou en jardins partagés, sans mettre à mal les cours d'eau.</p> <p>La volonté d'urbanisation accolée à Kerandor n'est pas justifiable. La photo page 122 montre qu'il s'agit d'une urbanisation qui est en arrière et en rupture d'une ligne de maisons. La parcelle de Kerandor devrait être abandonnée.</p>
<p>M. LE MOUILLOUR conteste ici les choix politiques de développement portés par la commune dans son PADD. Il semble que le seul choix d'urbanisation pertinent aux yeux du demandeur serait le secteur dont il est propriétaire au Rostervel...</p> <p>L'OAP 3 Bécherel-Kéramont énonce des orientations devant permettre de garantir une préservation voire une mise en valeur du cours d'eau dans les aménagements. L'évaluation environnementale ne relève pas de point d'alerte qui justifieraient de ne pas urbaniser ce secteur au cœur de l'espace aggloméré.</p> <p>Rien n'interdit par ailleurs de valoriser un espace en second rang d'une bande d'habitations comme c'est le cas à Kerandor ; afin de rendre ce secteur plus facilement accessible, un accès par le nord de l'emprise pourrait être envisagé.</p>		
@25	LE MOUEL Jean-Luc Plouay	<p>Propriétaire de la parcelle AI371 et propriétaire en indivision de la parcelle AI285. Le projet comporte à Kerspern un macro lot qui peut monter à deux étages. Les habitants de cette résidence auront des vues plongeantes sur son jardin, la terrasse et l'intérieur de son habitation. Cette installation, outre les nuisances occasionnelles, va impacter la valeur de sa maison.</p>
<p>L'OAP de Kerspern prévoit qu'en partie nord puisse se développer une opération de type habitat collectif sur 2 niveaux (soit rez-de-chaussée + 1 étage) et non 2 étages. Des émergences de type attiques sont ponctuellement possibles. Cela correspond au gabarit d'une maison ou d'une maison de bourg ordinaire.</p>		

Un principe de talus arboré à planter pourrait être inscrit dans l'OAP sur la limite est de ce secteur afin de limiter les éventuelles covisibilités, notamment vers AI371.		
@27b	LE BOUEDEC Yvonne Montélimar (26)	Ce secteur (Rostervel) n'est pas plus éloigné du bourg et du centre commercial le plus proche que Kerspern-Kerfratel. La MRAe est perplexe face au choix de l'urbanisation très excentrée de cette partie de Plouay.
<p>Le secteur de Rostervel ainsi que celui de Kerspern sont en effet tous deux à environ 1,1km du centre-bourg. D'autres critères entrent cependant en compte pour déterminer les futurs secteurs d'urbanisation de la commune.</p> <p>>> voir aussi I. Réponses aux avis des PPA ; avis de la MRAe</p>		
9R1	SAGOT Patrick Plouay	Il est propriétaire d'une parcelle dans la ZA de Rostervel. Il souhaite savoir comment va se faire la mutation dans la zone urbaine et dans quels délais.
<p>La commune prévoit que la mutation (partielle) de la ZA de Rostervel se fasse sur un temps long, au fur et à mesure de la relocalisation de certaines entreprises qui pourraient être intéressées par d'autres fonciers (à Restavy notamment).</p> <p>La construction d'habitat nécessitera en outre la déconstruction probable des locaux d'activités ainsi vidés, ainsi que des études éventuelles sur la pollution et les nuisances, avant de se concrétiser.</p>		

Mon avis sur les réponses de la commune aux observations et propositions ci-dessus

@ 12g remet en cause les projets d'OAP de Bécherel-Keramont et de Kérandor.

Pour Bécherel-Keramont, la commune répond que les aménagements vont permettre de garantir une préservation voire une mise en valeur du ruisseau Crano. Elle se réfère par ailleurs à l'évaluation environnementale. Je partage l'avis exprimé dans cette réponse.

En ce qui concerne l'OAP de Kérandor, je pense qu'il est intéressant de produire 5 logements en limite de tâche urbaine, derrière une ligne d'habitations. Concernant cette dernière OAP, la commune précise qu'un accès par le nord est possible.

@27b fait remarquer que l'OAP de Kerspern est aussi éloignée du bourg que Rostervel. Je note que la commune, en complément des arguments qu'elle a déjà développés à propos des zonages individuels, justifie son choix d'OAP par un renvoi à l'évaluation environnementale.

@25 a obtenu l'assurance que les bâtiments de Kerspern seront sur deux niveaux au maximum (rdc+1). Un talus peut par ailleurs être installé pour masquer les covisibilités. J'estime que cette réponse est satisfaisante.

Je note enfin que la transformation d'une partie de la ZA de Rostervel en secteur habitable s'effectuera à plus long terme et que la commune ne dispose pas encore de toutes les informations (9R1).

Logements sociaux

@12c	LE MOUILLOUR Mériadec Gouesnou (29)	Il dénonce un manque d'ambition d'accueil de nouvelles populations, notamment de logements sociaux.
<p>En accord avec le Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération la commune de Plouay a relevé à 30% le pourcentage de logements sociaux attendu sur toute opération de plus de 6 logements. Il convient de rappeler que la part de logement sociaux exigée doit rester cohérente avec les équilibres économiques que peuvent proposer les opérateurs afin que les opérations réalisées soient viables. La commune ne peut donc pas monter artificiellement à 50% la part de logement sociaux par opération, car aucun opérateur ne pourrait le supporter économiquement.</p>		

Mon avis sur la réponse de la commune à l'observation ci-dessus

@12c : Pour les futures opérations, la commune a fixé la part de logements sociaux à 30 %. Elle précise qu'elle ne peut pas aller au-delà car aucun opérateur ne pourrait le supporter économiquement. Cette réponse me semble cohérente.

4.7.5 Réponses aux questions du commissaire enquêteur

Logements

Le rapport de présentation (page 113) précise que 58 constructions ont débuté entre 2020 et 2021. Il indique par ailleurs qu'il n'y a pas de données disponibles à ce sujet depuis 2021. Des données précises sur les chantiers de construction débutés entre 2022 et 2024 auraient pourtant permis de mieux définir les besoins.

Comment est-ce possible sachant que c'est la municipalité qui délivre les permis de construire et qui suit l'évolution des aménagements ?

Il existe en effet un décalage entre le moment où le service instructeur entre les données des permis de construire accordés et des déclarations d'ouverture de chantier, et le moment où la donnée devient officielle et fiable sur la base Dido. En effet, il est estimé qu'à moins de 2 ans de recul, les Déclarations d'ouverture de chantier ne sont pas encore toutes réalisées et encore moins transmises par les porteurs de projets.

Il est observé un déficit de logements locatifs sociaux (255 logements sociaux en 2023, soit 9,6 %).

Quel taux pensez-vous atteindre en 2034 ?

Pourquoi la commune n'a-t-elle pas envisagé de favoriser l'implantation de nouveaux types d'habitations pour favoriser l'accueil des jeunes actifs ? (tiny-houses...)

D'ici 2034, en imaginant la réalisation des 420 logements envisageables dans le PLU, en sachant que 30% de logements sociaux sont exigés pour toute opération de plus de 6 logements, le nombre de logements sociaux à Plouay pourrait grimper à 255 (chiffre 2023) + $420 \times 30\% = 255 + 126 = 381$ logements sociaux.

Sur un total de 2905 (donnée INSEE 2021) + 420 = 3325 logements en 2034, cela représenterait donc $381/3325 = 11,5\%$ de logements sociaux.

Il s'agit là d'un calcul théorique à la valeur indicative.

La commune, qui s'inscrit dans les orientations communautaires en matière de création de logement, ne souhaite pas favoriser outre-mesure la création d'habitat type tiny-house qui peuvent accélérer la précarisation des ménages lorsqu'ils ne correspondent pas à des choix de vie assumés.

Le PADD mentionne qu'un rajeunissement de la population a été observé et qu'il convient de le maintenir.

L'objectif d'augmenter le taux des logements sociaux est annoncé et pris en compte mais reste-t-il une marge de manœuvre pour accueillir des primo-accédants ?

En parallèle de l'objectif de logements sociaux, toute opération de plus de 20 logements doit aussi comporter une part de logement en accession abordable (10%) et, au sein de cette part, une part de logement en accession type sociale (PSLA). Ce type de produit doit permettre de donner la marge de manœuvre en question pour l'accueil de primo-accédants.

OAP

La réalisation des OAP sectorielles destinées aux créations de logements ne comporte aucune priorité dans le temps.

Un calendrier et des échéances sont-ils prévus pour les dix prochaines années pour la réalisation des OAP (courte, moyenne ou longue échéance) ?

Quel est l'ordre choisi pour la réalisation des OAP ?

Le document d'OAP arrêté indique en p.4 :

« Conformément à l'article L151-6-1 du Code de l'urbanisme, les OAP concernant des zones d'extension doivent faire l'objet d'un échancier de réalisation prévisionnel.

Concernant les zones 1AUb dédiées à l'habitat et activités compatibles : l'OAP 1.3 Bécherel-Keramont est pressentie pour être réalisée en premier; suivie des OAP 1.4 Kerspern-Kerfratel / 1.5 Kerandor.

Concernant les zones 1AUi dédiées aux activités économiques : il n'y a qu'une seule OAP. »

Compte-tenu des enjeux actuels, pourquoi ne pas inclure des mesures prescriptives sur la gestion des eaux pluviales, sur les énergies renouvelables, gestion des déchets ?

Le PLU intègre bien des prescriptions ambitieuses en matière de gestion intégrée des eaux pluviales, récupération d'eau, énergies renouvelables et gestion des déchets, qui se trouvent dans les articles G2 et G3 du règlement. Cela signifie qu'elles s'appliquent, sauf mention contraire, à tout projet et sur tout le territoire.

4.7.6 Mes appréciations sur les enjeux liés au logement

La municipalité souhaite pouvoir héberger 60 habitants supplémentaires par an (1%), ce qui me semble raisonnable compte tenu des tendances démographiques observées au cours des dernières années. Je constate par ailleurs que cet objectif est en parfaite cohérence avec le PADD, qui affiche une volonté de pouvoir accueillir davantage de nouveaux habitants.

Elle souhaite regrouper les nouvelles habitations dans la centralité pour limiter les transports et rendre le bourg plus vivant. Les zones constructibles et les OAP sectorielles à vocation d'habitat se trouveront ainsi concentrées sur la partie centrale de la commune.

Avec une population qui rajeunit, la commune désire également réaliser des logements conformes au format des ménages actuels. Là encore, je considère que ces derniers points sont conformes aux ambitions déclarées dans le PADD.

Je note avec satisfaction que pour une prévision de 420 logements, le nouveau PLU espère créer 150 logements potentiels en densification dans le bourg, 20 changements de destination et 250 en extension d'urbanisation en bordure de la tâche urbaine. Cette tendance est vertueuse sur le plan de la consommation foncière.

Un retard a été observé dans le passé en ce qui concerne l'offre de logements sociaux. Ceux-ci ne représentent actuellement que 9,6 % des habitations. En imposant 30 % de logements sociaux dans chaque opération qui dépasse six logements, le projet de PLU devrait permettre d'atteindre en 2034 l'objectif de 11,5 % du parc immobilier (381 logements pour 255 aujourd'hui). Je note que ces efforts sont inscrits dans la trajectoire du PLH 2024-2029, même s'ils ne permettent pas d'atteindre les objectifs fixés par la Loi SRU.

En parallèle de l'objectif de logements sociaux, toute opération de plus de 20 logements doit aussi comporter 10 % de logements en accession abordable (10%) dont une part en accession type PSLA (prêt social location accession). Je constate avec satisfaction que ce type de produit vise l'accueil de primo-accédants, ce qui est parfaitement cohérent compte tenu du rajeunissement de la population plouaysienne.

En matière de création de logements, la commune ne souhaite pas favoriser les habitats de type tiny-house car elle estime que cela peut accélérer la précarisation des ménages qui n'assument pas ce choix de vie. Je regrette ce point de vue. Je pense au contraire que les habitats légers peuvent permettre, tout en préservant l'environnement, de développer une offre de logement peu chère et facilement accessible pour ceux qui sont confrontés à la difficulté de trouver un hébergement. Ce type de logement est par ailleurs susceptible de faciliter l'accueil de jeunes actifs sur la commune. Il permettrait, dans une certaine mesure, de pallier une partie du retard déploré en matière de logements sociaux.

Cinq OAP sectorielles sont dédiées au logement. Les choix de la commune pour leur implantation me paraissent cohérents :

- L'OAP de densification multi-sites en zone U permettra de réaliser 52 logements dans le bourg en optimisant des parcelles encore disponibles.
- L'OAP de mutation de la partie sud de la zone de Rostervel en secteur habitable paraît intéressante compte tenu de son emplacement géographique. La commune estime effectivement qu'il est souhaitable de déplacer certaines entreprises dans la ZA de Restavy, laquelle est plus facilement accessible aux poids lourds. Elle estime également que la proximité du centre-ville et de ses services sera plus profitable aux nouveaux habitants qu'à des entreprises. Je partage cet avis et regrette toutefois que l'état d'avancement du projet ne permet pas d'évaluer le nombre de créations potentielles.
- la zone 1AUb de de Bécherel-Keramont va permettre de produire 165 logements sur une superficie de 6 ha. Le projet prévoit une mise en valeur du ruisseau du Crano, l'implantation d'un gymnase en cœur d'agglomération, de bonnes conditions d'accès vers le centre du bourg.

- la zone 1AUb de Kerspern-Kerfratel va permettre la création de 80 logements sur 2,9 ha situé non loin du bourg.
- la zone 1AUb de Kerandor permet de créer 5 logements en limite de la tâche urbaine.

Dans le mémoire en réponse, la commune précise qu'un accès à l'OAP de Kerandor est possible par le nord. Je suis favorable à cette modification du projet. Lors de ma visite de la commune, j'ai effectivement constaté que l'accès par l'ouest est moyennement satisfaisant pour le voisinage (voir photo ci-dessous).

Une recommandation est effectuée dans ce sens.



La possibilité de créer 20 logements supplémentaires par la voie des changements de destination me paraît intéressante car elle permet en outre de rénover des bâtisses qui présente un intérêt patrimonial.

4.8 LES ENJEUX ÉCONOMIQUES

4.8.1 Rappel

Etat des lieux présenté dans le rapport de présentation

Domaines secondaire et tertiaire

Le principal lieu d'emploi de Plouay est la zone d'activités communautaire de Restavy, laquelle emploie environ 700 salariés dans de nombreux établissements qui y sont implantés; parmi eux des entreprises d'envergure de l'agroalimentaire telles que Celtys et Isla Mondial, ainsi que des entreprises de production industrielle de dimensions internationales.

La zone de Rostervel, qui compte à ce jour une douzaine d'entreprises, emploie près de 120 salariés au total.

Parmi les autres employeurs principaux de la commune, on citera les écoles, les collèges, le foyer d'accueil médicalisé (FAM) pour adultes, le centre psychothérapique de Kéramont, l'Ehpad.. - l'Aide à domicile en milieu Rural - la mairie, la gendarmerie - les supermarchés - les exploitations.

Activités agricoles

En 2023, on dénombre 41 fermes sur le territoire, dont 2 n'ont pas leur siège sur la commune. L'activité agricole reste forte mais doit être protégée, avec un nombre d'exploitation qui a chuté de plus d'un tiers ces quinze dernières années.

Les exploitations de la commune exploitent 2962 ha de SAU, dont 2505 (soit 85%) se trouvent sur la commune.

56% des terres exploitées sont en location. La production agricole à Plouay est essentiellement tournée vers l'élevage, avec 72,5% des exploitations avec des animaux, et 50% avec des bovins.

Le PADD mentionne un niveau d'équipements et de services qui rayonne au-delà des limites communales avec des mesures concernant :

- les commerces (protection des linéaires commerciaux , implantations) ;
- les marchés ;
- les équipements sportifs.

En matière d'activités, le règlement prévoit :

- d'étendre la zone d'intérêt communautaire de Restavy ;
- de conforter la zone de Rostervel ;
- de protéger les activités commerciales et agricoles ;
- des Stecals sont créés pour permettre l'extension de certaines activités.

4.8.2 Avis des PPA

La CCI souscrit à la volonté communale de conforter le développement économique et de soutenir l'offre de commerces et de services de Plouay. Cet objectif est annoncé dans l'axe « Plouay attire » du PADD. Plouay est par ailleurs une centralité commerciale de type 2.

Le ScoT rappelle que Plouay joue un rôle particulier dans l'armature urbaine du territoire.

Au nord, cette commune constitue la principale centralité avec une offre de proximité tant en commerce, qu'en services.

La chambre d'agriculture relève la volonté de protéger les activités agricoles dans le règlement, en encadrant les changements de destination, les extensions, les annexes, en permettant ce qui est nécessaire aux exploitations. Elle relève par ailleurs la diminution de moitié de la consommation des ENAF d'ici 2034.

4.8.3 Réponse de la commune aux avis des PPA

Avis de la chambre de commerce et d'industrie

Nota : la partie la plus importante de cet avis a été traité dans le chapitre sur le règlement.

Concernant l'OAP Restavy : il sera précisé l'impossibilité de créer un accès depuis la RD769, ainsi que la nécessité de calibrer le découpage et l'aménagement de ces espaces selon les stricts besoins des projets.

4.8.4 Observations et propositions du public – réponses de la commune

Zones d'activités

@18	Lorient Agglomération, Mission Parc d'activités économiques (déposée par Yasmina FOLLIARD-MESSACI)	Nous proposons une OAP pour le Parc d'Activités de Restavy. (plan joint).
Ce document sera pris en compte pour actualiser l'OAP en question.		
@27c	LE BOUEDEC Yvonne Montélimar (26)	Le projet de mutation en habitat d'une partie de la zone artisanale de Rostervel suscite quelques interrogations. Quelles sont les justifications préalables à l'élaboration d'un tel projet ? Pour quelles raisons, cette mutation ne serait que partielle ? Quelles sont les entreprises censées se déplacer et lesquelles non ? L'ampliation de la zone de Restavy est-elle pensée pour accueillir entre autre les activités à déplacer de la zone de Rostervel? Le PLU ne répond absolument pas à toutes ces inconnues.
<p>Ce projet de mutation d'une partie de la zone répond au souhait de la commune de faire un effort d'optimisation du foncier sur l'espace aggloméré principal afin d'imaginer, même si ce n'est pas à court terme, la réalisation de logements sur des espaces en renouvellement urbain.</p> <p>Ce projet est également rendu possible par la perspective d'agrandissement /optimisation de la zone d'activités de Restavy : cela pourrait être une opportunité pour certaines entreprises de Rostervel de s'implanter dans une zone plus facilement accessible pour les véhicules (véhicules lourds notamment), la proximité du centre-ville et de ses services étant estimée plus profitable à des nouveaux habitants qu'à des entreprises.</p>		

Mon avis sur la réponse de la commune aux observations ci-dessus

La commune envisage d'inclure le projet d'extension de l'OAP de la zone d'activités de Restavy, proposé par Lorient Agglomération : @18. Je pense que c'est une bonne chose car la nature de cette extension était insuffisamment détaillée.

@27c : La commune confirme qu'elle souhaite optimiser une partie de la ZA de Rostervel afin de créer des logements sur des espaces en renouvellement urbain, tout en permettant à certaines entreprises de Rostervel de s'implanter dans une zone plus facilement accessible pour les véhicules lourds. Elle estime par ailleurs que la proximité du centre-ville et de ses services doit inciter la commune à proposer ce secteur à de nouveaux résidents.

Commerces

@29 a	anonyme	A la lecture du projet de PLU, je me demande s'il y a des études qui peuvent justifier ou réinterroger les linéaires commerciaux définis dans le bourg ?
----------	---------	--

La commune a en effet réalisé une étude sur le commerce en lien avec la démarche Petite Ville de Demain, qui pourra désormais permettre de confirmer ou ajuster les choix de linéaires commerciaux du PLU arrêté.

Mon avis sur la réponse de la commune à l'observation ci-dessus

Je note que la commune a réalisé une étude sur le commerce en lien avec la démarche « Petite ville de demain ». J'estime que c'est une initiative intéressante. Le dispositif « Petites villes de demain » est destiné à favoriser le développement des communes de moins de 10 000 habitants. Il peut permettre de faciliter la réalisation des choix exprimés dans le projet de PLU et d'ajuster ainsi les choix sur les linéaires commerciaux du PLU (@29 a) .

Agriculture

@28	Charles LE FOULER (EARL) Plouay	L'EARL LE FOULER a un projet d'exploitation agricole touristique qui n'a pas été intégré au PLU. Le projet a pour objectif de valoriser les terres familiales et de créer un modèle économique viable sur une petite surface. Dans un second temps, les propriétaires envisagent de proposer des visites à la ferme, de mettre à disposition des jardins partagés, être une vitrine pour la protection de l'environnement et les nouvelles technologies. Ils demandent que les parcelles YT 0015 et YT 0080 passent du zonage Aa en zone NL ou bien en zone stecal. Le projet d'évolution de l'EARL LE FOULER prend toute sa place dans l'item « Plouay BOUGE » avec la mention « Pérenniser l'activité des exploitations agricoles du territoire et permettre leur diversification, ainsi que certains projets de méthanisa-
-----	---------------------------------------	---

		<p>tion agricole ».</p> <p>L'exploitation s'étend sur 30 hectares. Ils souhaitent continuer la mise en culture des terres. Les prairies (parcelles concernées) seraient occupées.</p> <p>Ils souhaitent y intégrer des habitations légères de loisirs (Chalets) et des résidences mobiles de loisirs (Mobil Homes, Tiny House) avec un objectif primordial de réversibilité du terrain. Sur la réversibilité, ils projettent d'installer des hébergements sur parpaings, des toilettes sèches et d'autres hébergements connectés à un assainissement non collectif en phyto-épuration. L'électricité sera produite avec les nouvelles technologies durables. Les locations seront équipées d'un poêle à bois et de panneaux solaires pour l'eau chaude. Dans la continuité des maisons d'habitations familiales, ils disposent de bâtis pour créer un accueil et une épicerie de produits locaux. Les hangars et bâtiments actuels de l'exploitation garderont leur vocation agricole. (2 pièces jointes : présentation projet et notice assainissement).</p>
<p>Dans l'absolu, la commune est favorable à ce type de projet qui peut être un vecteur d'attractivité pour le territoire et sa campagne. Cependant, la Chambre d'Agriculture avait alerté et maintient son alerte sur l'absence de bénéfice d'un tel projet pour l'activité agricole, ainsi que sur la consommation d'ENAF potentielle, qui ne permettrait pas de rester dans la trajectoire de réduction demandée par la loi Climat-Résilience...</p> <p>La création d'hébergements légers de loisirs viendrait en effet neutraliser de grosses parcelles agricoles comme de la consommation d'ENAF, quelle que soit la réversibilité annoncée de tels projets a priori...</p>		

Mon avis sur la réponse de la commune à l'observation ci-dessus

@28 : les propriétaires d'une exploitation de 30 ha souhaitent y intégrer des habitations légères de loisirs (Chalets) et des résidences mobiles de loisirs (Mobil Homes, Tiny House). La commune est favorable à ce type d'initiative mais n'y a pas donné suite dans son projet de PLU suite à une alerte de la chambre d'agriculture, qui considère que la consommation d'ENAF potentielle est trop importante.

Pour ma part, je considère que ce genre d'initiative est très intéressante. Lors de ma rencontre avec l'un des propriétaires de cette exploitation, j'ai retenu :

- qu'il s'agit d'habitations légères réversibles qui affecteront très peu l'environnement ;
- qu'une partie seulement de l'exploitation sera monopolisée par des habitats légers (entre 10 et 30 hébergements) ;
- que le projet est susceptible de créer une activité économique ainsi qu'un espace de loisirs.

Bien que ce projet ne soit pas intégré dans le présent projet de PLU, j'estime qu'il convient de poursuivre cette démarche qui pourrait être proposée à l'occasion d'une modification ou révision de document d'urbanisme, en concertation avec la chambre d'agriculture et après avis de la CDPNAF.

4.8.5 Réponses de la commune aux questions du commissaire enquêteur

Commerces, zones d'activités, OAP de Restavy

L'extension de la ZA de Restavy ne comporte ni phasage ni priorité. En accord avec le gestionnaire du SCoT, est-il possible de mieux phaser l'occupation des 14 ha d'extension de la ZA de Restavy ? De préciser quels seront les accès routiers pour les nouvelles parcelles de cette zone commerciale d'intérêt communautaire ?

Quelles sont les possibilités restantes, encore exploitables, sur les autres zones d'activités situées sur la commune ?

Lorient Agglomération a proposé un projet pour l'extension de cette OAP.

Envisagez-vous de l'inclure au document final du PLU ?

La commune se servira du document proposé par Lorient Agglomération pour faire évoluer l'OAP Restavy.

Les possibilités en densification de la zone d'activité existantes (il n'y en a pas d'autres sinon celle de Rostervel à Plouay) ont été actualisées en décembre 2023 dans une cartographie redonnée p.59 du rapport du PLU.

Agriculture

Dans le projet de nouveau PLU, la consommation d'espace agricole est estimée à 12,6 ha pour l'extension de la zone d'activités d'intérêt communautaire de Restavy et à 6000m² pour la zone d'habitat de Kerspern.

Des mesures de compensation ont-elles été proposées, via la Safer ?

A ce jour, il n'y a pas encore eu d'étude de compensation agricole de lancée, mais la Mission Parc d'Activités Economiques de Lorient Agglomération exerce une veille en la matière afin de mettre en place des compensations le cas échéant.

Certaines personnes se sont déplacées à mes permanences pour obtenir des précisions sur un projet de méthanisation qui serait à l'étude. Ce dernier n'est pas évoqué dans le PLU et elles n'ont donc formulé aucune observation à ce sujet.

Qu'en est-il de ce projet de méthanisation ? Ce projet est-il réalisable avec le projet de PLU dans sa forme actuelle ? (caractéristiques, zonage...) ?

Le projet de méthanisation mentionné est encore à l'étude actuellement, il a été présenté à la population lors d'une réunion publique au printemps 2024.

Dans la mesure où il s'agirait d'un projet de méthanisation dite « agricole », ce dernier serait possible, dans l'absolu, sur l'ensemble de la zone agricole. Sa localisation préférentielle, envisagée au sud de la route du Rohic à Restavy, pourrait encore évoluer.

4.8.6 Mes appréciations sur les enjeux économiques

Les enjeux économiques n'ont suscité que très peu de réactions de la part du public . J'estime que le nouveau document d'urbanisme vise à conforter le rôle économique de Plouay sur un territoire qui s'y prête tout particulièrement en raison de sa situation géographique à environ 20 kilomètres au nord de Lorient, et des axes routiers qui le desservent.

Je note que la volonté de favoriser les activités économiques est clairement exprimée dans l'axe 1 du PADD (Plouay attire) et dans l'axe 3 (Plouay bouge).

C'est ainsi que la commune :

- affiche clairement son intention de permettre les créations d'emploi ;
- a pris un certains nombre de mesures pour préserver les enjeux commerciaux et associatifs du centre bourg ;
- se montre vigilante vis-à-vis des activités agricoles.

Dans le domaine de l'emploi :

La commune prévoit, à longue échéance, le déplacement de certaines activités de la zone sud de Ros-tervel vers Restavy, tout en confortant la présence des entreprises qui se trouvent dans la zone nord de ce secteur. A ce jour, le projet de mutation de la partie sud en habitation est peu abouti. Je le regrette, il aurait été intéressant d'apporter quelques précisions dans le projet de PLU sur les échéances et sur les gains de cette opération.

La commune entend favoriser le développement des équipements et services, qui sont proposés à ses habitants et également à ceux des collectivités voisines. J'adhère à ce choix.

La commune souscrit aux objectifs intercommunaux et elle souhaite développer ses propres projets dans la zone d'activités de Restavy. Je constate avec satisfaction que des précisions ont été apportées lors de l'enquête sur le projet d'extension de l'OAP de Restavy. Un projet d'aménagement a été proposé par Lorient agglomération et la commune va l'inclure dans son projet de PLU.



Dans le domaine de la protection des activités commerciales

Je note avec satisfaction que des mesures prescriptives ont été prises pour préserver les linéaires commerciaux du centre bourg. Une réflexion a été menée sur ce sujet dans le cadre du programme d'action gouvernemental Petite ville de demain.

En outre, des Stecals ont été créés pour permettre à certaines activités de se développer à Kerfétan ; et Pont-Nivino.

Dans le domaine agricole

Dans le PADD, la commune affiche sa volonté de pérenniser l'activité de ses 40 exploitations agricoles en réduisant sa consommation d'ENAF, en portant les projets nécessaires, en permettant au bâti agricole rural n'ayant plus d'usage de se transformer en habitations.

Un projet de méthanisation a été abordé lors de l'enquête sans qu'il ne figure dans le projet de PLU. La commune confirme qu'il y a une réflexion à ce sujet. Pour ma part, je pense qu'un tel projet est possible en zone A du présent projet de PLU.

4.9 LES ENJEUX PATRIMONIAUX

4.9.1 Rappel

Le rapport de présentation précise que la commune a répertorié 12 édifices religieux, un petit patrimoine foisonnant, 113 zones archéologiques ou zones de présomption.

Deux édifices sont inventoriés comme monuments historiques : la chapelle de Locmaria et la chapelle Notre Dame des Fleurs.

Une attention particulière est portée au domaine de Manéhouarn près du bourg.

Le PADD

L'axe 2 rappelle que Plouay recèle des trésors de patrimoine qui témoignent de l'occupation humaine au fil des siècles.

La liste des ouvrages à protéger est fixée par le Règlement.

4.9.2 Observations et propositions du public – réponse de la commune

A la demande de leur propriétaire (@20b et 10R1), deux éléments de patrimoine seront ajoutés à ceux qui sont recensés dans le PLU (voir le chapitre Règlement).

4.9.3 Mes appréciations sur les enjeux de patrimoine

Dans le PADD, les élus ont annoncé qu'ils souhaitent protéger systématiquement le patrimoine bâti du territoire sous ses différentes formes :

- le petit patrimoine vernaculaire ;
- les fours à pains, lavoirs, croix et calvaires, puits ;
- le patrimoine religieux avec notamment des chapelles et oratoires ;

Il en est de même pour le patrimoine naturel.

Je souscris aux choix annoncés ci-dessus et considère que le projet de PLU apporte des garanties nouvelles de protection, en mentionnant dans le règlement graphique :

- un recensement de 78 éléments bâtis à protéger ;
- un inventaire des éléments naturels remarquables (haies bocagères, arbres remarquables, cours d'eau etc).

A noter que 113 zones archéologiques ou zones de présomption font également l'objet d'une protection. Deux édifices sont inventoriés comme monuments historiques : la chapelle de Locmaria et la chapelle Notre Dame des Fleurs. La commune porte une attention particulière au domaine de Manéhouarn aux portes du bourg.

Suite à la demande de deux usagers pendant la présente enquête publique, je note avec satisfaction que deux édifices supplémentaires vont être ajoutés.

B - SYNTHÈSE DES CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après avoir :

- visité les lieux concernés par le projet de PLU;
- étudié le dossier de façon approfondie ;
- conduit l'enquête publique du lundi 18 novembre 2024 à 09h au jeudi 19 décembre 2024 à 17h ;
- rencontré les personnes qu'il m'a paru utile de consulter ;
- m'être tenu à la disposition du public au cours de quatre permanences et rencontré 57 visiteurs ;
- analysé les 49 participations du public ;
- dressé le procès-verbal de synthèse, remis à M. Pascal Rio, directeur général des services de la mairie de Plouay, le 26 décembre 2024 ;
- demandé diverses précisions complémentaires et obtenu tous les renseignements nécessaires auprès du maître d'ouvrage.

pris en compte :

- l'ensemble du dossier soumis à l'enquête,
- les éléments complémentaires fournis par les porteurs de projet,

en m'appuyant sur mes convictions personnelles acquises pendant l'enquête,

je rends l'avis suivant :

Sur le déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. Le dossier consultable par les usagers était complet et conforme. Le public a été correctement informé, dans les formes prévues par le code de l'environnement. Le dossier soumis à enquête a été amplement consulté par le public. Le nombre des observations est cependant resté relativement modeste pour une révision générale de PLU.

Au préalable, les PPA ont été consultées (six avis favorables dont quatre avec réserves et/ou recommandations, aucun avis défavorable pour le reste des consultations).

Sur la concertation préalable

Je constate que l'information de la population a eu lieu aux différentes phases importantes de la procédure d'élaboration du PLU et sur la base de différents supports permettant, à tous, de prendre connaissance du projet et de s'exprimer.

Sur le PADD, la consommation foncière et les OAP thématiques

Le scénario de croissance démographique du PADD paraît cohérent (+1 %) et la prévision de créer 420 nouveaux logements doit permettre de répondre aux besoins.

Le PADD exprime la volonté de préserver le foncier. Il a été réalisé en densifiant les secteurs urbanisés et en limitant l'étalement urbain. La consommation foncière est évaluée 14,24 ha jusqu'en 2034. Ce chiffre me paraît raisonnable, il correspond à la trajectoire fixée par l'objectif ZAN et par le ScoT (26 ha consommés entre 2011 et 2021).

Je note toutefois, que la commune indique qu'elle envisage de consommer 1,8 ha pour le cimetière de Creiz er Prat et que cette superficie n'est pas comprise dans sa prévision de 14,24 ha indiquée d'ici 2034. Dans le mémoire en réponse, il est précisé que cet équipement sera réalisé après 2031 et qu'il devra être regardé pour la décennie ZAN 2031-2041. Je considère que cette consommation doit toutefois être clairement affichée dans le projet de PLU, si cette hypothèse de création du cimetière est bien susceptible d'être réalisée avant 2034 et ce, même si la consommation reste raisonnable par rapport à la trajectoire de la Loi Climat Résilience. **La recommandation 1 est rédigée dans ce sens.**

J'estime que les quatre OAP thématiques sont en cohérence avec le PADD. Elles sont opposables.

Sur le règlement et ses annexes

En phase avec les choix exprimés dans le PADD, les dispositions du règlement favorisent tant l'économie d'espace que l'implantation optimale des constructions et leur conception.

J'estime que les mesures prises tendent à protéger la trame verte et bleue, à redéfinir les secteurs agricoles et naturels, à préciser les espaces de projet, à lister les emplacements réservés nécessaires, les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles et à protéger les espaces boisés classés (environ 200 ha supplémentaires).

Les observations sur les zonages constituent une part importante de la participation à l'enquête. A ce sujet, je constate que le règlement graphique est en conformité avec la volonté affichée de diminuer la consommation d'espaces agro-naturels et forestiers, de respecter la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette, de rester cohérent avec les objectifs du SCoT.

C'est ainsi que seuls le centre bourg, ses extensions, la ZA de Restavy et son projet d'agrandissement seront constructibles. Le reste du territoire communal, hameaux et écarts compris sera donc désormais couvert par un zonage A ou N.

A ce sujet, je considère comme pertinentes, les justifications de la commune, exprimées ci-dessus, à propos des parcelles qui vont perdre leur constructibilité. Elles traduisent en outre la volonté des élus de limiter les futures consommations foncières aux seuls espaces nécessaires pour réaliser les objectifs de logements déterminés pour les 10 prochaines années.

Plusieurs demandes de changement de zonage concernent Rostervel et Haut Rostervel. Je partage l'avis exprimé par la commune concernant le refus de constructibilité de ces quartiers. Ces derniers se trouvent en dehors de la centralité définie par le SCoT, ils sont implantés au-delà du ruisseau retenu comme frontière de la zone Urbaine et leur urbanisation est plus diffuse que dans la tâche urbaine.

Je note que les stecals vont favoriser l'extension de certaines activités.

Les 15 changements de destination du projet doivent permettre d'anticiper les aménagements prévus. Ils concernent des voiries, des aires de stationnement, des cheminements doux, le cimetière.

La commune souhaite conserver des zones 2AU pour affirmer ses ambitions. Je le regrette et pense que le maintien de ces zones risque de créer des incompréhensions par la suite. C'est le cas pour les anciennes zones 2 AU qui n'ont pas été reconduites dans le présent projet.

Sur les enjeux environnementaux

En matière de protection de l'environnement, deux objectifs importants sont exprimés dans le PADD : le retour de la nature en ville et une gestion de l'énergie plus responsables.

Je partage les orientations exprimées par la commune qui justifie le choix d'implantation des OAP sectorielles, par un besoin de sobriété foncière et par la nécessité de faire baisser les GES en réduisant les déplacements du quotidien.

Je prends acte que des mesures intéressantes qui sont annoncées pour :

- préserver la biodiversité et les zones humides qui font l'objet d'un inventaire ;
- adapter les marges de recul en fonction des circonstances ;
- remettre à l'air libre certains cours d'eau, notamment dans les secteurs urbanisés ;

- anticiper les nuisances sonores.

Les enjeux et les objectifs liés à l'énergie sont traités dans le rapport de présentation et dans le règlement qui préconise des outils pour lutter contre la précarité énergétiques.

Le PADD exprime l'intention de favoriser le développement des énergies renouvelables par l'amélioration énergétique du parc de logements existants. Il annonce également vouloir encourager la production des énergies renouvelables, dans tous les types de projet, de la maison individuelle aux équipements collectifs. Des indicateurs de suivi, proposés dans l'évaluation environnementale, sont mis en place à ce sujet.

Je constate que des mesures prescriptives sur la production d'énergie renouvelable ont bien été prises dans le règlement. Mais qu'elles ne concernent que les entreprises ou les bâtiments de plus de 500 m² d'emprise au sol. Dans le mémoire en réponse, la commune annonce effectivement qu'elle n'envisage pas de prendre des mesures incitatives pour les particuliers afin d'éviter les contraintes financières pour les ménages.

Je considère pourtant qu'il est également nécessaire de prendre en compte les impacts de la transition énergétique et du réchauffement climatique dans la construction des habitations. J'estime donc qu'il convient de chercher une meilleure adéquation entre les ambitions affichées dans le PADD et le règlement, voire les OAP, en prescrivant, ou à défaut en encourageant la production d'une part d'énergies renouvelables dans les habitations. **La recommandation 2 est exprimée dans ce sens.**

J'observe que la localisation des zones d'urbanisation futures a été vérifiée par rapport aux espaces agricoles susceptibles de recevoir des épandages de produits phyto-sanitaires.

Un projet de suivi avec 57 indicateurs est annoncé dans l'évaluation environnementale. Il sera activé dans les six ans au plus tard après l'approbation du PLU et permettra de mesurer ses effets. Cette mesure me semble pertinente.

Sur la gestion des eaux usées et pluviales

La MRAe précise que la préservation de la qualité de l'eau est un enjeu en raison de la surcharge de la station de traitement des eaux usées de Plouay sur le plan hydraulique. La DDTM indique que le système de traitement des eaux usées arrive à saturation hydraulique et qu'il faut être vigilant sur les projets d'urbanisation, sur les rejets non domestiques et sur les eaux claires parasites. La commission locale de l'eau demande à la commune de démontrer l'adéquation entre le projet de développement, la ressource disponible, la capacité épuratoire EU EP et la capacité des milieux.

Après de nouvelles estimations, Lorient agglomération donne des chiffres rassurants. Elle précise que la capacité résiduelle de la STEU, en charge organique, sera de 2030 EH à horizon des PLU de Plouay et Calan (pour une capacité épuratoire maximale de 12 300EH). Elle ajoute que la limite sera cependant atteinte à certaines périodes pour la charge hydraulique et qu'il est donc nécessaire de procéder à des travaux de réduction des eaux parasites.

Lorient agglomération va donc procéder à des travaux de réduction des eaux parasites sur le réseau de la commune. Certains ont déjà débuté. Un programme important est prévu dans le schéma directeur des eaux pluviales, qui est validé pour la période de 2025 à 2029.

Pour ma part, je note que face à l'éventualité de saturation ponctuelle, Lorient agglomération va prendre des mesures correctives, en mettant en œuvre un programme pluriannuel entre 2025 et 2029. Je considère néanmoins qu'il convient de phaser les zones 1AUb et 1AUi du projet de PLU en fonction du programme de travaux prévus afin de s'assurer que la réalisation des entretiens programmés permettent de procéder aux ouvertures d'urbanisation. **Ce point fait l'objet d'une réserve.**

20 % des assainissements non collectifs sont encore dans un état non acceptable (5 % non contrôlés). Je constate avec satisfaction que des contrôles sont effectués et que des mesures prescriptives sont mises en œuvre.

A noter que les nouveaux zonages des eaux usées et des eaux pluviales ont été rédigés et qu'ils seront soumis prochainement à une enquête publique distincte.

Sur les enjeux de mobilité

Je note avec satisfaction que les enjeux de mobilité sont pris en compte dans le PADD. Cela se traduit par :

- des choix d'urbanisation qui visent à réduire les déplacements du quotidien ;
- des cheminements pédestres nombreux ;
- un réseau cyclable existant, qui est appelé à évoluer ;
- une prise en compte des besoins en matière de stationnement.

Le développement démographique de Plouay va entraîner une augmentation des automobilistes. Je considère toutefois que l'extension de zone d'activités de Restavy va offrir davantage d'emplois locaux, ce qui peut contribuer à limiter les flux de voitures.

La présence d'une OAP thématique sur les mobilités est une bonne chose. Cette OAP comporte un plan détaillé du réseau cyclable qui démontre une réelle volonté de développer ce mode de déplacement doux. Malheureusement le reste de l'OAP ne comporte que très peu de mesures.

Je regrette que le covoiturage, les vélos électriques et les pistes cyclables n'ont pas été pris en compte pour établir la liste des emplacements réservés, malgré la volonté affichée dans le projet de PLU de privilégier ces modes de déplacement.

Sur les enjeux de logement

Avec plus de jeunes actifs, la commune désire diversifier l'offre avec des logements plus petits qui correspondent à une majorité des foyers. Je considère que cette orientation est conforme aux ambitions déclarées dans le PADD.

Dans le nouveau PLU, la collectivité espère créer 150 logements en densifiant le bourg, 20 par changement de destination et 250 en extension d'urbanisation en bordure de la tâche urbaine. Cette tendance est vertueuse sur le plan de la consommation foncière.

Un retard important a été observé dans le passé en ce qui concerne l'offre de logements sociaux. le projet de PLU devrait permettre d'atteindre en 2034 l'objectif de 381 logements pour 255 aujour-

d'hui. En parallèle, des mesures sont également prévues pour favoriser l'accueil des primo-accédants.

Compte-tenu du retard sur les logements sociaux, je regrette que la commune ne souhaite pas favoriser les habitats de type tiny-house. Ce type de logement est peu cher et accessible pour ceux qui sont confrontés à la difficulté de trouver un logement.

Cinq OAP sectorielles sont dédiées au logement. Les choix de la commune pour leur implantation me paraissent cohérents.

Lors de la visite de la commune, j'ai constaté que l'accès par l'ouest du projet d'OAP sectorielle de Kerandor est moyennement satisfaisant pour le voisinage (voir photo dans le chapitre sur les enjeux de logement). La commune n'exclut pas de prévoir l'entrée par le nord. Ce changement d'accès me paraît judicieux. **La recommandation R3 est effectuée dans ce sens en vue de confirmer la modification.**

Sur les enjeux économiques

J'estime que le nouveau PLU va permettre de conforter le rôle économique de Plouay sur un territoire qui s'y prête tout particulièrement. La commune entend favoriser le développement des équipements et services, qui sont proposés à ses habitants et également à ceux des collectivités voisines. J'adhère à ce choix.

Des précisions ont été apportées sur le projet d'extension de l'OAP de Restavy. La commune va inclure dans son document d'urbanisme un plan d'aménagement proposé par Lorient agglomération (voir le plan dans le cadre ci-dessus comportant mes appréciations sur les enjeux économiques).

Je note avec satisfaction que des mesures prescriptives ont été prises pour préserver les linéaires commerciaux du centre bourg.

Dans le PADD, la commune affiche sa volonté de pérenniser l'activité de ses 40 exploitations agricoles.

Sur les enjeux liés au patrimoine

Le projet de PLU comporte des mesures de protection pour :

- 78 éléments bâtis qui comporte un intérêt patrimonial ;
- une liste d'éléments naturels remarquables (haies bocagères, arbres isolés etc).

Pour toutes ces raisons, J'émet **un avis favorable** au projet de PLU. Cet avis est assorti de **la réserve** et **des trois recommandations** suivantes :

Réserve : Prévoir un échéancier et phaser les zones 1AUb et 1AUi en fonction du programme prévu par Lorient agglomération pour réduire les eaux parasites. Il s'agira ainsi de s'assurer que la réalisation des entretiens programmés permettent de procéder aux ouvertures d'urbanisation.

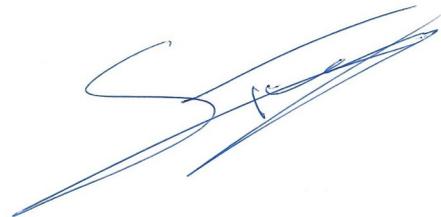
Recommandation 1 : afficher clairement la réalisation du cimetière de Creiz er Prat dans la prévision de consommation foncière du PLU, s'il est confirmé que cet équipement sera réalisé avant 2034.

Recommandation 2 : chercher une meilleure adéquation entre les ambitions affichées dans le PADD et le règlement, voire les descriptifs OAP, en prescrivant, ou à défaut en encourageant, la production d'une part d'énergies renouvelables dans les habitations neuves.

Recommandation 3 : pour l'OAP sectorielle de Kerandor, prévoir un accès par le nord.

Fait à Plouhinec, le 18 janvier 2025

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.

Annexe 1

Mémoire en réponse de la commune de Plouay

Enquête publique sur la révision générale du PLU de PLOUAY
Du 18 novembre au 19 décembre 2024
Mémoire en réponse

Le Maire,
Gwenn Le Nay



1.1 Avis de la Mission régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) en date du 17 octobre 2024

- **Sur l'état initial de l'environnement :**

Il n'existe à ce jour pas de carte de bruit intégrant des données diagnostiques sur le territoire de Plouay, de même qu'il n'existe pas de Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement pour la commune, qui permettrait d'affiner les données en matière de sources de nuisances acoustiques autres que les infrastructures de transport terrestres déjà documentées dans l'État Initial de l'environnement.

Ainsi, il pourrait être recommandé, dans le cas d'opération d'aménagement, la réalisation d'études pré-opérationnelles sur le bruit permettant d'apprécier l'exposition à ce type de nuisances et les outils opérationnels à mettre en œuvre pour les éviter.

- **Sur la justification des choix d'urbanisation et solutions de substitution :**

Les choix d'urbanisation à court terme (zones 1AU) portés par la commune dans son PLU correspondent à une logique d'urbanisation assez naturelle :

- il s'agissait d'abord d'estimer les possibilités foncières en densification et renouvellement urbain, qui comptent pour près de la moitié de l'ambition totale de logements pour la durée du PLU ;

- puis la commune a fléché à nouveau le secteur de Bécherel-Keramont dont la localisation permettra à la fois de créer des raccourcis dans la ville entre les lotissements du sud-est et le bourg, de mettre en valeur le ruisseau et le cadre de vie de qualité qu'il peut générer, et de proposer un nouveau quartier à environ 30 logements/ha en accroche presque directe au tissu de bourg/faubourg du centre-ville.

Non loin, les élus ont souhaité saisir l'opportunité d'optimiser le petit secteur de Kerandor en second rideau qui doit lui aussi permettre d'offrir un cadre de vie idéal à quelques nouveaux foyers.

- enfin, la commune a recherché, aux abords immédiats de l'espace aggloméré, les secteurs qui pouvaient, par leur urbanisation, permettre d'atteindre l'objectif de logements imaginés. Quatre secteurs pouvaient à ce titre être envisagés, tous les quatre faisant l'objet d'une zone 2AU depuis le PLU de 2013 :

Kerspern, Lann Justice, Creiz er Prat et Rostervel.

C'est le secteur de Kerspern que les élus ont souhaité prioriser, afin de finir l'urbanisation du sud du bourg grâce à cette dernière « poche » entre les lotissements existants et la RD769. Il s'agit de surcroît d'une parcelle très peu arborée, qui se trouve à 500m à pied de l'arrêt de bus Chaumières desservi par la ligne régulière 40Express, et dont la réceptivité permet d'absorber le reliquat du besoin en logements de la commune.

Les secteurs de Lann Justice et Creiz er Prat sont fléchés à plus long terme ; tandis que le secteur de Rostervel est abandonné car l'ensemble de l'urbanisation à Rostervel est désormais stoppée, en cohérence avec le SCoT.

- **Sur les dispositifs de suivi :**

En matière de climat-énergie, les indicateurs « émissions de GES » et « production d'ENR » peuvent être pertinents, ces données pouvant être obtenues de façon relativement régulière à l'échelle communale.

En matière de bruit, pour qu'un indicateur fonctionne, il doit y avoir une mesure de référence. Le PLU peut donc prescrire la réalisation d'études acoustiques pré-opérationnelles sur les secteurs concernés par le bruit, lesquelles feront un état du niveau de bruit avant et après aménagement potentiel.

- **Sur les zones humides, l'évaluateur environnemental indique :**

Les zones humides ont fait d'un inventaire exhaustif et d'une cartographie détaillée dans le cadre du

PLU en vigueur. Dans les secteurs concernés par le projet d'extension de la zone d'activités de Restavy, cette cartographie a d'ailleurs été mise à jour et précisée à l'occasion de l'évaluation environnementale.

Au niveau de ces extensions projetées, les zones identifiées comme humides sont pour l'essentiel cultivées, dépourvues de végétation spécifique mais avec des sols hydromorphes.

En aval de Restavy, un petit cours d'eau puis le ruisseau du Crano jusqu'à son confluent avec le Scorff sont bordés sur la quasi-totalité de leur cours (7 km) par un étroit ruban de zones humides qui se sont développées au cours des dernières décennies sur des prairies aujourd'hui à l'abandon. La fin de l'entretien traditionnel des écoulements qui traversaient ou bordaient ces prairies, de même que la cessation de l'entretien des berges du ruisseau, se sont traduites par une expansion des conditions humides et des végétations associées, avec l'implantation de mégaphorbiaies dans un premier temps, puis le développement de ripisylves et de saulaies, qui elles-mêmes vont tendre à s'assécher avec l'implantation spontanée de bouleaux et de chênes pédonculés. Cette évolution génère une biomasse importante, dont la croissance prélève et stocke des nutriments présents dans le Crano, ce qui peut concourir à préserver la qualité de l'eau et assurer une auto-épuration du milieu.

Ces zones humides jouent plusieurs rôles :

- Elles permettent l'expansion des crues et la régulation naturelle du débit des cours d'eau, même si les enjeux liés au risque d'inondation le long du Scorff sont très faibles. Il est à noter que les nombreux embâcles le long du Crano, du fait principalement d'arbres tombés, favorisent les débordements ponctuels, lesquels n'affectent que des espaces à l'écart de toute activité ou occupation humaine.

- Elles permettent, notamment lors des crues, le dépôt de matières en suspension, qui sont stockées dans des banquettes alluviales et utilisées par la croissance des végétaux, par exemple des végétations nitrophiles des zones humides.

- Les mégaphorbiaies, ripisylves et saulaies à *Salix atrocinerea* favorisent à la fois un processus de dénitrification dans les sols anaérobies ainsi que le stockage de nutriments par la croissance des arbres (cf « Les forêts riveraines des cours d'eau », IDF 2003, p. 134-154 ; « Water services in urban landscapes », in « Urban ecology », Oxford University Press 2011). Cette fonction pourrait être optimisée par une exploitation de la biomasse des saulaies, ce qui n'est pas le cas actuellement.

La présence de zones humides en bordure des cours d'eau à l'aval du projet d'extension de la zone d'activités de Restavy est ainsi de nature à renforcer la protection de ceux-ci, ainsi que du Scorff, contre d'éventuels afflux d'eaux pluviales, de matières en suspension ou de substances polluantes. Les zones humides repérées à l'intérieur de l'enveloppe du projet n'assurent quant à elles qu'une fonction de dénitrification dans les sols engorgés. N'étant pas associées à des cours d'eau significatifs, et étant dépourvues de végétation spécifique, elles ne jouent qu'un rôle très marginal dans la régulation du régime des cours d'eau et le stockage de matières en suspension ou de nutriments.

- **Sur la prise en compte du paysage au sein de la zone de Restavy :**

La piste privilégiée consiste à profiter de la marge de recul à la RD pour y prescrire l'aménagement, sur l'ensemble de son linéaire, d'un filtre arboré et arbustif permettant de limiter l'impact paysager de la zone d'activité sur cet axe principal. Cette prescription sera inscrite dans l'OAP Restavy.

Par ailleurs, les dispositions inscrites Ui4/1AUi4, Ui6/1AUi6 ou encore Ui7/1AUi7 du règlement écrit doivent permettre de garantir une insertion et une harmonie paysagère minimale des constructions entre elles au sein de la zone existante aussi bien que de son extension.

- **Sur la prise en compte des nuisances sonores,**

- **au regard des secteurs de Rostervel et Bécherel-Keramont,**

L'évaluation environnementale pourra éventuellement être complétée sur ce point, bien que :

- le secteur de Bécherel-Keramont ne soit pas exposé à un risque de nuisances sonores a priori.

- la zone d'activités de Rostervel est classée Uib dans le PLU de 2013, un zonage qui exclut déjà l'implantation d'activités génératrices de nuisances. Aussi, dans le cadre d'une mutation d'une partie de la zone vers de l'habitat, on peut estimer qu'il n'y a peu ou pas d'exposition à des nuisances sonores non plus.

- au regard du STECAL aire d'accueil des gens du voyage à Pont-en-Daul, l'évaluateur environnemental indique :

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, le site prévu pour accueillir une aire d'accueil des Gens du Voyage au lieu-dit Pont en Daul a été visité.

En grande partie boisé et occupant une colline qui sépare deux ruisseaux, il est bordé à l'est sur environ 200 m par la D 769, classée comme voie bruyante de niveau 3. Sur un linéaire d'environ 120 m, la route passe en déblais par rapport au terrain concerné par le projet, avec un encaissement de 3 m en moyenne, atteignant ponctuellement 5m.

Il a été constaté qu'il résulte de cette topographie un effet marqué d'affaiblissement des nuisances sonores liées au trafic routier.

Toutefois, sur environ 40 m au nord au niveau d'un franchissement de ruisseau, la route et le terrain se situent en moyenne au même niveau, de même que sur environ 40 m au sud où se trouvent la voie d'accès et une autre vallée. Il en résulte des nuisances sonores marquées aux abords de ces deux secteurs.

Dans le cadre de la définition et de l'instruction du projet, il conviendra de réaliser une étude acoustique en vue de positionner au mieux le projet par rapport à ces caractéristiques, et de prévoir s'il y a lieu des mesures de protection acoustique appropriées.

- **Sur l'exposition aux pesticides, l'évaluateur environnemental indique :**

La localisation des zones d'urbanisation future par rapport aux espaces agricoles susceptibles de recevoir des épandages de produits phyto-sanitaires a été vérifiée.

1) Le secteur de Bécherel – Keramon (1AUb) se situe dans un environnement naturel et urbain, les terres cultivées les plus proches se trouvent à 500 m environ.

2) Le secteur de Kerspern – Kerfratel (1AUb) se situe dans un environnement urbain et boisé, les terres cultivées les plus proches sont à plus de 200 m.

3) Le secteur de Kerandor (1AUb) se situe dans un environnement urbain et boisé, la parcelle cultivée la plus proche se trouve à plus de 200 m au sud-est.

4) Le secteur de Creiz er Prat (1AUb) est entouré par un massif boisé au nord, l'urbanisation du bourg à l'est et au sud, et une prairie permanente à l'ouest. Celle-ci ne reçoit pas de traitements et il est par ailleurs envisagé de l'affecter à une future extension du bourg.

5) Le secteur de Lann Justice (2AUb) est entouré de constructions diffuses et de bois. La parcelle cultivée la plus proche se trouve à 200 m au sud-est, de l'autre côté d'une vallée boisée.

Il ressort de ce constat qu'aucune urbanisation future n'est située en bordure ou à proximité d'espaces susceptibles de recevoir des traitements phyto-sanitaires, et qu'en conséquence les dispositions du PLU n'aggravent pas l'exposition des populations à ces produits.

En outre, en cours de procédure du PLU, il a été décidé de supprimer toute possibilité de construction de logements nouveaux dans le secteur de Questenen Plaine – Kerscoulic, qui s'étire au nord du bourg sur une longueur de 1,6 km dans un environnement essentiellement cultivé où le risque d'exposition aux épandages est réel, ce qui renforce les dispositions précédentes.

- **Sur la gestion des eaux usées, pluviales et les captages :**

>> voir aussi les réponses aux avis DDTM, ARS et aux questions du commissaire-enquêteur.

L'ensemble des compléments apportés pourra être reversé, soit au Rapport de présentation, soit à l'évaluation environnementale du PLU.

1.2 Avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers en date du 17 septembre 2024

La commune changera, en A4 et N4, la distance maximale entre annexe et habitation, à 20m au lieu de 25m.

1.3 Avis des Personnes Publiques Associées et autres personnes publiques consultées

> 1.3.1 avis de la Région Bretagne, en date du 5 août 2024

Pas de réponse requise

> 1.3.2 avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie, en date du 2 septembre 2024

En matière de zones d'activités économiques :

- au regard des enjeux de sobriété foncière, la commune sait pouvoir compter sur la Cellule de REdynamisation du Foncier Economique mise en place à Lorient Agglomération, afin que l'extension de ces zones ne soit que la deuxième solution, lorsque l'optimisation n'est pas possible.
- la commune est par ailleurs favorable à la création d'un emplacement réservé pour permettre la desserte de la future zone 1AUi le long de la parcelle de l'entreprise Celtys.

En matière de commerce :

- la sous-destination « activités de service avec accueil de clientèle » est très large et comprend notamment des activités de type salle de sport, pour lesquelles la centralité commerciale n'est pas le secteur d'implantation le plus pertinent. C'est la raison pour laquelle, en concertation avec le Syndicat Mixte du SCoT qui prévoit d'ailleurs d'améliorer ses orientations à ce sujet, la commune permet à l'ensemble de cette sous-destination de s'implanter même en dehors de sa centralité commerciale.
- l'article Ui renvoie bien aux Dispositions générales qui précisent les activités pouvant, par dérogation, s'implanter en dehors des centralités commerciales, et donc en zone Ui. C'est le cas par exemple des concessions automobiles ou restaurants.

Enfin, concernant l'OAP Restavy : il sera précisé l'impossibilité de créer un accès depuis la RD 769, ainsi que la nécessité de calibrer le découpage et l'aménagement de ces espaces selon les stricts besoins des projets.

> 1.3.3 avis de la Chambre d'Agriculture du Morbihan, en date du 5 septembre 2024

Le règlement de la zone Aa (p.74) autorise déjà :

- « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ; »

Le premier tiret permet de prendre en compte les CUMA, quand le second reprend strictement le paragraphe du L151-11-II du code de l'urbanisme.

> 1.3.4 avis de la commune de Calan, en date du 13 septembre 2024

Pas de réponse requise

> 1.3.5 avis du Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Lorient, en date du 16 septembre 2024

Pas de réponse requise

> 1.3.6 avis de Lorient Agglomération, en date du 1er octobre 2024

La commune actualisera la rédaction des dispositions relatives au PLH afin qu'elles soient entièrement conformes aux attentes.

> 1.3.7 avis de Morbihan Energies, en date du 15 octobre 2024

Pas de réponse requise

> 1.3.8 avis de la DDTM du Morbihan, en date du 16 octobre 2024 (avis DDTM + avis des autres services consultés)

Avis DDTM :

- il est pris note de la recommandation indiquant qu'il n'y a pas lieu d'identifier les annexes à l'habitation pour le changement de destination en campagne. Cependant, lors d'une réunion en présence des personnes publiques associées au printemps 2024, la Chambre d'Agriculture s'était quant à elle montrée favorable à cette démarche qui permettait de limiter les transformations en logements puis extensions abusives d'annexes à l'habitation ne présentant pas d'intérêt architectural. La Chambre n'a d'ailleurs pas opposé de remarque à cette disposition dans son avis officiel. La commune se rapproche à nouveau des services de l'Etat à ce sujet.

- la distance maximale entre annexes et habitations en campagne sera portée à 20m, comme également soulevé par la CDPENAF.

- en matière d'assainissement, les observations émises sont portées à la Direction Eau et Assainissement de Lorient Agglomération afin qu'il en soit tenu compte dans les projets de zonages eaux usées et eaux pluviales qu'elle réalise en régie et qui seront ensuite annexés au PLU. Des réponses sont apportées ci-dessous, en bleu :

Le système de traitement a été déclaré non conforme pour l'année 2023 en raison d'un défaut de fonctionnement du débitmètre en sortie de la station d'épuration le jour du contrôle. Ce problème ayant été résolu le système de traitement devrait être déclaré conforme pour l'année 2024.

La DDTM fait une remarque sur la charge brute de pollution organique (CBPO) qu'elle juge plus haute que celle indiquée dans le dossier de zonage. La charge de 8231 EH est confirmée par Lorient Agglomération au titre de l'année 2023 et non 10 117 EH comme indiqué par la DDTM.

Cependant, au regard des autres remarques de la DDTM, et notamment les ratios utilisés dans la notice du zonage les calculs ont été repris pour vérifier la capacité résiduelle de la station à l'horizon des PLU de Plouay et Calan. La notice qui sera présentée à l'enquête publique sera modifiée en conséquence selon l'extrait suivant.

1. INCIDENCE DU NOUVEAU ZONAGE SUR LA STATION D'EPURATION

1.1. Hypothèses de calcul

1.1.1. Estimation du nombre d'habitants

La projection à l'horizon 2034 est calculée sur la base de 400 logements soit 880 habitants, en zone urbaine.

Bien que la consommation d'eau sur le territoire de Lorient Agglomération s'élève en moyenne à 100 litres d'eau par jour et par personne, le ratio utilisé au niveau national s'élève à 150 litres d'eau par jour et par personne. Pour la suite des calculs, c'est ce chiffre qui sera utilisé conformément à la demande de la DDTM.

En appliquant 150 litres d'eau par habitants et par personne on obtient un volume d'eaux usées supplémentaire à la station de 132 m³/j et 53 kg de DBO5 supplémentaire (60 g de DBO5 par EH).

Pour la ZA, on peut prendre un ratio classique de 35 emplois par hectare, que l'on retrouve couramment à Lorient Agglomération. A ce ratio on applique un coefficient de 0,5 en termes d'équivalents habitants pour du personnel d'usine, de bureaux ou magasins, soit 350 EH.

Selon le scénario 2 de croissance démographique retenu par la commune, la création prévisionnelle de logements est principalement située dans la partie desservie en assainissement collectif, avec la répartition par secteur suivante :

Tableau 12 :

Secteurs	Nombre de logements prévisionnel	Surface des zones d'activités en ha	Nombre d'équivalents habitants potentiel*
Densification du bourg*	150		330
Extension d'urbanisation (OAP Bécherel-Keramont, Kerandor, Kerspern)*	250		550
ZA de Restavy**		20	350
ZA de Rostervel mutation en habitat			?
<i>Total général</i>	<i>400</i>	<i>20</i>	<i>1230</i>

*(logement) Ratio de 2,2 personnes par ménage d'ici 2034

** (activité) Ratio de 35 emplois par hectare auquel on ajoute un coefficient de 0,5 EH

L'évolution vers l'habitat du secteur de Rostervel n'est pas connue pour le moment. Il s'agit actuellement d'une zone artisanale que la commune souhaite faire muter vers de l'habitat en fonction des changements/cessations d'activités et renforcer le Parc d'Activités de Restavy. **Le fait d'utiliser un ratio de consommation d'eau plus élevé que la réalité locale laisse une marge pour cette incertitude.**

1.1.2. Estimation des besoins pour la commune de Calan

La commune de Calan représente 715 Equivalents habitants raccordés actuellement. Le PLU prévu jusqu'en 2029 prévoit 1427 habitants, soit 712 habitants supplémentaires. Par défaut, on considère que tous ces habitants seront raccordés à l'assainissement collectif car on ne peut pas savoir combien d'habitants seront raccordés à l'assainissement non collectif et par ailleurs le PLU prévoit des développements de l'urbanisation autour du bourg.

La commune a prévu la création d'une zone d'activités de 5,5 ha dont on ne connaît pas l'échéance de développement mais que l'on prend en compte dans les calculs dès à présent, à raison de 35 EH par hectare urbanisé, auquel on applique un coefficient de 0,5, soit 97 EH.

1.1.3. Estimation des charges organique et hydraulique

La production de DBO₅ est de 60 g DBO₅/ j/ habitant (ratio usuel)

L'estimation de la charge organique total est donc :

CO = Nb d'habitants X 0.060 kg DBO₅/J/ habitant

Pour le calcul de la charge hydraulique, le ratio de 0.15 m³/j/ habitant est retenue, soit :

CH = Nb d'habitants X 0.15 m³/ J/ habitant

1.2. Présentation des résultats estimés

Tableau 11 :

Station de St Sauveur	Charges		
	Equivalents Habitants	Hydraulique (m ³ /j)	Organique (kg DBO ₅ /j)
Situation actuelle (1)	8231	1235	494
Evolution de l'urbanisation sur Plouay	1230	185	74
<i>Dont habitat</i>	880	132	53
<i>Dont extension de la ZA</i>	350	53	21
Evolution de l'habitat de Calan	712	107	43
Evolution de l'urbanisation Kerchopine/Poulgourio (ZA) 5,5 ha	97	15	6
TOTAL	10270	1541	616
Capacité nominale	12300	2000	738
% par rapport à la capacité nominale	83,50%	77,03%	83,50%

(1) Charges organique et hydraulique moyennes/j issues des données d'autosurveillance de 2023, sauf pour la DBO5 qui est calculée selon le ratio usuel de 60 g de DBO5 par EH. La DBO5 moyenne de la STEP en 2023 s'élevait en réalité à 336 kg/j et non 494 kg/j - source Lorient Agglomération

La capacité résiduelle de la station de Plouay en charge organique est de 2030 EH à l'horizon des PLU de Plouay et de Calan, sachant que les ratios utilisés, qui sont les ratios nationaux, ne représentent pas la réalité locale, dont les ratios sont inférieurs. Il reste donc une marge plus importante si on prend en compte les données d'autosurveillance de la station.

En revanche, sans que l'on observe de débordements ni à la station, ni sur le réseau, on atteint la limite à certaines périodes pour la charge hydraulique. Il est donc nécessaire de procéder à des travaux de réduction des eaux parasites sur le réseau de la commune.

Lorient Agglomération a inscrit dans son programme de travaux des renouvellements de réseaux rue des Alliés dès l'année 2024-2025.

Il est également prévu la réhabilitation du réseau en amont de la STEP avec un renforcement en DN300.

Par ailleurs, des recherches des eaux parasites seront conduites par des tests à la fumée pour repérer les gouttières mal raccordées, des contrôles de branchements, des campagnes d'inspections des voiries par temps de pluie comme prévu au Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées entre 2025 et 2029.

Le tableau ci-après issu du Schéma Directeur des eaux usées précise les travaux réalisés depuis 2009 et ceux prévus.

Commune de PLOUJAY
SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT
BILAN DES INVESTISSEMENTS PROPOSES

DESCRIPTION DES TRAVAUX	Travaux proposés dans le SDA 2009			Travaux réalisés depuis le SDA	Programme de travaux 2019	
	Cout HT base 2009	Cout HT base 2019	Priorité		cout HT	Échéance (années)
Lutte contre les apports d'eaux parasites d'infiltration						
Réhabilitation des réseaux EU insuffisamment étanches déjà localisés (inspections nocturnes réalisées)						
Secteur 1 - rue de l'Etang	1 000	1 250	5	OUI		
Secteur 2 - Neuve, rue Paul Ranet et rue des Alliés	145 000	181 250	1	OUI		
Secteur 3 - rue Hélène le Chaton	3 800	4 750	5	OUI		
Secteur 4 - rue Becherel	23 900	29 875	3	OUI		
Secteur 5 - Bois et prairies	19 675	24 594	2	OUI		
Secteur 6 - Salle des Fêtes	2 750	3 438	4	OUI		
Secteur 7 - rue du Patronage, rue de Bellevue	132 500	165 625	4	OUI		
Secteur 8 - ZA Restavy	15 850	19 813	1	OUI		
Secteur 9 - rue de la Chaumière	86 650	108 313	2	OUI		
Secteur 10 - rue des Camélias	15 800	19 750	3	OUI		
Secteur 11 - bordure D769	2 200	2 750	5	NON	2 750	2020
Secteur 12 - rue Saint Sauveur	12 000	15 000	1	OUI		
Secteur 13 - rue Paul Ihuel	39 500	49 375	3	OUI		
Secteur 14 - rue de Pouiffetan et rue des Sapins	63 500	79 375	5	OUI		
Secteur 15 - rue Victor Hugo	90 000	112 500	5	OUI		
Collecteur gravitaire aval agglomération - amont STEP					PM	Priorité 1
Gestion patrimoniale du réseau EU; renouvellement envisagé sur 60 ans :					1 439 957	2021 à 2029
Diagnostic d'état des réseaux à réhabiliter (inspection des collecteurs, regards, branchements et programme)						
Travaux de renouvellement des réseaux EU en domaine public						
Incitation des particuliers à l'étanchement des réseaux EU en domaine privé						
Contrôle de l'efficacité des travaux						
Lutte contre des apports d'eaux pluviales sur réseau EU et suppression des rejets de pollution diffuse par les réseaux EP						
Localisation des ouvrages de captage de voirie non-conformes (essais à la fumée)	PM	PM		NON	21 483	2025 à 2029
Localisation des branchements non-conformes (contrôles au colorant)	PM	PM		NON	123 200	2025 à 2029
Campagne d'inspections des voiries en temps de pluie (localisation capatges EP)	PM	PM		NON	13 810	2025 à 2029
Etablissement des fiches projet de travaux	PM	PM		NON	19 520	2025 à 2029
Travaux de remise en conformité des désordres en domaine public	PM	PM		NON	PM	2025 à 2029
Vérification des travaux en domaine public et privé	PM	PM		NON	29 280	2025 à 2029
Extensions des réseaux EU						
Néant		0				
Renforcement du réseau de transfert						
Renforcement du collecteur gravitaire DN300 amont station d'épuration en DN400 (100 ml)		0			40 000	2025
Travaux complémentaires de fiabilisation et optimisation du réseau EU						
Néant		0				
Métrologie - Diagnostic permanent						
Néant		0				
Lutte contre la fermentation dans les réseaux EU						
Traitement H2S au PR Restavy					45 000	2020
Prétraitements des eaux résiduaires sur rejet usine Père Isidore					?	?
Aménagements des stations d'épuration						
Néant						
TOTAL GENERAL € H.T. non compris honoraires, divers et imprévus	654 125	817 656			1 735 000	

Sur l'annexe du zonage eaux usées

Le poste de Beg er Lann dispose bien d'un trop plein télé-surveillé. Le synopsis de la page 51 du zonage d'assainissement sera modifié en conséquence.

Page 48 – situation des industriels :

A ce jour, un seul industriel est raccordé sur la station de Pont en Daul. Il s'agit d'Isla Mondial qui a signé une convention de déversement des eaux usées avec Lorient Agglomération.

Cette entreprise représente 1,3% de la charge hydraulique arrivant à la station en 2023 (14,6 m³/j en moyenne) et 9,46% en charge organique (31,6 kg/j).

Un second industriel était branché jusqu'en juillet 2024 mais a depuis été mis en liquidation (Salaison du Père Isidore).

La Société Cochon de Coët Ecuiff n'est pas considérée comme un industriel au regard de sa production et n'a pas de convention avec Lorient Agglomération.

La Société Celtys possède sa propre station d'épuration sur laquelle Lorient Agglomération n'a pas de suivi.

La notice du zonage est mise à jour au regard des évolutions intervenues en juillet 2024.

- enfin, les quelques erreurs de forme et de servitudes recensées dans l'avis DDTM seront corrigées.

Avis ARS :

- Les arrêtés de captage d'eau potable pourront être annexés au PLU.

- EINS préalables sur réduction de la marge Barnier à Pont-en-Daul, et urbanisation Kerspern.

- concernant les nuisances lumineuses, c'est l'OAP Nature en ville qui contient des orientations en la matière.

- enfin, les remarques concernant les zonages d'assainissement trouvent réponse ci-dessous, en bleu :

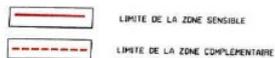
Zonage des eaux usées

Page 36 : S'agissant du périmètre de protection de Kereven, il s'agit d'une erreur et la commune de Plouay est bien concernée par ce périmètre comme il est indiqué dans la carte suivante :

LE SCORFF

PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHEE

AUTOUR DES PRISES D'EAU DE KEREVEN



MODIFIE LE 28/12/18
MODIFIE LE 24/05/19
MODIFIE LE 19/05/19
MODIFIE LE 18/01/22

ECHELLE : 1/10000



Des éléments sur ce périmètre seront ajoutés aux deux zonages avant enquête publique.

Cependant, aucune habitation ou activité n'est présente dans la zone sensible du PPC. Il existe 3 bâtiments dans la zone complémentaire : 2 au lieu-dit Pont Kerlo dont le local de la fédération de pêche qui ne dispose pas de point d'eau et une habitation (parcelle XK 80) qui est classée non conforme et qui sera relancée pour une remise aux normes. Enfin notons la présence d'une chapelle au lieu-dit Kermignan ne disposant pas non plus de point d'eau.

[Pages 56 et 57](#)

Situation de l'ANC dans le village de Manébail

CONTROLES ANC

controles ANC

- Non Acceptable
- Acceptable avec un risque fort
- Acceptable avec un risque faible
- Bon Fonctionnement
- Neuf
- Indéterminé
- Non Contrôlé



Sur les 7 installations non conformes (en rouge) :

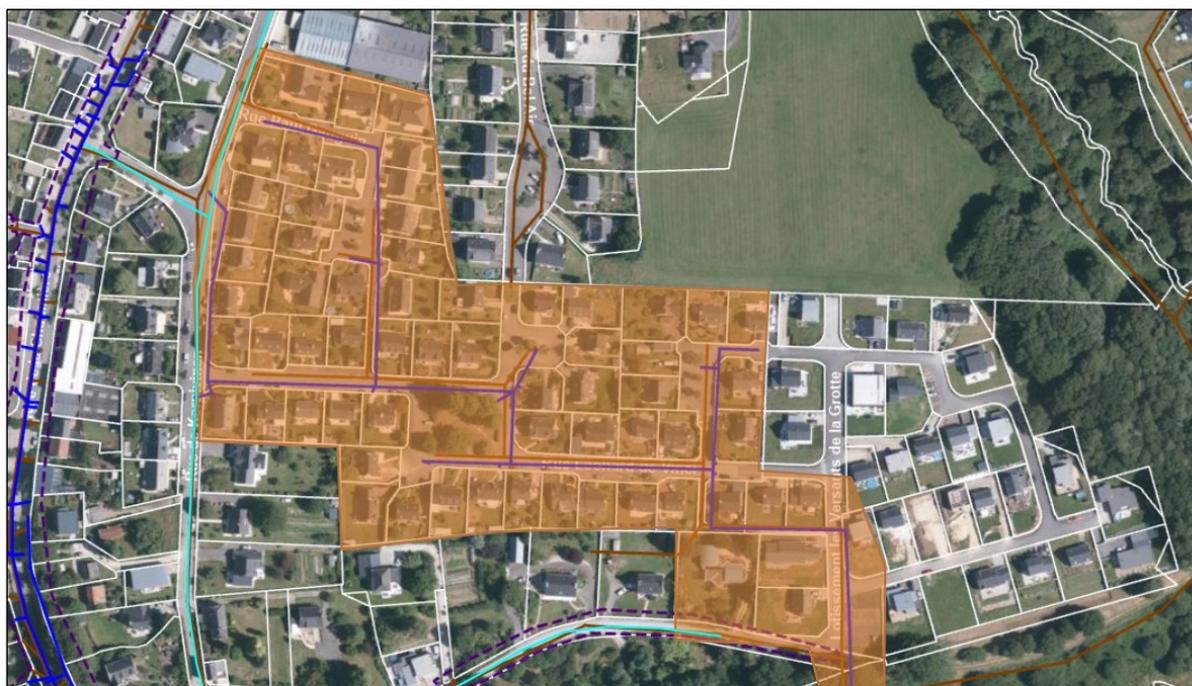
- 2 ont validé le contrôle de conception en juillet 2024. Les travaux seront à engager à suivre,
- 1 a été relancé récemment et doit engager les démarches de réhabilitation,
- 1 est prévu en relance très prochainement,
- Pour les 3 autres nous n'avons pas d'informations pour le moment.

1 propriété située au centre du village n'a jamais été contrôlée en raison du refus systématique du propriétaire (pas de classement).

Lorient Agglomération peut faire appliquer les pénalités pour refus de contrôle et lorsque les propriétaires tardent à remettre aux normes leurs installations (après relance par courrier).

Zonage d'assainissement des eaux pluviales

Page 32 – Un point de rejet des eaux pluviales a été identifié comme présentant une mauvaise qualité bactériologique. Ce secteur bien identifié est relativement peu étendu et fera l'objet d'un contrôle des branchements dans le courant de l'année 2025 pour identifier les mauvais raccordements. Sur les autres exutoires, les analyses n'ont pas démontré de mauvais raccordements.



28/06/2024 11:10:16

Linéaires EP

BL_0101 - Conduite d'eau pluviale

Zones de récolement EU

Linéaires EU

Conduite d'eaux usées

Parcelles

Communes

1:2 000
0 0.01 0.03 0.06 mi
0 0.03 0.05 0.1 km

DEA

1 Avenue de la Grotte

[Page 72](#) :S'agissant des usages autorisés pour l'eau de pluie, les zonages seront mis à jour avant enquête publique pour prendre en compte la réglementation qui a été publiée en juillet, soit après la rédaction des notices.

Avis Enedis :

- la commune étudiera le retrait ou l'adaptation des Dispositions générales concernant les réseaux d'électricité afin de ne pas sembler restreindre la réalisation des missions d'Enedis.

Avis GRT gaz :

- les amendements du règlement écrit proposés au sujet des ouvrages GRT gaz seront pris en compte.
- l'annexe 1 *Servitudes d'Utilité Publique* sera corrigée concernant les dénominations et représentations des SUP I1 et I3, et les éventuels EBC restant dans l'emprise de la SUP seront supprimés.

Avis ONF : Une nouvelle vérification des boisements soumis au régime forestier sera effectuée afin de retirer le cas échéant ceux qui auraient été doublement protégés par un classement EBC.

Avis Rte : Les amendements du règlement écrit proposés au sujet des ouvrages de transport d'électricité seront pris en compte. De plus, la protection EBC sera supprimée dans l'emprise de la servitude I4 et des ouvrages indiqués par Rte.

> 1.3.9 avis du Syndicat Mixte Blavet Scorff Elle-Isole-Laïta, en date du 18 octobre 2024

Quant aux réserves émises :

- la commune se rapprochera de la Direction Eau et Assainissement de Lorient Agglomération, et reprendra les éléments de démonstration déjà présents dans les zonages eaux usées et eaux pluviales annexés au projet de PLU, afin de démontrer l'adéquation entre le projet de développement et la ressource en eau.
- la commune supprimera des possibilités d'aménagement en zones humides les projets d'intérêt collectif et la production d'hydro-électricité.

Quant aux recommandations :

- le règlement écrit du PLU précisera les marges de recul aux cours d'eau applicables en fonction des cas de figures ;

- corrigera la coquille mentionnant l'existence d'un zonage Azh quand l'ensemble des zones humides (inventaire actualisé en 2023) est zoné Nzh ;
- et précisera qu'en cas de destruction autorisée d'un linéaire bocager, la compensation doit se faire tant à linéaire qu'à fonctionnalité équivalente.

II. Réponse aux observations issues de l'enquête publique

1. LA CONCERTATION PRÉALABLE

C1b	VERRON Michel président de l'entreprise SASU les Truites du Scorff	Il estime qu'il n'a pas été informé de la procédure de révision du PLU et regrette de ne pas avoir été associé. Il dénonce un manque de visibilité de la procédure en cours à cause de l'absence d'affichage aux entrées de la commune. Il regrette que le bulletin municipal n'a pas été distribué dans sa boîte aux lettres. Aucune personne du service de l'urbanisme n'a pris contact avec lui pour échanger sur le classement.
@12a	LE MOUILLOUR Mériadec Gouesnou (29)	Les étapes de la construction du PLU comportent peu de réunions publiques dans un souci de contrôler et limiter l'expression de la population. Le document du PLU présenté à l'enquête publique fait donc état d'un travail fait entre soi. Ce document ne porte aucune vision, il souffre d'un manque de transparence.

La délibération du 11 juillet 2024 tirant le bilan de la concertation au terme de 2 ans et demi de construction du PLU, redonne l'ensemble des moyens de concertation qui ont été mis en place. Les feuilles d'émarginement révèlent que M. LE MOUILLOUR n'a été présent à aucune des réunions publiques qui se sont tenues sur le PLU. La délibération susmentionnée est annexée au présent mémoire en réponse.

Par ailleurs, lors d'une révision de PLU, la commune n'est pas tenue de prendre attache avec chacun des administrés ; cela représenterait un travail herculéen que les services municipaux ne peuvent réaliser.

2. LE DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE

3R2d	LE MOUILLOUR Anne Marie Evellys (56)	Elle regrette que les instructions de l'État, qui préconisent d'urbaniser les zones déjà construites ne figurent pas au dossier. Ce sont ces instructions qui justifient que Rostervel ne soit plus un hameau à densifier.
------	--	--

Les « instructions de l'État » auxquelles il est fait référence semble être la loi, et en particulier la loi ALUR, qui a mis fin à la constructibilité en campagne en restreignant celle-ci à la création de STECAL exceptionnels. Par ailleurs, le SCoT du Pays de Lorient, dans sa carte des centralités, dont le contour est repris en p.134 du rapport du PLU, tend à exclure le secteur de Rostervel des espaces agglomérés. C'est notamment sur cette base (avec laquelle le PLU doit être compatible), mais aussi considérant que les besoins en logements de la commune pouvaient être satisfaits sans ce secteur, et qu'un développement de l'urbanisation par l'est n'était pas la priorité, que la commune a fait le choix de ne pas prolonger le zonage constructible à Rostervel.

Rappelons en outre que la commune est tenue de s'inscrire dans une trajectoire de réduction de sa consommation d'espace dans le cadre du Zéro Artificialisation Nette et a donc dû faire des choix drastiques en matière de secteurs à urbaniser.

@12b	LE MOUILLOUR Mériadec Gouesnou (29)	Il a rencontré l'adjoint en charge de l'urbanisme qui a indiqué que l'État est intervenu dans le processus du PLU sans pouvoir remettre un document à ce sujet. Il demande la communication de ces documents dans le cadre de l'enquête publique et un redémarrage de la procédure à zéro pour une procédure transparente. Il demande la communication de l'ensemble des documents préparatoires que les élus ont eu en main ainsi que les comptes rendus exhaustifs des diverses réunions qui se sont tenues dans la phase préparatoire.
M. LE MOUILLOUR se verra transmettre les comptes-rendus des réunions publiques de concertation. Ceux-ci ont été déposés sur le site internet de la commune après la tenue des réunions, et sont toujours disponibles à ce jour. La commune n'est en revanche pas tenue de transmettre l'ensemble des autres documents préparatoires qui ne sont pas publics.		

3. LE RÈGLEMENT ET SES ANNEXES

Règles générales

4R1	LASTDRAGER Eduard et Brigitte	Depuis 2 mois, ils sont propriétaires de la parcelle YZ0030 (3,52ha). Ils ont l'autorisation d'installer 85 panneaux solaires. A la place de ces panneaux, ils souhaitent installer un tracker TRK 117 avec seulement 54 panneaux solaires plus efficaces. Ils souhaitent éviter que cet équipement soit posé sur le gazon et éviter qu'il gêne les animaux sauvages. L'emplacement prévu accueillait autrefois une aire pour poser un hélicoptère.
La parcelle en question se situe en zone Agricole ou Naturelle dans la PLU arrêté, où les possibilités de constructions et d'installations sont extrêmement réduites. Les demandeurs sont invités à se rapprocher directement du service urbanisme de la commune.		
@12f	LE MOUILLOUR Mériadec Gouesnou (29)	Les choix des zones à urbaniser sont marqués par des incohérences et par une attaque de la biodiversité qui peut encore être corrigée. Aucune poursuite d'urbanisation n'est prévue à Rostervel alors que les réseaux existent et que ce secteur est présenté comme un petit hameau qui a fait l'objet d'extensions pavillonnaires. Le document confirme que Rostervel fait partie de l'espace aggloméré, rien n'empêche son urbanisation
>> Voir la réponse à l'observation 3R2d.		
@29b	anonyme	D'autre part, est-il nécessaire de mettre une marge de recul aux cours d'eau busés en ville ?

Il peut être opportun d'assortir les cours d'eau, même busés, d'une marge de recul, surtout dans la mesure où la commune affiche clairement la volonté de débuser ceux qu'elle pourra. Une fois remis à l'air libre, la marge de recul sera encore plus pertinente.

Les changements de destination

@7	TREMEL Tanguy Conseiller Indépendant en immobilier	Souhaite demander un changement de destination pour un bâtiment. Demande la conduite à tenir.
----	---	--

>> voir la réponse apportée à l'observation @19 plus bas

6R1	LE MOUËL Bernard Plouay	Il est satisfait de la possibilité de changement de destination de sa vieille bâtisse à Villeneuve Bois du Croc. Il souhaite que l'annexe en face puisse aussi être rénovée.
-----	----------------------------	--

Le bâtiment en question, entouré en bleu sur le plan ci-dessous, semble posséder les caractéristiques minimales requises pour être ajouté à la liste des changements de destination. La commune est favorable.



@13	JAFFRELOT Brigitte Calan	Elle demande d'étoiler le bâtiment se trouvant sur la parcelle YN100 pour un changement de destination en création de logement. Il s'agit d'un bâtiment d'intérêt patrimonial. En PJ : courriers de l'association Tiez Breiz, de Mr Philippe PERRON architecte du patrimoine ainsi que des photographies.
-----	-----------------------------	---

Si la bâtisse en question semble faire tout juste 40m², ses qualités architecturales indéniables la rendent éligible à un changement de destination afin de ne pas tomber en décrépitude. La commune est favorable.



<p>@19</p>	<p>TREMEL Tanguy Plouay Conseiller Indépendant en immobilier</p>	<p>Mandaté par Mme Even, il demande le changement de destination d'un bâtiment agricole pour pouvoir le rénover en habitation. Il s'agit de la parcelle ZN 25. Le lot complet comprend les parcelles ZN 22 et ZN 23. Le bâtiment rénové s'intégrera parfaitement avec le reste du lieu-dit. Sans cette modification et sans les travaux, le bâtiment risque de se dégrader et de s'écrouler. PJ : plan cadastral et photos</p>
<p>Le bâtiment en question, entouré en bleu sur la photo ci-dessous et localisé à Manétanet, semble posséder les caractéristiques minimales requises pour être ajouté à la liste des changements de destination. La commune est favorable.</p>		



@20a

LE MASLE Stevan
Plouay

La parcelle ZO71 à Rillaouec comporte une maison en pierres de taille, caractéristique de l'habitat breton d'autrefois, dotée d'une magnifique cheminée à préserver. Sur cette même parcelle, il y a également une grange. Ce site est peu accessible en raison de la végétation, via un chemin situé à proximité des branchements d'électricité et d'eau. Le terrain ne peut être mis en culture car il est éloigné de toute exploitation agricole. Reconstruire la bâtisse sera donc sans conséquence sur les activités agricoles.

Ces éléments patrimoniaux n'apparaissent pas dans le projet de PLU. Aucune photographie du village de Rillaouec ne figure parmi celles de la sélection des bâtiments et lieux pouvant changer de destination. Les ouvrages décrits correspondent aux critères requis et il estime qu'il s'agit d'un manque de partialité et d'une injustice. Il demande l'ajout de cette ancienne maison à l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination (PJ photos site et maisons voisines).

Dans le cadre de la révision générale du PLU, la totalité des hameaux du territoire de Plouay a été expertisée par le groupe de travail à la recherche de bâtiments éligibles au changement de destination. Cependant, l'inventaire réalisé peut en effet souffrir d'oubli, et l'enquête publique permettra d'ajouter à la demande certains bâtiments s'ils remplissent les critères donnés.

Malheureusement, la bâtisse ici décrite n'est plus assimilable à un bâtiment mais à une ruine, elle doit donc être écartée.



C6	CARERIC Bernard et Mme Plouay	Ils sont propriétaires des bâtiments situés à Pornas : un ancien poulailler de 1200m ² dont l'activité a cessé depuis 2009, un hangar de 200 m ² et 2 anciennes lapinières qui ne sont plus exploitées depuis 2002. Ils ont entrepris la rénovation de ces bâtiments en 2019 pour de l'hivernage de caravanes, bateaux et camping-cars. Ils sollicitent une régularisation du changement de destination de ces bâtiments. Ils souhaitent aussi faire une plantation de paulownias, près des bâtiments pour préserver l'environnement. Ils s'engagent à fournir les pièces nécessaires (voir pièces jointes).
----	-------------------------------	--

La commune n'a pas vocation à régulariser « après coup » la transformation d'anciens hangars et poulaillers qui n'avaient en outre aucune qualité architecturale justifiant un changement de destination...

Les servitudes

@4b	MICHEL Sophie Plouay	Sur conseil du SCoT, elle a demandé un CU. Ce dernier est valide et elle ne comprend pas la servitude n°7 qui n'apparaît pas sur les plans. Elle demande des précisions à ce sujet.
-----	----------------------	---

La servitude T7 mentionnée correspond à une servitude aéronautique relative aux zones de dégagement du Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome de Lann Bihoué. Elle s'applique sur toute la commune.

Le patrimoine

@20b	LE MASLE Stevan Plouay	Elle (parcelle ZO0071) est bordée de talus de pierres et d'un four à pain très ancien non répertorié par le PLU.
10R1	FLOCON C Inguiniel	Il est propriétaire du moulin de la Bruyère. Il constate que ce moulin et son système hydraulique ne figurent pas sur la liste du patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural (Fihedy L.151-19). Ce moulin est inscrit sur la carte de Cassini. Il demande son inscription.
Les éléments indiqués seront bien sûr ajoutés au patrimoine à protéger dans le PLU.		

Généralités sur les zonages

2R2	LE GAL épouse PROVOST Nadine Ploemeur	Elle est propriétaire en indivision de parcelles à Rostervel et constate que certaines d'entre elles sont passées en zone agricole comme tout le village. Considéré actuellement comme un hameau à densifier et comme secteur résidentiel, Rostervel passe maintenant en zone agricole. Pourquoi ce changement ? Quelles activités agricoles, la municipalité imagine-t-elle pour ce secteur ? Quel agriculteur va exploiter ces terrains sans gêner le voisinage ? Elle prévoit de la colère chez les voisins : bruits des tronçonneuses, épandages, produits phytosanitaires...
<p>Les collectivités ont la possibilité de classer en zone agricole des parcelles habitées, comme la jurisprudence l'a rappelé ces dernières années.</p> <p>En l'espèce, le classement du secteur en zone Agricole est plutôt à regarder comme un « non-classement en zone Urbaine », résultant des choix d'aménagement et d'urbanisation de la commune, en cohérence avec les législations supérieures.</p> <p>A ce sujet, voir la réponse à l'observation 3R2d.</p>		
3R2b	LE MOUILLOUR Anne Marie Evellys (56)	Le projet de PLU délaisse Rostervel alors qu'on envisage de construire des immeubles dans la zone d'activité dite de Rostervel. L'avis de la préfecture considère que les futurs habitants de ces nouveaux immeubles vont subir des nuisances sonores.
<p>La zone d'activités de Rostervel est déjà classée dans le PLU actuel en zone Uib, secteur « aux activités professionnelles artisanales, commerciales, de services et bureaux ne présentant pas de nuisances majeures pour les quartiers résidentiels voisins. » Le projet de PLU ne prévoit pas davantage de permettre l'implantation d'activités génératrices de nuisances pour l'habitat sur le secteur.</p> <p>>> voir aussi I. Réponses aux avis des PPA ; avis de la MRAe</p>		

@22	Robic Roland	<p>Il constate que la quasi-totalité des villages et hameaux seront en zone agricole. Il n'en disconvient pas eu égard aux contraintes environnementales. Mais il estime qu'il ne faut pas faire, de certains hameaux, qui ont perdu aujourd'hui leur vocation agricole, des mouvoirs.</p> <p>Bon nombre de propriétaires possède des parcelles de 2000 m². Les potagers n'intéressent pas les jeunes générations. Il propose, sans étendre les hameaux, permettre la construction dans les "dents creuses". Demande que les villages ne soient pas sacrifiés au nom de l'écologie.</p>
<p>La loi ne permet pas aujourd'hui d'autoriser la construction dans les « dents creuses de hameaux ». Les seules possibilités offertes par le législateur sont la création de STECALs, outils de constructibilité exceptionnels, que la commune a déjà fait le choix de mettre en place pour pérenniser en priorité les activités économiques existantes en campagne.</p>		
@26b	FRANCOIS Yann Plouay	<p>Il estime que le passage d'Uba vers Aa n'est pas cohérent avec le besoin de logements du secteur. Cette parcelle n'est pas accessible pour une activité agricole car elle est enclavée. Le projet de PLU n'est pas logique pour permettre aux familles de s'installer.</p>
<p>Comme démontré dans le rapport du PLU, les possibilités de création de logement sont importantes rien qu'au sein de l'espace aggloméré principal de Plouay et devraient largement permettre d'absorber le besoin en logements induit par le scénario démographique choisi par la commune pour son PLU.</p> <p>Rappelons en outre que la commune est tenue de s'inscrire dans une trajectoire de réduction de sa consommation d'espace dans le cadre du Zéro Artificialisation Nette et a donc dû faire des choix drastiques en matière de secteurs à urbaniser.</p>		
@27d	LE BOUEDEC Yvonne Montélimar (26)	<p>A la lecture des avis de la MRAe, elle s'interroge les raisons de maintenir en zones 2AUb les zones de Lann justice et Creiz er Prat. Elle sera attentive sur ce point.</p>
<p>Le maintien de zones 2AU, mêmes si celles-ci n'ont pas vocation à participer à la réalisation des logements prévus dans les 10 ans, permet à la commune d'afficher son ambition de développement à plus long terme. C'est en particulier le cas au nord du bourg, secteur Creiz er Prat.</p>		

Erreurs graphiques

@17	OFFREDO Alain PLOUAY	Il a constaté les 2 anomalies suivantes sur le projet de PLU : - Le ruisseau rue de l'oratoire ne passe pas sous ses parcelles n°146 (pelouse) et n°148 (habitation) de la zone AC mais contourne bien la parcelle147 (oratoire). - La parcelle 146 est classée dans le projet OAP en trame verte structurante et secondaire (couleur verte)) alors qu'il s'agit de notre parcelle de pelouse (non boisée) et de notre maison. Cette classification concerne plutôt la parcelle 147 (site de l'oratoire) qui est boisée. PJ: OAP et plan cadastral
Ces erreurs seront corrigées le cas échéant.		

Zonages individuels

Éléments généraux de cadrage rappelés par la commune :

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) 2018 du Pays de Lorient, s'inscrivant dans les diverses évolutions législatives et notamment les objectifs poursuivis par la loi ALUR, esquisse sur chaque commune les contours des espaces agglomérés et villages qui ont vocation à bénéficier dans les PLU d'un zonage Urbain (constructible). A Plouay il s'agit uniquement de l'espace aggloméré de la ville, ainsi que de la ZA de Restavy, comme l'illustre la carte annexe au Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT (dont extrait en annexe). En outre, la municipalité exprime au travers de son PADD l'ambition de diminuer sa consommation d'espaces agro-naturels et forestiers, dans la trajectoire demandée par la loi Climat Résilience au travers du Zéro Artificialisation Nette.

Il en résulte que, conformément au SCoT et aux textes en vigueur, le reste du territoire communal, hameaux et écarts compris, se voit couvert par un zonage Agricole ou Naturel où, sauf logement de fonction nécessaire à des exploitations agricoles, ou division d'un logement existant en plusieurs logements, la construction de nouvelles habitations est désormais interdite.

Il reste que l'extension mesurée des habitations existantes est permise en zones A et N, dans les limites énoncées par le règlement écrit.

Il est important de noter que l'existence d'un zonage constructible (U, Nha/Nhb...) au PLU de 2013 sur certaines parcelles faisant l'objet de remarques n'empêche aucunement obligation de maintenir une constructibilité. Certains secteurs, qui bénéficiaient précédemment d'un tel zonage, sont des secteurs habités semblant trop modestes ou trop diffus pour que le SCoT 2018 ne leur donne vocation à supporter un zonage Urbain (ou constructible) au vu des évolutions législatives intervenues ces 10 dernières années. Ils se voient donc désormais couverts par un zonage A ou N.

1R1	LE BIGOT Jean-Yves Plouay	Propriétaire de la parcelle XS 173 située à Manério. Il demande que cette parcelle redevienne constructible car elle est située entre deux maisons et les réseaux électricité/eaux sont accessibles.
Manério correspond aux hameaux désormais couverts par un zonage non constructible comme l'ensemble de la campagne de Plouay, par application de la loi ALUR et du SCoT du pays de Lorient.		
2R1	YHUEL Jean-Luc et Marie-Hélène, André et Béatrice, Martial et Monique - LE ROCH Yvan et Maryannick Plouay	Sont propriétaires de la parcelle AI 303. Ils constatent que ce terrain n'est plus constructible et ne comprennent pas pourquoi vu que 3 maisons et un projet de lotissement se trouvent à proximité (croquis joint).
La suppression de cette parcelle vierge de constructions résultait de la nécessité de rationaliser les espaces agro-naturels susceptibles d'être consommés par le PLU. L'OAP de Kerspern-Kerfratel permet déjà, dans son périmètre actuel, et en y ajoutant les secteurs de renouvellement urbain du PLU, d'assouvir les besoins théoriques en logements de la commune pour la durée du PLU, comme le démontre le Rapport de présentation du document. La parcelle AI303 est en outre un peu plus difficilement accessible que le secteur de Kerspern-Kerfratel puisque son accès se fait uniquement via la rue de Kerfratel qui se présente comme une petite impasse.		
Ajouter la parcelle AI303 à la zone urbanisable peut néanmoins avoir du sens afin de clore définitivement les possibilités d'urbanisation du secteur. Cela impliquerait cependant d'ajouter 3000m ² de consommation d'ENAF au		

projet (déduction faite de la marge Barnier à la RD789), et d'assujettir la parcelle à l'obligation de densité minimale de 30 logements/ha soit 8 à 9 logements supplémentaires. La commune est favorable à ce scénario.



En hachuré bleu : périmètre de la zone 1AUb /OAP actuelle ; en contour jaune : partie de la parcelle AI303 de 3000m² potentiellement adjointe à la zone et à l'OAP

3R1	CARDIET Joseph Plouay	Il est propriétaire de la parcelle XD0038 de 1900m ² environ. Il demande que ce terrain soit constructible car il est situé entre 2 maisons.
Kermeur correspond aux hameaux désormais couverts par un zonage non constructible comme l'ensemble de la campagne de Plouay, par application de la loi ALUR et du SCoT du pays de Lorient.		
C1a	VERRON Michel président de l'entreprise SASU les Truites du Scorff	Il exploite la parcelle 000ZS1 destinée à un usage aquacole. Celle-ci comprend les installations suivantes : une prise d'eau, une canalisation et des ouvrages en béton, une station d'alevinage, des bassins d'alevinage, divers bassins et canaux bétonnés, un bâtiment de stockage, des infrastructures d'accès, une zone de stockage. Il estime que le zonage Na du PLU est incompatible avec l'usage de ces infrastructures et demande un classement adapté pour une activité économique et professionnelle. Un classement Ac a été adopté pour ses parcelles mitoyennes sur la commune d'Inguiniel dans son PLU de 2017. A défaut, il envisage un recours. Pour lui, le classement Na limite le développement, il nuit au maintien de son activité et déprécie la valeur de son bien.
La commune est favorable au maintien des activités existantes en campagne, en témoigne les STECALs déjà mis en place dans le PLU arrêté. Elle étudiera donc avec bienveillance la demande afin que le zonage sur ce site		

permette la continuité de l'activité.		
1R2	LE ROUX Bernadette Plouay	Demande que la parcelle cadastrée YN133 de 215 m ² devienne constructible et que la parcelle 45 conserve sa constructibilité.
Le Haut Rostervel correspond aux hameaux désormais couverts par un zonage non constructible comme l'ensemble de la campagne de Plouay, par application de la loi ALUR et du SCoT du pays de Lorient.		
5R1	FRABOULET Gilbert Caudan	Demande que la parcelle cadastrée XS 252 Chemin du Stang Philippe devienne constructible. Elle se trouve entre 2 maisons (XS 183 et XS 253). Le terrain est desservi en eau et électricité, possède le numéro 21. La zone est habitée.
Questenen-Plaine est désormais couvert par un zonage non constructible, par application de la loi ALUR et du SCoT du pays de Lorient. La commune n'a pas souhaité faire d'exception pour permettre la densification de ce secteur habité qui présente les caractéristiques d'un lotissement plutôt que d'un hameau patrimonial à renforcer.		
@4a	MICHEL Sophie Plouay	Elle possède la parcelle YN 210 dans le Haut Rostervel, qui est constructible depuis 50 ans. Tous les raccordements sont accessibles depuis la route. La parcelle est entourée de maisons, elle est considérée comme une dent creuse par Lorient agglomération. Sans emploi avec une petite retraite, elle cherche à vendre ce terrain depuis 2023. La décision du conseil municipal la place dans une impasse financière et morale. Elle souhaite que ce terrain reste constructible ce qui faciliterait sa vente la vente en rassurant les clients. Elle demande que ses observations soient prises en compte pour un futur meilleur.
Le Haut Rostervel correspond aux hameaux désormais couverts par un zonage non constructible comme l'ensemble de la campagne de Plouay, par application de la loi ALUR et du SCoT du pays de Lorient.		
C2	LE ROCH Mariannick Moreac	Souhaite savoir pourquoi son terrain, à Kerfratel, n'est plus constructible avec le nouveau PLU, document qu'elle conteste. Il s'agit d'une succession en cours (voir 2R1).
>> voir réponse à l'observation 2R1		

@6	PADELLEC Jacqueline Plouay	<p>Elle est propriétaire de la parcelle XN 85, d'une surface d'environ 3 700 m² dans le village de Pen er Prat. Le 26 mai 2023, dans le cadre de la procédure de révision, elle a demandé la constructibilité d'une partie de ce classé pour partie en zone Nzh et pour une autre en zone Na. Elle est située entre 2 terrains construits.</p> <p>Elle sollicite un passage en zone constructible d'un espace permettant la construction d'une maison dans la partie haute du terrain (Nord). Ce terrain est déjà viabilisé.</p> <p>Lorient Agglomération y a installé une plateforme permettant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le stockage des conteneurs poubelles des habitants du quartier ; • le retournement du camion benne à ordures ménagères, donc l'espace n'est pas trop humide ; <p>Un panneau d'interdiction de stationnement est installé pour ne pas gêner les camions.</p> <p>En pièces jointes des photos et un plan.</p>
<p>Pen er Prat correspond aux hameaux désormais couverts par un zonage non constructible comme l'ensemble de la campagne de Plouay, par application de la loi ALUR et du SCoT du pays de Lorient.</p>		
@8	LAMOUROUX Jean- Pierre Plouay	<p>Demande que la parcelle AH N° 120, au lieu-dit Pont en Daul, soit en zone constructible ou éventuellement en zone commerciale ou artisanale. A terme, lorsque ses moyens ne lui permettront plus d'assurer l'entretien de ce terrain, celui-ci tombera en désuétude et finira comme la parcelle de l'autre côté du ruisseau. La proximité du magasin de meubles et du magasin de motoculture pourrait attirer certains. Ce terrain possède une entrée, suite à l'autorisation de voirie accordée par les Ponts et Chaussées du 14/5/1958.</p>
<p>Pont en Daul correspond aux hameaux désormais couverts par un zonage non constructible comme l'ensemble de la campagne de Plouay, par application de la loi ALUR et du SCoT du pays de Lorient.</p> <p>Si le classement de cette parcelle en zone commerciale pourrait sembler pertinent compte-tenu de la proximité historique des commerces de l'autre côté de la route, le SCoT du Pays de Lorient interdit toute nouvelle implantation commerciale en dehors des centralités qu'il identifie. Il ne serait donc pas possible de valoriser cette parcelle pour y implanter de nouveaux commerces. Seuls peuvent ici se développer les commerces existants.</p>		

@9	COCOUAL Yannick Plouay	Il est propriétaire de la parcelle YX260 qui passe de NHB en zone Aa. Elle est donc interdite de toute nouvelle maison alors qu'il demandait, avec ses frères, qu'une petite partie soit constructible pour une seule habitation supplémentaire dans la lignée des maisons existantes. Elle ne provoquerait aucune dégradation du milieu naturel car la zone classée en Na n'est pas concernée. Demande si les terrains constructibles seront désormais limités au bourg et si ceux qui ont du terrain aux alentours ne pourront plus construire.
Le secteur de Kerbaloff /Saint-Erven correspond aux hameaux désormais couverts par un zonage non constructible comme l'ensemble de la campagne de Plouay, par application de la loi ALUR et du SCoT du pays de Lorient.		
@15	PEZE Thierry Plouay	En juin 1999, il a acquis une maison et un hangar de 120 m ² , situés sur une parcelle de 3 ha. 5 000m ² du terrain étaient constructibles. En 2014, il a constaté qu'il a perdu 2500 m ² de terre constructible. En mars 2014, il a fait borner une parcelle de 1115 m ² autour du hangar (parcelle YT 85), qu'il a mise en vente sans trouver un acquéreur. En juin 2022, il a demandé un certificat d'urbanisme mais a obtenu une réponse négative de la mairie (dossier CU 56166 22 L0076). Ce terrain (section cadastre YT 85) est situé à l'est à 10 ML de sa maison, près du lotissement de Kerprat-Vihan composé de 11 maisons. Depuis plus de 25 ans, un hangar de 120 m ² s'y trouve sur une dalle de béton. C'est ce qu'on appelle une dent creuse. Il demande que ce terrain redevienne constructible. En PJ : plan cadastral 23/04/2009 / plan cadastral 07/04/2014 /plan cadastral 12/12/2024 plan de division 17/03/2014 / photo du terrain.
Kerprat Vihan correspond aux hameaux désormais couverts par un zonage non constructible comme l'ensemble de la campagne de Plouay, par application de la loi ALUR et du SCoT du pays de Lorient.		
C5	SAGOT Landry Plouay	A Kériquel, il rénove un ancien corps de ferme depuis 2004, date de l'acquisition de cette bâtisse. Le village a perdu sa vocation agricole, il y avait 3 fermes il y a 50 ans et plus aucune aujourd'hui. Afin de poursuivre sa rénovation, il demande le changement du zonage agricole des parcelles ZC33, SC 137, ZC150, ZC36 afin de pouvoir changer leur destination. Ces parcelles sont trop petites pour un usage agricole.
Kériquel correspond aux hameaux désormais couverts par un zonage non constructible comme l'ensemble de la campagne de Plouay, par application de la loi ALUR et du SCoT du pays de Lorient.		

8R1	MENTEC Patrick 7 Manébaïl Plouay	Souhaite que cette parcelle soit constructible. Elle est enclavée dans le hameau et composée d'une étable, d'une surface de 30m*20m bétonnée et d'un hangar bétonné en partie qui servait à stocker du fourrage. Ces biens n'ont plus aucune utilité. Ils risquent de se détériorer et devenir dangereux (couvertures en fibrociment). Photo jointe
8R1bis	MENTEC Jean-Luc, Patrick, PERRET Patricia, LE FOULER Pascale (succession Mentec Jean) 13 manébaïl Plouay	Souhaite que cette parcelle soit constructible car la surface totale est trop importante pour un futur acquéreur de la maison de feu Mentec Jean. Le bâti existant est déjà recouvert d'ardoises et mitoyen de la maison de M. Le Goff.
Manébaïl correspond aux hameaux désormais couverts par un zonage non constructible comme l'ensemble de la campagne de Plouay, par application de la loi ALUR et du SCoT du pays de Lorient.		
4R2	CHAUVEL Gisèle Plouay	Propriétaire en indivision des parcelles YN138 etYL20 dans le Haut Rostervel, elle est très déçue de constater qu'elles ne seront plus constructibles. Il y a quelques années, lors de la mise en place du tout à l'égout, la mairie avait déclaré que les terrains concernés avaient vocation à rester constructibles. Elle demande que le zonage soit reconsidéré.
Le Haut Rostervel correspond aux hameaux désormais couverts par un zonage non constructible comme l'ensemble de la campagne de Plouay, par application de la loi ALUR et du SCoT du pays de Lorient.		
5R2	Guégan Gérard et Mme Plouay	Ils ont acheté la parcelle XE82, constructible, avec l'intention de construire une maison pour leurs enfants. Ce terrain est contigu de la parcelle XE84 sur laquelle ils ont construit une autre maison pour un autre enfant. Très mécontents de cette situation. Ils demandent que le zonage Aa ne s'applique pas. Ils souhaitent savoir quelle compensation/indemnisation ils peuvent attendre. Ils tiennent leur projet à cœur.
Kerhoual correspond aux hameaux désormais couverts par un zonage non constructible comme l'ensemble de la campagne de Plouay, par application de la loi ALUR et du SCoT du pays de Lorient.		

Kerfétañ – Kerguéno

C3	CARRE Frédéric Plouay CARRE Florence Nantes	Ils demandent que la parcelle YZ 12 redevienne constructible. La parcelle YZ 41 n'étant plus exploitée, ils souhaitent également que celle-ci soit constructible. Ils ont chacun un projet de construction d'une maison individuelle. Ils voudraient loger leur mère dans la construction de Mme Florence CARRE.
----	--	--

		PJ: courriers
C4	CARRE Frédéric Plouay	Demande que la parcelle YC 41, qui n'est pas exploitée, devienne constructible. Cette parcelle est divisée entre deux propriétaires (Frédéric et Florence Carré), qui souhaitent construire deux maisons qui ne seront pas vendues. Une largeur de 30 m depuis la voie serait suffisante. Mme Marie-Thérèse Carré serait logée dans l'une des maisons, qui sera plus adaptée. (4 plans joints)
7R1	CARRE Frédéric Plouay	Il demande que les parcelles YZ12 et YZ41, à Kergueno, redeviennent constructibles. Il a payé des frais de succession pour celles-ci. Il souhaite construire pour lui. Ces 2 parcelles étaient en 2AU.
@21	CROIZER Daniel et Marie-Annick Plouay	Leur parcelle 055 à Kerfetan est passée d'une zone Uba en Aa. Le fond de terrain n'est pas accessible pour une activité agricole mais pourrait accueillir une nouvelle habitation. Pour répondre à la crise du logement et aux objectifs du ZAN, Lorient Agglomération s'engage dans une opération BIMBY. Leur projet est de diviser leur terrain de 2100m ² pour une vente et une nouvelle construction. Une compensation est-elle prévue ? Quels critères pour apprécier la légalité du classement des parcelles déjà construites de notre rue en Zone Agricole ?
@26a	FRANCOIS Yann Plouay	Il demande pourquoi sa parcelle N°61 deviendra non constructible (Aa) alors qu'elle n'est pas accessible pour une activité agricole ?

Rappelons que les collectivités ont la possibilité de classer en zone agricole des parcelles habitées, comme la jurisprudence l'a rappelé ces dernières années.

Le déclassement d'une parcelle constructible en non constructible n'offre par ailleurs droit à aucune compensation, la constructibilité d'un terrain ne devant jamais être regardée comme un acquis.

En l'espèce, le classement du secteur de Kerfétan – Kerguéno en zone Agricole est plutôt à regarder comme un « non-classement en zone Urbaine », résultant des choix d'aménagement et d'urbanisation de la commune, en cohérence avec les législations supérieures.

NB : il semble que le courrier C4, en lien avec le C3, fasse référence à la parcelle YZ41 et non YC41.

Rostervel

3R2a	LE MOUILLOUR Anne Marie Evellys (56)	Elle est propriétaire en indivision de plusieurs parcelles à Rostervel qui vont passer en zone Aa. Elle voit les zonages avec effarement. Qu'en sera-t-il des quatre lots qui ont été bornés sur la parcelle YN10 qui est actuellement en zone Uba et qui incluent des maisons en ruine ? Le plan de division établi par son géomètre est-il toujours valable ? (plan joint au registre)
------	--	--

Les possibilités restantes sur les lots mentionnés dépendent des autorisations d'urbanisme déjà obtenues à ce stade (déclaration préalable de division, permis de construire ?).

La demandeuse est invitée à se rapprocher du service urbanisme de la commune.

3R2c	LE MOUILLOUR Anne Marie Evellys (56)	<p>Les parcelles YL41 et YL39 de Rostervel se trouvent à 10 minutes à pied du bourg. Elles passent du zonage 2AU1 en zonage agricole. Plusieurs promoteurs se sont montrés intéressés. A chaque fois la mairie a répondu qu'il fallait attendre qu'un autre terrain classé 1AU dans le centre soit urbanisé. Elle apprend maintenant que ce terrain 1AU va être construit par un promoteur et elle s'estime lésée. Ces parcelles YL 41 et YL39 se trouvent dans un quartier résidentiel. Plouay respirerait mieux et serait plus attractif si les habitants pouvaient habiter à Rostervel plutôt qu'en centre-ville. La notion de dent creuse existe-t-elle toujours ? Les parcelles YL41 et YL39 sont situées à une distance réglementaire des voisins pour qu'il n'y ait pas de rupture d'urbanisation. Il en est de même pour les parcelles YL76 et YN10.</p>
<p>La notion de dent creuse existe bel et bien mais elle ne s'applique pas aux hameaux et autres secteurs habités qui ne sont pas dans les espaces urbanisés principaux /dans les zones U. Le secteur de Rostervel étant désormais exclu de l'espace urbanisé, en cohérence avec la délimitation esquissée par le SCoT par application de la loi ALUR, et rappelée en p.134 du rapport du PLU, la notion de dent creuse n'a pas vocation à s'y appliquer.</p>		
@12h	LE MOUILLOUR Mériadec Gouesnou (29)	<p>Une poursuite d'urbanisation raisonnée à Rostervel permettra d'ouvrir des espaces à l'urbanisation pour compenser pour partie ceux sortis du projet à Kérandor et à Bécherel. Copropriétaire à Rostervel, il souhaite le classement en 1Aub des parcelles YL41 et YL39 soit une superficie de 1,35 ha. Il n'y a pas une rupture dans l'urbanisation car la distance entre les constructions est faible (70m). Chacun à ce sujet notera la dénomination « rue de Poul Fetan » et non « route de Poul Fetan ». Le nouveau classement en parcelle agricole ne répond à aucun objectif en termes d'agriculture. Il n'y a plus de ferme, l'épandage d'effluents n'est pas possible au regard du caractère aggloméré de la zone. Il faut notamment intégrer la loi Barnier qui impose des reculs de 75 mètres sans pour autant remettre en cause la continuité d'urbanisation et l'arrêt du Conseil d'Etat du 15 octobre 1999 relatif à la commune de Logonna Daoulas qui situe la rupture d'urbanisation à 200 mètres.</p> <p>Le déclassement des autres terrains autrefois constructibles (YL76, YL 82) au sein de l'indivision n'est pas à son avantage financier mais on peut les comprendre.</p>
<p>La commune maintient les choix d'urbanisation prioritaire affichés dans son projet de PLU, à commencer par l'aménagement du secteur de Bécherel-Kéramont. Il convient à ce titre de mentionner que, ce secteur étant déjà classé 1AU dans le PLU de 2013, il fait actuellement l'objet de Permis d'Aménager sans qu'il soit nécessaire d'attendre l'approbation du projet de PLU.</p>		

@12i	LE MOUILLOUR Mériadec Gouesnou (29)	A Rostervel en haut de la parcelle YN10 il y a 3 demeures anciennes qui peuvent être reconverties pour être agrandies et constituer des logements (plan joint au registre dématérialisé). Il demande la possibilité de donner vie au village et d'y accueillir trois familles.
------	---	--

Les bâtisses mentionnées par M. LE MOUILLOUR s'apparentent visiblement à des ruines pour deux des trois (n°2 et 3 au plan), les étoiler semble donc très risqué. La commune est en revanche favorable en ce qui concerne la bâtisse qui n'est pas en ruine (n°1 au plan).





Dans l'ordre : plan de situation, bâtiment 1, puis 2, puis 3

<p>@12j</p>	<p>LE MOUILLOUR Mériadec Gouesnou (29)</p>	<p>La parcelle YN 10 a été classée pour une activité agricole alors que l'exécution sur celle-ci d'un plan d'épandage pour la fertiliser pose problème du fait de la proximité immédiate du bourg et de l'impact des vents qui y ramène les odeurs indésirables. Un classement au PLU permettant d'y installer une centrale photovoltaïque au sol permettrait de donner une vocation utile à la planète pour ce terrain tout en y développant une activité d'avenir. Un investisseur a proposé de tirer profit de l'exposition sud pour y installer une centrale photovoltaïque au sol et produire environ 6 GWh/an, ce qui correspond sensiblement à la consommation de 1.300 ménages. Il est demandé que le classement au PLU de la parcelle permette de réaliser cette opération de manière complète et assumée sans tomber dans le domaine de l'agrovoltaïsme qui est difficilement envisageable.</p>
-------------	--	---

La réglementation nationale, traduite dans le PLU, ne permet pas en zone Agricole l'installation de panneaux

photovoltaïque au sol, sauf dans une liste limitative de secteurs qui doivent être identifiés avec le concours de la Chambre d'Agriculture dans un document cadre.

En effet, l'installation de photovoltaïque au sol condamne généralement à long terme toute exploitation agricole du sol. Les sites éligibles seront donc des sites incultes et impropres à l'agriculture.

Un projet d'agrivoltaïsme, à l'inverse, serait sans doute plus acceptable dans la mesure où il ne porterait justement pas préjudice au potentiel agronomique des terrains à long terme.

@24	JAFFRELOT Brigitte Calan Copropriétaires : LE BOUEDEC Yvonne CONAN Jean-Luc	Ils sont mécontents du zonage de la parcelle YN003 à Rostervel. Cette parcelle passe en zone Aa alors qu'elle était en zone 2AU1 et NZH. Elle se divise en 2 parties, une zone humide et une zone sèche. Ils souhaitent que cette dernière devienne constructible car elle est entourée de constructions et elle dispose de tous les réseaux (électrique et assainissement). Elle précise que cette parcelle a été délaissée par les PLU antérieurs et reste donc une parcelle oubliée. Cette parcelle pourrait être rattachée au projet d'aménagement de la zone de Rostervel sud sachant qu'elle est enclavée entre des constructions et ne peut en aucun cas être un terrain agricole exploitable. Ils rappellent que ses parents ont cédé un terrain, le long de la route, à la mairie pour urbaniser les terrains. Une PJ.
@27a	LE BOUEDEC Yvonne Montélimar (26)	Elle demande la requalification de la parcelle YL 243, à Rostervel, en zone urbanisable. Propriétaire de celle-ci, elle prend acte de l'arrêt des nouvelles urbanisations en zone rurale, qui explique le changement de zonage de cette parcelle qui était en 2AU1. Elle observe qu'en terme de distance par rapport au centre-ville, de mobilité qui est au cœur des thématiques OAP, cette parcelle et celles qui se trouvent à proximité (YL41, YL43, YN003) représentent un potentiel d'exploitation qui n'a pas été évoqué. Elle rejoint dans ce sens les remarques de Mme Brigitte Jaffrelot et de M. Mériadec Le Mouillour. Ces terrains sont disponibles, accessibles par la voirie communale, à proximité d'un assainissement collectif et sont entourés de bâtis existants. Ces habitations ne peuvent pas être considérées comme un hameau mais comme une extension immédiate de la partie sud de Rostervel (en zone U). Selon le PADD (page 8), la partie sud de Rostervel est située à 5mn du centre du bourg. Les parcelles citées ci-dessus ne sont pas plus éloignées de la ville. Leur exploitation immédiate éviterait les déplacements et/ou disparitions d'entreprises de la zone d'activité de Rostervel. (plan en PJ)

A ces deux demandes, la commune ne peut répondre favorablement, car elle maintient les choix d'urbanisation affichés dans son projet de PLU.

Tout d'abord, aller chercher les potentiels de densification et de renouvellement urbain dans l'espace aggloméré principal. Puis, aménager le secteur de Bécherel-Keramont qui jouit d'une localisation privilégiée, et en profiter pour mettre en valeur le ruisseau qui le traverse. Enfin, ouvrir les secteurs de Kerandor et Kerspern afin d'atteindre sur la durée du PLU le nombre de logements qui découle du scénario démographique porté par les

Espaces boisés classés

<p>@2</p>	<p>MINNEBO Hans Plouay</p>	<p>Une partie de sa parcelle YD0001 sera classée EBC. Il demande des explications car il va subir des contraintes. La moitié de cet EBC n'est pas "boisée" (croquis joint dans le registre dématérialisé). Sur ce projet d'EBC, il a un verger, des jardins, un potager et une zone parking/épandage/accès/dépendance. Certains arbres ont été abattus pour sécuriser la route. Le reste est partiellement arboré mais n'est pas boisé. Il demande quelles sont les contraintes. Une partie de son verger n'est pas concernée par le classement, pourquoi ? Est-il possible de réduire la zone concernée à la seule partie boisée ? Quels sont les recours ? Dans quels délais ?</p>
-----------	--------------------------------	--

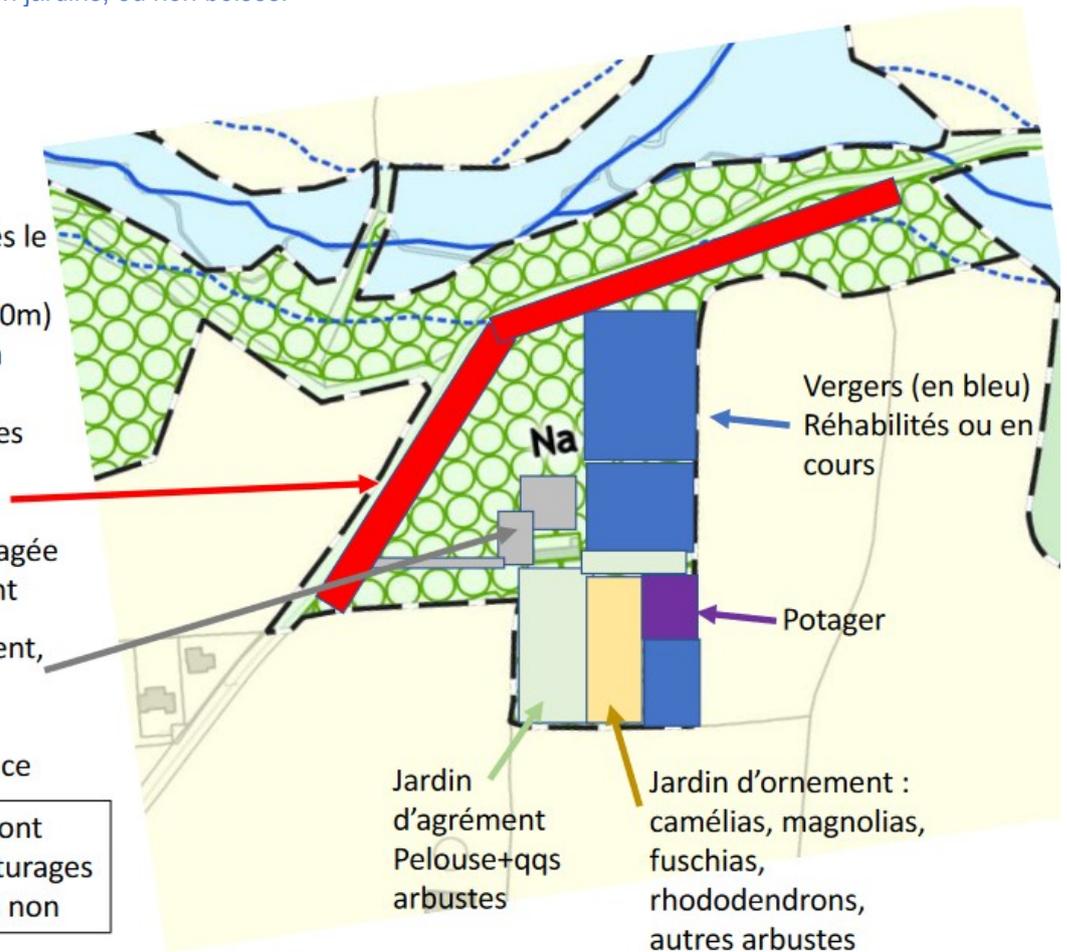
La parcelle YD001 objet de la demande sera à nouveau examinée afin que la protection EBC ne couvre pas d'espaces en vergers, en jardins, ou non boisés.

Parcelle YD0001
Minnebo Hans
8 Manébail
0618071728

Arbres supprimés le long de la route (largeur ~20m) pour sécuriser la route et le téléphone (chutes fréquentes)
Plantation d'arbustes envisagée en remplacement

Dégagement, accès, parking, dépendance

Vergers et jardins sont aussi utilisés en pâturages
Arborés oui, boisés non





4. ENVIRONNEMENT

Biodiversité

@5	Association Scorff et Patrimoine Plouay	Demande que les arbres remarquables soient protégés par le PLU. Aucune protection particulière ne s'y rattache. Demande aussi un recensement participatif. Ces dernières années, plusieurs talus ont été détruits après un abattage systématique des arbres. Une protection devrait être étendue à l'ensemble des talus encore en place pour éviter d'accélérer le lessivage des sols et garantir la pérennité de ce qui reste du bocage.
@10a	Heidy Delannoy Plouay	Depuis 15 ans, elle constate le déboisement et la destruction des talus existants en limite de sa propriété. Elle souhaite une amélioration, pour cette zone située en face de l'église Saint Vincent. L'objectif serait de protéger les zones boisées, les arbres remarquables et de récupérer des talus détruits. Elle demande que les arbres remarquables de la commune soient protégés et reprend les arguments développés par @5.
@11a	Heidy Delannoy Plouay organisation professionnelle	Propriétaire, elle détient des serres devant la Chapelle Saint Vincent. Elle demande l'amélioration du réseau bocager de la commune pour des raisons écologiques (bruit, GES, pollution...), patrimoniales, paysagères et énergétiques. Elle rappelle que les talus ont disparu (voir @10).
<p>La commune a reconduit les protections d'arbres actuelles (certes très peu nombreuses) dans le projet de PLU. Elle adhère entièrement à l'idée d'un recensement participatif qui pourrait être lancé dans les mois à venir pour ajouter des arbres protégés dans une modification ultérieure du PLU.</p> <p>Concernant les talus, l'inventaire existant a fait l'objet d'une consolidation importante en 2023 par des techniciens experts sur le bocage.</p>		

Energie

@12d	LE MOUILLOUR Mériadec Gouesnou (29)	Aucune vraie réflexion n'est exposée pour ce qui concerne la production d'énergies vertes. Le développement du biogaz n'est pas étayé par une étude d'impact.
<p>M. LE MOUILLOUR doit ici faire référence à la possibilité que la commune souhaite laisser de réaliser des unités de méthanisation agricole sur le territoire.</p> <p>Le projet de méthaniseur suivi par la commune, avec Lorient Agglomération, fera l'objet d'une étude d'impact à part entière si il se précise.</p>		

11R1	Association des riverains de France – Paris Association des riverains du Scorff, de l'Ellé et du Blavet - Plouay	La dernière réunion de la CLE s'est appuyée sur un plan d'aménagement et de gestion durable du 10 août 2015. L'hydroélectricité sur le territoire est produite par les moulins et nous demandons que soient respectés les récents textes de Loi. Loi climat et résilience : l'écologie dans nos vies (art L.214-17), 2023 Loi APER, qui protègent les seuils des moulins afin que soit favorisée la protection d'énergie hydraulique. Nous demandons que l'énergie hydraulique figure dans le PLU au même titre que les autres sources d'énergie (Loi APER).
La commune se rapprochera du Syndicat Mixte Blavet Scorff Elle Isole Laïta afin de définir les possibilités de production hydro-électrique légalement admissibles dans les milieux naturels.		

5. MOBILITÉ

Liaisons douces

@10b	Heidy Delannoy Plouay	Elle demande un axe cyclable devant la chapelle St Vincent pour réduire le bruit, la pollution et les GES. Cette dernière serait susceptible d'être aidée financièrement par le département.
Le Schéma Cyclable Départemental ne prévoit pas de voie cyclable sur ce tronçon, qui se trouve être une Départementale dont la vitesse autorisée semble difficilement compatible avec l'aménagement d'une voie cyclable sécurisée.		
@11b	Heidy Delannoy Plouay organisation professionnelle	Elle se réfère au plan climat air énergie de Lorient Agglo pour la transition écologique. Elle rappelle que ce plan prévoit de réaliser 490 km d'aménagements cyclables d'ici 2031, soit 47km par an. Ce plan prévoit de soutenir les aménagements de communes à hauteur de 3,8M€ par an.

Transports en commun - covoiturage

@12e	LE MOUILLOUR Mériadec Gouesnou (29)	Les questions de transport semblent contraintes par les moyens de mobilités collectives déployés par l'agglomération. Aucune solution nouvelle n'est véritablement proposée.
Les transports collectifs sont effectivement une compétence intercommunale, ce qui signifie que la commune de Plouay n'est pas la seule décisionnaire en la matière.		

Sécurité routière

@3	ANONYME	Il cite l'axe PLOUAY BOUGE demande que les déplacements soient sécurisés pour les piétons se déplaçant vers le bourg. Il propose : - de sécuriser le trottoir de la rue Kerveline (PMR et poussettes), - de revoir le stationnement place du vieux château ; - d'éclairer le passage des piétons la nuit ; Il regrette l'absence de trottoir rue neuve.
La commune prend note de l'enjeu d'aménagement rue Neuve, une fois réalisés les travaux d'amélioration de la rue des Alliés. Il est précisé que ces travaux intègrent aussi des aménagements côté rue de Kerveline.		
@16	GUENNEC Éric PLOUAY	A propos de la zone 1AU - Secteur de Bécherel-Keramont, il demande une limitation de la vitesse des véhicules entre la rue de la libération et la rue de Keramont, afin de sécuriser l'accès aux différents lotissements.
La commune réfléchira à une étude de circulation dans le secteur, en parallèle du début de son urbanisation.		

6. LOGEMENTS

Besoins

@29c	anonyme	Enfin, comment peut-on garantir la création de petits logements, ce qui semble être un souhait de la mairie dans son PADD ?
La commune est attentive aux parcours résidentiels et estime que le renforcement de la part de logements sociaux dans les projets devrait permettre d'augmenter la part de petits logements (en particulier sociaux), qui sont des tremplins vers de plus grands logements en accession, ou au contraire des alternatives pour les foyers vieillissants qui peuvent ensuite libérer de grands logements.		

OAP habitat

@12g	LE MOUILLOUR Mériadec Gouesnou (29)	Il conteste la volonté d'urbaniser sur 4 ha la parcelle 1AUB à Bécherel. L'urbanisation de ce secteur devrait réduite à une surface de 1,5 ha. Il s'agit d'une vaste étendue herbeuse irriguée par le Crano. Les enjeux de biodiversité rappelés dans le document de présentation auraient dû conduire à son classement en espace verts communs ou en jardins partagés, sans mettre à mal les cours d'eau. La volonté d'urbanisation accolée à Kerandor n'est pas justifiable. La photo page 122 montre qu'il s'agit d'une urbanisation qui est en arrière et en rupture d'une ligne de maisons. La parcelle de Kerandor devrait être abandonnée.
M. LE MOUILLOUR conteste ici les choix politiques de développement portés par la commune dans son PADD. Il semble que le seul choix d'urbanisation pertinent aux yeux du demandeur serait le secteur dont il est propriétaire au Rostervel...		
L'OAP 3 Bécherel-Keramont énonce des orientations devant permettre de garantir une préservation voire une mise en valeur du cours d'eau dans les aménagements. L'évaluation environnementale ne relève pas de point		

d'alerte qui justifieraient de ne pas urbaniser ce secteur au cœur de l'espace aggloméré.
Rien n'interdit par ailleurs de valoriser un espace en second rang d'une bande d'habitations comme c'est le cas à Kerandor ; afin de rendre ce secteur plus facilement accessible, un accès par le nord de l'emprise pourrait être envisagé.

@25	LE MOUËL Jean-Luc Plouay	Propriétaire de la parcelle AI371 et propriétaire en indivision de la parcelle AI285. Le projet comporte à Kerspern un macro lot qui peut monter à deux étages. Les habitants de cette résidence auront des vues plongeantes sur son jardin, la terrasse et l'intérieur de son habitation. Cette installation, outre les nuisances occasionnelles, va impacter la valeur de sa maison.
-----	-----------------------------	--

L'OAP de Kerspern prévoit qu'en partie nord puisse se développer une opération de type habitat collectif sur 2 niveaux (soit rez-de-chaussée + 1 étage) et non 2 étages. Des émergences de type attiques sont ponctuellement possibles. Cela correspond au gabarit d'une maison ou d'une maison de bourg ordinaire.
Un principe de talus arboré à planter pourrait être inscrit dans l'OAP sur la limite est de ce secteur afin de limiter les éventuelles covisibilités, notamment vers AI371.

@27b	LE BOUEDEC Yvonne Montélimar (26)	Ce secteur (Rostervel) n'est pas plus éloigné du bourg et du centre commercial le plus proche que Kespern-Kerfratel. La MRAe est perplexe face au choix de l'urbanisation très excentrée de cette partie de Plouay.
------	--------------------------------------	---

Le secteur de Rostervel ainsi que celui de Kerspern sont en effet tous deux à environ 1,1km du centre-bourg. D'autres critères entrent cependant en compte pour déterminer les futurs secteurs d'urbanisation de la commune.

>> voir aussi I. Réponses aux avis des PPA ; avis de la MRAe

9R1	SAGOT Patrick Plouay	Il est propriétaire d'une parcelle dans la ZA de Rostervel. Il souhaite savoir comment va se faire la mutation dans la zone urbaine et dans quels délais.
-----	-------------------------	---

La commune prévoit que la mutation (partielle) de la ZA de Rostervel se fasse sur un temps long, au fur et à mesure de la relocalisation de certaines entreprises qui pourraient être intéressées par d'autres fonciers (à Restavy notamment).

La construction d'habitat nécessitera en outre la déconstruction probable des locaux d'activités ainsi vidés, ainsi que des études éventuelles sur la pollution et les nuisances, avant de se concrétiser.

Logements sociaux

@12c	LE MOUILLOUR Mériadec Gouesnou (29)	Il dénonce un manque d'ambition d'accueil de nouvelles populations, notamment de logements sociaux.
------	---	---

En accord avec le Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération la commune de Plouay a relevé à 30% le pourcentage de logements sociaux attendu sur toute opération de plus de 6 logements.

Il convient de rappeler que la part de logement sociaux exigée doit rester cohérente avec les équilibres économiques que peuvent proposer les opérateurs afin que les opérations réalisées soient viables. La commune

ne peut donc pas monter artificiellement à 50% la part de logement sociaux par opération, car aucun opérateur ne pourrait le supporter économiquement.

7. ENJEUX ÉCONOMIQUES

Agriculture

@28	Charles LE FOULER (EARL) Plouay	<p>L'EARL LE FOULER a un projet d'exploitation agricole touristique qui n'a pas été intégré au PLU. Le projet a pour objectif de valoriser les terres familiales et de créer un modèle économique viable sur une petite surface. Dans un second temps, les propriétaires envisagent de proposer des visites à la ferme, de mettre à disposition des jardins partagés, être une vitrine pour la protection de l'environnement et les nouvelles technologies. Ils demandent que les parcelles YT 0015 et YT 0080 passent du zonage Aa en zone NL ou bien en zone STECAL. Le projet d'évolution de l'EARL LE FOULER prend toute sa place dans l'item « Plouay BOUGE » avec la mention « Pérenniser l'activité des exploitations agricoles du territoire et permettre leur diversification, ainsi que certains projets de méthanisation agricole ».</p> <p>L'exploitation s'étend sur 30 hectares. Ils souhaitent continuer la mise en culture des terres. Les prairies (parcelles concernées) seraient occupées. Ils souhaitent y intégrer des habitations légères de loisirs (Chalets) et des résidences mobiles de loisirs (Mobil Homes, Tiny House) avec un objectif primordial de réversibilité du terrain. Sur la réversibilité, ils projettent d'installer des hébergements sur parpaings, des toilettes sèches et d'autres hébergements connectés à un assainissement non collectif en phyto-épuration. L'électricité sera produite avec les nouvelles technologies durables. Les locations seront équipées d'un poêle à bois et de panneaux solaires pour l'eau chaude. Dans la continuité des maisons d'habitations familiales, ils disposent de bâtis pour créer un accueil et une épicerie de produits locaux. Les hangars et bâtiments actuels de l'exploitation garderont leur vocation agricole. (2 pièces jointes : présentation projet et notice assainissement)</p>
-----	---------------------------------------	---

Dans l'absolu, la commune est favorable à ce type de projet qui peut être un vecteur d'attractivité pour le territoire et sa campagne. Cependant, la Chambre d'Agriculture avait alerté et maintient son alerte sur l'absence de bénéfice d'un tel projet pour l'activité agricole, ainsi que sur la consommation d'ENAF potentielle, qui ne permettrait pas de rester dans la trajectoire de réduction demandée par la loi Climat-Résilience...

La création d'hébergements légers de loisirs viendrait en effet neutraliser de grosses parcelles agricoles comme de la consommation d'ENAF, quelle que soit la réversibilité annoncée de tels projets a priori...

Les zones d'activités

@18	Lorient Agglomération, Mission Parc d'activités économiques (déposée par Yasmina FOLLIARD-MESSACI)	Nous proposons une OAP pour le Parc d'Activités de Restavy. (plan joint).
-----	---	---

Ce document sera pris en compte pour actualiser l'OAP en question.

@27c	LE BOUEDEC Yvonne Montélimar (26)	Le projet de mutation en habitat d'une partie de la zone artisanale de Rostervel suscite quelques interrogations. Quelles sont les justifications préalables à l'élaboration d'un tel projet ? Pour quelles raisons, cette mutation ne serait que partielle ? Quelles sont les entreprises censées se déplacer et lesquelles non ? L'ampliation de la zone de Restavy est-elle pensée pour accueillir entre autre les activités à déplacer de la zone de Rostervel? Le PLU ne répond absolument pas à toutes ces inconnues.
------	--------------------------------------	---

Ce projet de mutation d'une partie de la zone répond au souhait de la commune de faire un effort d'optimisation du foncier sur l'espace aggloméré principal afin d'imaginer, même si ce n'est pas à court terme, la réalisation de logements sur des espaces en renouvellement urbain.

Ce projet est également rendu possible par la perspective d'agrandissement /optimisation de la zone d'activités de Restavy : cela pourrait être une opportunité pour certaines entreprises de Rostervel de s'implanter dans une zone plus facilement accessible pour les véhicules (véhicules lourds notamment), la proximité du centre-ville et de ses services étant estimée plus profitable à des nouveaux habitants qu'à des entreprises.

Commerces

@29a	anonyme	A la lecture du projet de PLU, je me demande s'il y a des études qui peuvent justifier ou réinterroger les linéaires commerciaux définis dans le bourg ?
------	---------	--

La commune a en effet réalisé une étude sur le commerce en lien avec la démarche Petite Ville de Demain, qui pourra désormais permettre de confirmer ou ajuster les choix de linéaires commerciaux du PLU arrêté.

III. Réponse aux questions du commissaire-enquêteur

Concertation préalable

Un usager précise qu'il n'a pas été informé du lancement de la procédure de révision du PLU par affichage ou par le bulletin municipal.

Comment la concertation préalable a-t-elle été annoncée au public ?

Quelle est l'importance et la nature de la concertation avec les PPA tout au long de la procédure ?

Quel est l'impact de cette concertation sur l'évolution du projet arrêté ?

Quelle a été la concertation avec les propriétaires des terrains relevant d'une OAP ou d'un emplacement réservé ?

Comme le rappelle la délibération du 11/7/24 tirant le bilan de la concertation, celle-ci a été annoncée au public par un avis administratif dans la presse locale du 4 mars 2022, ainsi que dans le bulletin d'informations municipales.

Les Personnes Publiques Associées ont été consultées au fil de la procédure lors de réunions de travail ou d'échanges consacrées. En particulier, les services de l'Etat, du SCoT du Pays de Lorient et de la Chambre de Commerces et d'Industrie du Morbihan ont été conviés au stade du diagnostic, du PADD, et avant l'arrêt de projet. En outre, la Chambre d'Agriculture du Morbihan s'est rendue disponible pour une réunion de travail spécifique sur le zonage agricole et les EBC ; le Syndicat Mixte Blavet Scorff Ellé Isole Laïta a également contribué à la révision du PLU grâce à des actualisations de l'inventaires des zones humides.

Les propriétaires de terrains soumis à OAP ou à Emplacement Réservé n'ont pas fait l'objet d'une prise de contact spécifique. Cependant, les propriétaires qui se sont manifestés ont été reçus par la Mairie et le projet sur leur terrain leur a été expliqué.

Le dossier soumis à enquête

Est-il envisageable d'ajouter un glossaire des abréviations utilisées dans le rapport de présentation ?

Il est en effet possible d'ajouter un glossaire dans le PLU qui sera soumis à approbation.

Le PADD, la consommation foncière, les OAP thématiques

La commune prévoit un total de 420 logements à réaliser d'ici 2034, soit 116% du scénario retenu avec une croissance de la population d'1 % par an (378 logements).

Est-ce compatible avec les objectifs énoncés dans le PADD ?

Le PADD énonçait un objectif d'environ 360 logements à réaliser sur la période couverte par le PLU. En prévoyant la réalisation de 420 logements au travers des zonages et outils règlementaires mis en place, le projet de PLU est compatible avec l'objectif initial, avec un différentiel inférieur à 20%.

La commune évalue sa consommation foncière entre 2011 et 2021 à 26ha.

Comment cette consommation a-t-elle été calculée ?

Est-ce que la superficie de 1,8 ha, correspondant au projet de cimetière de Creiz er Prat, est comptabilisée dans les 26 ha consommés entre 2011 et 2021 ou doit-elle être ajoutée aux 14,24 ha annoncés dans le nouveau PLU ?

Quelles sont les échéances envisagées pour la création de ce nouveau cimetière ?

La donnée de référence en matière de consommation d'ENAF est issue du Mode d'Occupation des Sols, outil national.

La superficie de 1,8ha du futur cimetière est à ajouter aux 14,24 ha estimés. Cependant, dans la mesure où il n'est pas prévu que cet équipement soit réalisé avant 2031, la consommation d'ENAF qu'il induit devra être regardée pour la décennie ZAN 2031-2041.

La dernière modification du SRADDET est très récente (2024) avec des objectifs de territorialisation qui devront être prochainement adoptés par les SCoT Bretons.

La trajectoire qui va bientôt s'imposer sur votre territoire a-t-elle été anticipée lors de l'évaluation de votre consommation foncière entre 2024 et 2034 ?

La commune n'a à ce jour pas de visibilité sur la manière dont les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF vont être ventilés sur la Pays de Lorient par le SCoT. Aussi, elle a construit son projet, en lien avec les services de l'Etat et du SCoT, sur la base de la trajectoire générique de réduction d'environ 50% de sa consommation d'espace entre les décennies 2011-21 et 2021-31.

L'OAP multi-sites n'est pas comptabilisée dans la consommation foncière car elle apparaît en densification. Elle représente pourtant 52 logements.

Comment apparaît-elle en matière d'artificialisation au regard du MOS ?

Tout secteur, même considéré densifiable, même en zone Urbaine, s'il intersecte un ENAF, a été compatibilisé dans la consommation d'ENAF potentielle du projet de PLU. La carte p.129 du Rapport de présentation fait état de ces éventuels secteurs ENAF en zone U. Elle révèle qu'il n'y a pas d'ENAF au titre du MOS sur les 3 secteurs couverts par l'OAP multi-sites.

La commune dispose-t-elle de la maîtrise foncière des OAP sectorielles (OAP habitats et économiques) ?

La totalité des OAP sectorielles est à ce jour sous maîtrise foncière privée.

Certaines OAP thématiques comportent des prescriptions. C'est le cas notamment pour les travaux sur les bâtis ruraux anciens et sur la densification raisonnée.

Ne serait-il pas judicieux de les reprendre dans le règlement écrit ?

Même si elles ne sont pas reprises dans le règlement écrit, les prescriptions thématiques des OAP sont bien opposables à tout projet entrant dans leur champ d'application. Elles sont cependant opposables dans un rapport de compatibilité et non de conformité, ce qui leur confère une forme de souplesse que la commune souhaite pouvoir garantir.

Le règlement et ses annexes

Les servitudes sont annoncées dans le règlement graphique. Un usager a demandé des précisions sur la teneur de l'une d'entre elles.

Comment les rendre plus accessibles aux propriétaires concernés ? (précisions, renvoi à un autre document...).

Les servitudes sont présentes dans l'annexe n°1 Plan des Servitudes. Tout usager souhaitant avoir des précisions complémentaires peut se rapprocher du service urbanisme de la commune.

Pourquoi maintenir des zones 2AU, ces surfaces ne sont pas comptabilisées dans la consommation foncière et aucun projet n'est précisé pour justifier leur utilité ?

Le maintien de zones 2AU, mêmes si celles-ci n'ont pas vocation à participer à la réalisation des logements prévus dans les 10 ans, permet à la commune d'afficher son ambition de développement à plus long terme. C'est en particulier le cas au nord du bourg, secteur Creiz er Prat.

Plusieurs propriétaires regrettent que les zones constructibles des quartiers de Rostervel et du Haut Rostervel sont passées en zone Aa.

Pourquoi ces quartiers ont-ils été exclus de la tâche urbaine du bourg ?

Lors de la définition du zonage Urbain du PLU, la commune a souhaité rester strictement compatible avec le dessin de la « centralité » telle qu'esquissée par le SCoT 2018. Elle a donc retenu le ruisseau qui remonte Rostervel comme frontière de la zone Urbaine, l'urbanisation en direction de Rostervel /Le Haut Rostervel devenant plus diffuse passé ce ruisseau.

En outre, le projet des élus n'est pas de poursuivre l'urbanisation du bourg en direction du nord-est, ce secteur n'étant aujourd'hui pas desservi par la ligne régulière de bus.

Quelques propriétaires d'anciens bâtiments agricoles ont exprimé des attentes à propos des changements de destination.

La liste des bâtisses susceptibles de changer de destination peut-elle encore être complétée ?

Dans quelles conditions ?

La liste de ces bâtiments peut encore être modifiée, soit en supprimant, soit en ajoutant des bâtiments. Les critères indicatifs qui président à l'étoilage sont rappelés en p.120 du rapport :

- ce n'est pas déjà une habitation
- ce n'est pas une ruine ou un bâtiment dans un état de dégradation avancé
- il présente un intérêt architectural minimal
- le volume et l'emprise au sol sont suffisants pour en faire par exemple une habitation
- le bâtiment n'est pas situé dans un périmètre sanitaire autour des bâtiments d'élevage
- l'unité foncière permet a priori de réaliser un assainissement non collectif.

Les enjeux environnementaux

L'état initial de l'environnement fait état d'une proportion supérieure des ménages en situation de précarité énergétique (24,4%) pour le logement et/ou pour la mobilité quotidienne.

Pourquoi ne pas avoir prévu des mesures incitatives pour favoriser le recours aux énergies renouvelables dans les logements ?

Il est difficile de trouver des mesures incitatives qui ne soient pas d'abord des contraintes financières pour les ménages.

Cependant, au travers des emplacements réservés pour les cheminements, de la localisation des futurs secteurs d'habitat principaux, ou encore des règles et préconisations de l'article G3 du règlement du PLU, la commune estime qu'elle met en place des outils pour lutter contre la précarité énergétique pour le logement et/ou la mobilité quotidienne.

Un tableau de suivi avec 57 indicateurs est annoncé dans l'évaluation environnementale. Sa mise en œuvre doit permettre de mesurer les effets du PLU, dans les six ans au plus tard après son approbation. Une fréquence de suivi est prévue pour chaque indicateur.

Qui sera en charge de ce suivi et de l'analyse des résultats ? Des analyses périodiques sont-elles envisagées pour mettre en œuvre d'éventuelles mesures correctives ?

C'est la commune, autorité compétente en matière d'urbanisme, qui aura la responsabilité de procéder à cette évaluation du PLU au bout de 6 ans.

L'aire des gens du voyage se situe le long d'une route départementale.

Quelles sont les mesures envisagées pour les nuisances sonores concernant ce Stecal ?

>> voir I. Réponses aux avis des PPA ; avis de la MRAe

Dans le rapport de présentation, il est expliqué que les mobilités liées aux trajets travail sont très importantes. Plusieurs axes routiers traversent par ailleurs la commune.

D'une façon plus générale, quelles sont les mesures envisagées pour les nuisances sonores le long des axes routiers traversant ?

La D769 (axe Lorient-Roscoff) et la D769bis/D2 qui traverse l'espace aggloméré du nord au sud sont les deux axes principaux générateurs de nuisances sonores. Ils font l'objet d'un Classement Sonore des Infrastructures des Transport Terrestre (CSITT) reporté en annexe n°8 du PLU, qui implique des mesures à respecter pour les projets dans leur voisinage.

En parallèle, les abords de la D769 sont soumis à une marge de recul dite « loi Barnier ».

Enfin, la commune travaille à l'apaisement de certains tronçons majeurs du centre-ville tels que la rue des Alliés ; les aménagements devraient permettre d'y diminuer les nuisances et améliorer la sécurité et la mobilité.

Plusieurs ruisseaux traversent la commune. Certains d'entre eux jouent un rôle prépondérant pour définir la trame verte et bleue et/ou servent de limite à la tache urbaine.

Des travaux sont-ils prévus pour remettre ces derniers à l'air libre. Quelle est la marge de recul de ces ruisseaux ?

La commune ambitionne en effet de remettre certains cours d'eau à l'air libre, notamment du côté de la zone de Rostervel à la faveur de la transformation du secteur.

La marge de recul aux cours d'eau est de 35m en zones A et N, 10m en zones U et AU.

Les nouvelles énergies renouvelables sont peu abordées.

Avez-vous des projets concernant le photovoltaïque et l'éolien ou autres sources d'énergie ?

Les énergies renouvelables sont bel et bien abordées dans le projet du PLU, notamment dans les articles 3 du Règlement.

La commune a d'ailleurs présenté au printemps 2024 ses Zones d'Accélération des Energies Renouvelables, dont les effets se superposeront à ceux du PLU.

La mobilité

La volonté de rapprocher les habitations des lieux d'emplois est clairement affichée dans le PLU.

Quelles sont les marges de progrès encore possibles concernant les lignes de transports en commun ?

Chaque année, les retours d'expérience permettent au délégataire de Service Public de Lorient Agglomération, Izilo, d'ajuster et d'améliorer l'offre ou la desserte en transports collectifs. En outre, tous les 8 à 10 ans, le réseau est entièrement refondu.

Un réseau de pistes cyclables est en cours d'aménagement. Une réflexion extracommunale a été entamée sur une grande boucle de cheminement actif autour du bourg, pour relier un réseau de chemins internes aux lotissements. Des pistes cyclables à créer apparaissent par ailleurs sur l'OAP thématique mobilités.

Comment anticiper les futures pistes cyclables annoncées au niveau de l'agglomération dans le PLU ?

Est-il envisageable de prévoir des emplacements réservés à ce sujet ?

La commune s'est déjà rapprochée de l'Agglomération à ce sujet, laquelle s'est fait le relai de ces interrogations auprès du département. A ce stade, il est répondu, qu'il est trop tôt pour prévoir des emplacements réservés sur certains tronçons. Ce n'est en revanche pas le cas du côté de Restavy où un long emplacement réservé est d'ores-et-déjà prévu.

Logements et OAP sectorielles d'habitats

Logements

Le rapport de présentation (page 113) précise que 58 constructions ont débuté entre 2020 et 2021. Il indique par ailleurs qu'il n'y a pas de données disponibles à ce sujet depuis 2021. Des données précises sur les chantiers de construction débutés entre 2022 et 2024 auraient pourtant permis de mieux définir les besoins.

Comment est-ce possible sachant que c'est la municipalité qui délivre les permis de construire et qui suit l'évolution des aménagements ?

Il existe en effet un décalage entre le moment où le service instructeur entre les données des permis de construire accordés et des déclarations d'ouverture de chantier, et le moment où la donnée devient officielle et fiable sur la base Dido. En effet, il est estimé qu'à moins de 2 ans de recul, les Déclarations d'ouverture de chantier ne sont pas encore toutes réalisées et encore moins transmises par les porteurs de projets.

Il est observé un déficit de logements locatifs sociaux (255 logements sociaux en 2023, soit 9,6 %).

Quel taux pensez-vous atteindre en 2034 ?

Pourquoi la commune n'a-t-elle pas envisagé de favoriser l'implantation de nouveaux types d'habitations pour favoriser l'accueil des jeunes actifs ? (tiny-houses...)

D'ici 2034, en imaginant la réalisation des 420 logements envisageables dans le PLU, en sachant que 30% de logements sociaux sont exigés pour toute opération de plus de 6 logements, le nombre de logements sociaux à Plouay pourrait grimper à 255 (chiffre 2023) + $420 \times 30\% = 255 + 126 = 381$ logements sociaux.

Sur un total de 2905 (donnée INSEE 2021) + 420 = 3325 logements en 2034, cela représenterait donc $381/3325 = 11,5\%$ de logements sociaux.

Il s'agit là d'un calcul théorique à la valeur indicative.

La commune, qui s'inscrit dans les orientations communautaires en matière de création de logement, ne souhaite pas favoriser outre-mesure la création d'habitat type tiny-house qui peuvent accélérer la précarisation des ménages lorsqu'ils ne correspondent pas à des choix de vie assumés.

Le PADD mentionne qu'un rajeunissement de la population a été observé et qu'il convient de le maintenir.

L'objectif d'augmenter le taux des logements sociaux est annoncé et pris en compte mais reste-t-il une marge de manœuvre pour accueillir des primo-accédants ?

En parallèle de l'objectif de logements sociaux, toute opération de plus de 20 logements doit aussi comporter une part de logement en accession abordable (10%) et, au sein de cette part, une part de logement en accession type sociale (PSLA). Ce type de produit doit permettre de donner la marge de manœuvre en question pour l'accueil de primo-accédants.

OAP

La réalisation des OAP sectorielles destinées aux créations de logements ne comporte aucune priorité dans le temps.

Un calendrier et des échéances sont-ils prévus pour les dix prochaines années pour la réalisation des OAP (courte, moyenne ou longue échéance) ?

Quel est l'ordre choisi pour la réalisation des OAP ?

Le document d'OAP arrêté indique en p.4 :

« Conformément à l'article L151-6-1 du Code de l'urbanisme, les OAP concernant des zones d'extension doivent faire l'objet d'un échéancier de réalisation prévisionnel.

Concernant les zones 1AUb dédiées à l'habitat et activités compatibles : l'OAP 1.3 Bécherel-Keramont est pressentie pour être réalisée en premier; suivie des OAP 1.4 Kerspern-Kerfratel / 1.5 Kerandor.

Concernant les zones 1AUi dédiées aux activités économiques : il n'y a qu'une seule OAP. »

Compte-tenu des enjeux actuels, pourquoi ne pas inclure des mesures prescriptives sur la gestion des eaux pluviales, sur les énergies renouvelables, gestion des déchets ?

Le PLU intègre bien des prescriptions ambitieuses en matière de gestion intégrée des eaux pluviales, récupération d'eau, énergies renouvelables et gestion des déchets, qui se trouvent dans les articles G2 et G3 du règlement. Cela signifie qu'elles s'appliquent, sauf mention contraire, à tout projet et sur tout le territoire.

Assainissement

Le dossier indique que la station d'épuration de Plouay possède une capacité épuratoire de 12 300 EH (équivalent-habitant) et qu'en 2021, la charge était de 9 187 EH, ce qui correspond à moins de 75% de la capacité nominale de la station. Dans le dossier, il est toutefois indiqué que la capacité résiduelle, en charge organique, sera dépassée à certaines périodes. De son côté, l'évaluation environnementale confirme que des travaux de réduction des eaux parasites sur le réseau de la commune sont nécessaires. Il semble enfin que des travaux d'amélioration de cette situation sont envisagés par Lorient Agglomération mais qu'ils ne seront pas réalisés avant 2029.

Quelles sont les charges hydrauliques et organiques constatées au cours des trois dernières années ?

Charges arrivant à la station sur les trois dernières années (moyenne/ maxi et Mini)

Tableau 5 : Données d'autosurveillance Lorient Agglomération de 2021 à 2023

Paramètres	% entrant par rapport aux capacités de la STEP, sur les 3 dernières années	Moyenne entrante Kg/j en 2021			Moyenne entrante Kg/j en 2022			Moyenne entrante Kg/j en 2023		
		my	Maxi mesuré	Mini mesuré	my	Maxi mesuré	Mini mesuré	my	Maxi mesuré	Mini mesuré
Volume	47 %	994	2952	534	787	3137	427	1048	3264	458
DCO	55 %	940	1698	522	980	2545	466	913	1649	242
DBO5	48 %	381	551	230	360	506	191	334	607	89
MES	42 %	341	461	61	371	703	130	379	627	76
NTK	42 %	77.2	100	48	73	87	49	68	86	31
NH4	/	49	66	36	45.1	55	32	41	49	25
Pt	27 %	10.2	12	4	10.5	14	7	9.86	14	4

Source : légende couleurs données : [Données calculées Neptune](#) - [Données calculées Autostep](#)

La charge moyenne hydraulique de la station est de 946 m3/j soit 47 % de sa capacité sur les trois dernières années. La charge moyenne organique en DBO5 reçue sur la station est de 355 kg/j DBO5 soit 48 % de sa capacité.

En moyenne, sur les 3 dernières années, la charge polluante collectée représente 5912 EH (355 kg/j moyen / 0.06 kg/EH).

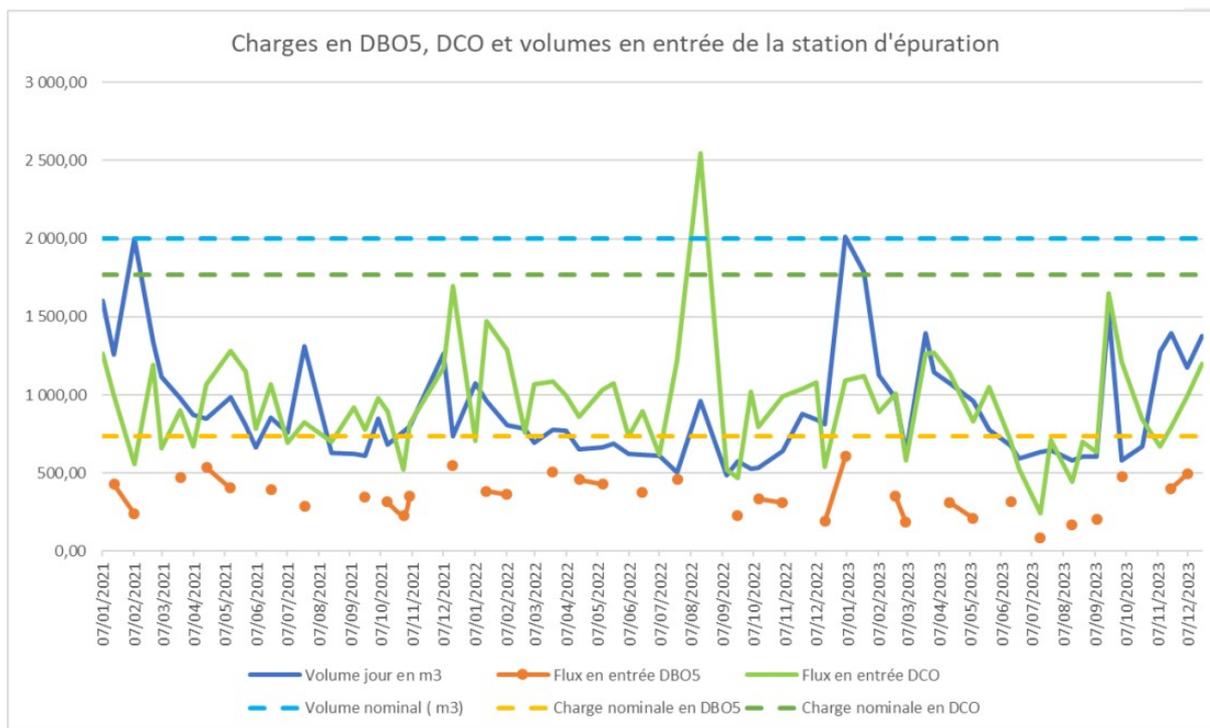


Figure 21 : Variation des charges et des volumes en entrée de station entre 2021 et 2023
Source : Lorient Agglomération

Quels sont les risques de surcharges possibles ?

Il existe des risques de débordements pouvant atteindre le milieu naturel. Cependant il n'est pas constaté à ce jour de débordement ni à la station, ni au réseau.

Lors d'une réunion préparatoire de l'enquête publique, vous avez indiqué qu'il est possible d'envisager le recours à une entreprise de Restavy. Quelles sont les solutions envisageables en cas de surcharge hydraulique ou organique ?

Il y a quelques années, l'entreprise Isla Mondial était reliée à la station privée de l'entreprise Celtys permettant de délester la station de Pont en Daul le temps de faire les travaux d'agrandissement. Depuis les travaux réceptionnés en 2009, Isla Mondial est raccordé à la station communale sans que cela ne pose de problème particulier. La station n'est pas menacée ni à court terme ni à l'issue du futur PLU. En revanche, il peut y avoir un risque ponctuel de surcharge hydraulique car le réseau est sensible aux eaux parasites. C'est pourquoi Lorient Agglomération continue, comme l'avait fait précédemment la commune jusqu'en 2014, à renouveler le réseau de manière régulière, à rechercher les mauvais raccordements, notamment d'eaux pluviales et à faire des diagnostics sur le réseau pour corriger les défauts, sources d'infiltration et d'eaux parasites.

Un phasage des OAP pourrait-il permettre d'attendre que la situation s'améliore pour réaliser la totalité des objectifs annoncés en termes d'habitat ?

Le phasage permettrait de laisser le temps à Lorient Agglomération de faire les investissements nécessaires sur le réseau. Le secteur de Hent er Lann est notamment phasé en AU2 ce qui permet de laisser du temps avant de raccorder ce secteur, comme cela est indiqué dans la notice du zonage des eaux usées à la page 96

Quel est le pourcentage d'assainissements non collectifs qui ne sont pas conformes sur la commune ?

Cette information est disponible à la page 58 du zonage mais est reprise ci-dessous :

Tableau 10 : Classement des installations d'assainissement non collectif de la commune de Plouay

Filières acceptables	148	16,0%
Filières acceptables avec un risque	266	28,7%
Filière bon fonctionnement	185	20,0%
Filières ou fonctionnement indéterminés	6	1%
Filières neuves	132	14,2%
Filières non acceptables	185	20,0%
Filière non contrôlée	5	0,5%
Total avis risque	927	100%

Sur les 927 installations connues :

- 317 installations, récentes et de plus de 4 ans, présentent un bon fonctionnement (soit 34,2% des installations),
- 414 installations (soit 44,7% des installations) sont dites acceptables, c'est-à-dire qu'elles ne sont pas conformes aux normes actuelles mais que leur système à un fonctionnement correct à aléatoire, sans qu'une pollution pour le milieu récepteur soit démontrée. 266 installations sont cependant identifiées comme acceptables avec un risque de pollution ou sur la salubrité,
- 185 installations (soit 20%) sont dans un état « non acceptable ». Cela signifie que le système d'ANC est potentiellement source de pollution pour le milieu récepteur ou qu'un rejet direct d'effluents non traités au milieu récepteur est observé,
- Enfin 5 installations connues n'ont pas été contrôlées.

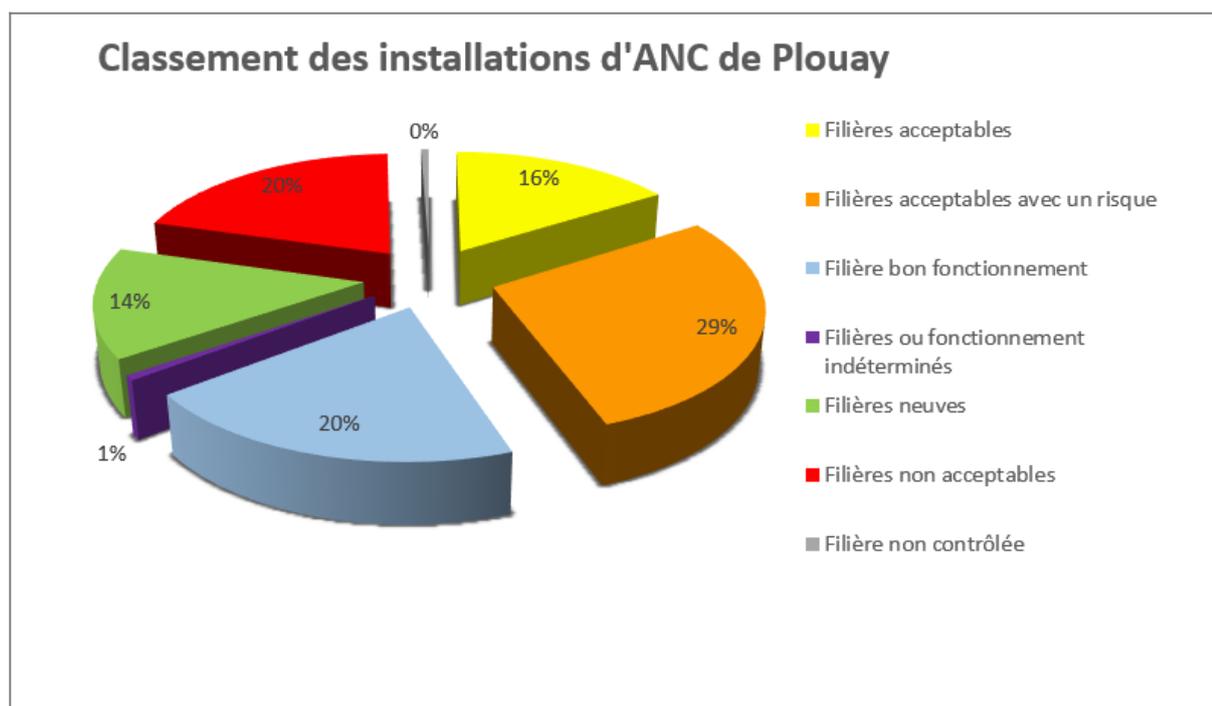


Figure 23 : Classement des installations d'assainissement non collectif de Plouay
Source : SPANC 2024

Ces résultats sont complétés au fur et à mesure de l'avancement des contrôles réalisés par le SPANC. Le contrôle de fonctionnement intervient tous les 6 ans.

Des échéances ont-elles été fixées aux propriétaires des ANC non conformes pour remédier à cette situation ?

Oui. Il existe différentes échéances :

- Lorient Agglomération a imposé le contrôle des installations d'assainissement non collectif dans le cadre des ventes. Les nouveaux propriétaires ont 1 an après la signature pour se mettre aux normes. Ils sont contrôlés par le SPANC. En cas de non-respect de ce délai, Lorient Agglomération envoie une

mise en demeure et au bout d'un an sans travaux et applique une pénalité de 600 € par année tant que les travaux de mise en conformité ne sont pas réalisés.

- Pour les installations avec une pollution avérée le délai pour réaliser l'étude de sol est généralement fixé à 1 mois. Les travaux doivent ensuite suivre. Si au bout d'un an il n'y a pas eu de travaux, Lorient Agglomération envoie la mise en demeure qui fait déclencher la pénalité en cas d'absence de travaux.

Dans quelle mesure, les problèmes soulevés concernant la capacité d'assainissement peut-elle retarder les ouvertures à urbanisation ?

Pour le moment, la station de Pont en Daul est en capacité de recevoir l'urbanisation future. Il n'y a pas de débordements constatés ni à la station, ni sur le réseau. Les ratios utilisés pour calculer la capacité résiduelle de la station sont supérieurs aux chiffres constatés par habitant sur le territoire de Lorient Agglomération. Bien que les calculs de la capacité résiduelle (voir plus haut) montrent une saturation autour de 83% de la station à l'horizon des PLU de Plouay et Calan, ces chiffres restent surestimés et laissent une marge de manœuvre, d'autant plus si la réhabilitation des réseaux se poursuit.

Où en sont les zonages eaux usées et eaux pluviales ?

Les zonages sont rédigés et ont été corrigés suite aux remarques des personnes publiques associées.

Un bureau d'études vient d'être nommé pour rédiger les évaluations environnementales qui ont été demandées par la MRAE. A l'issue de cette rédaction, les dossiers seront envoyés à la MRAE pour avis (3 mois d'instruction) et les enquêtes publiques pourront être menées à suivre.

Agriculture

Dans le projet de nouveau PLU, la consommation d'espace agricole est estimée à 12,6 ha pour l'extension de la zone d'activités d'intérêt communautaire de Restavy et à 6000m² pour la zone d'habitat de Kerspern.

Des mesures de compensation ont-elles été proposées, via la Safer ?

A ce jour, il n'y a pas encore eu d'étude de compensation agricole lancée, mais la Mission Parc d'Activités Economiques de Lorient Agglomération exerce une veille en la matière afin de mettre en place des compensations le cas échéant.

Certaines personnes se sont déplacées à mes permanences pour obtenir des précisions sur un projet de méthanisation qui serait à l'étude. Ce dernier n'est pas évoqué dans le PLU et elles n'ont donc formulé aucune observation à ce sujet.

Qu'en est-il de ce projet de méthanisation ? Ce projet est-il réalisable avec le projet de PLU dans sa forme actuelle ? (caractéristiques, zonage...)

Le projet de méthanisation mentionné est encore à l'étude actuellement, il a été présenté à la population lors d'une réunion publique au printemps 2024.

Dans la mesure où il s'agirait d'un projet de méthanisation dite « agricole », ce dernier serait possible, dans l'absolu, sur l'ensemble de la zone agricole. Sa localisation préférentielle, envisagée au sud de la route du Rohic à Restavy, pourrait encore évoluer.

Commerces, zones d'activités, OAP de Restavy

L'extension de la ZA de Restavy ne comporte ni phasage ni priorité.

En accord avec le gestionnaire du SCoT, est-il possible de mieux phaser l'occupation des 14 ha d'extension de la ZA de Restavy ?

De préciser quels seront les accès routiers pour les nouvelles parcelles de cette zone commerciale d'intérêt communautaire ?

Quelles sont les possibilités restantes, encore exploitables, sur les autres zones d'activités situées sur la commune ?

Lorient Agglomération a proposé un projet pour l'extension de cette OAP. Envisagez-vous de l'inclure au document final du PLU ?

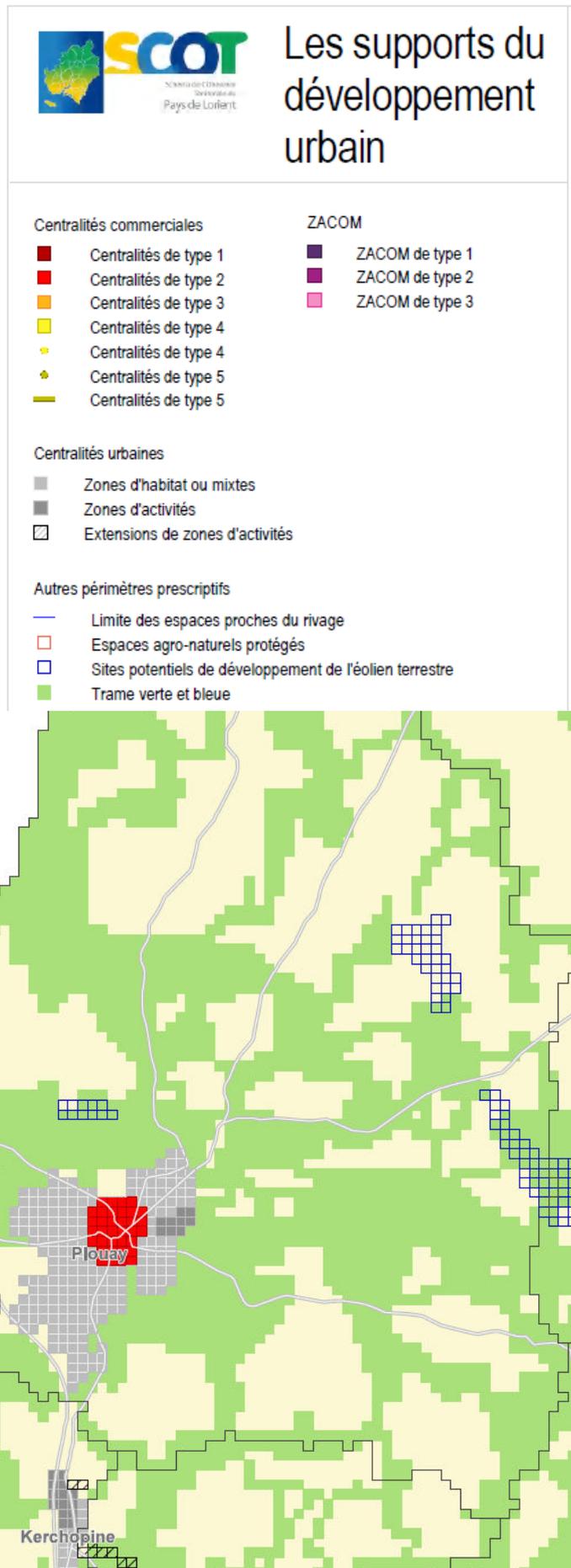
La commune se servira du document proposé par Lorient Agglomération pour faire évoluer l'OAP Restavy. Les possibilités en densification de la zone d'activité existantes (il n'y en a pas d'autres sinon celle de Rostervel à Plouay) ont été actualisées en décembre 2023 dans une cartographie redonnée p.59 du rapport du PLU (et ci-dessous).



Source : IZAE de Lorient Agglomération, décembre 2023

Annexes :

- Carte du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Pays de Lorient; extrait sur Plouay



- **Délibération communale du 11/07/2024 tirant le bilan de la concertation sur la révision générale du PLU**