

COMMUNE D'AURAY
DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

PLAN LOCAL D'URBANISME
1.2.4- prise en compte des remarques de l'enquête publique

Vu pour être annexé à la délibération municipale du2018
Le Maire,

EOL



E : Email

N°	Nom	Date	Objet de la demande	Motif	Localisation	Avis commission enquête	Mémoire en réponse	Prise en compte Approbation
E01	M. GUILLO Nicolas et Mme GUENOL E Sonia	03/05/17	Demande de changement de zonage pour la parcelle AC 387, actuellement en zone Uc, devant passer en zone Ula.	Le zonage Ula correspond à une urbanisation de loisir, du fait du stade se situant à côté. La parcelle est cependant rattachée à la maison d'habitation de la parcelle AC 260, située en zone Uc.	AC 387 Rue du Moulin	Sans	Avis favorable	L'erreur matérielle est rectifiée.
E02	M. NOEL Kristell	22/05/17	Demande de changement de zonage sur Porte Océane 3, actuellement en 2AU, en 1AU.	Projet d'installation d'un « parc indoor » pour les 0 à 12ans sur Porte Océane 3. Secteur d'installation défini après plusieurs réunions avec AQTA.	Porte Océane 3	Il n'y a pas lieu de prendre en considération les demandes de classement des zones 2AU en 1AU (p20/51- avis)	La zone 2AU Porte Océane n'est pas desservie par les réseaux.	En l'absence de réseaux, ce changement de zonage est impossible.
E03	Jean de Lambertye , président de La Demeure Historique	23/05/17	Demande relative au projet de désenclavement de St-Goustan par la création d'une nouvelle voie. L'association propose un nouvel itinéraire et remet en question le bien-fondé de l'aménagement d'un parking sur l'emplacement réservé n°23 (futur emplacement réservé n°9)	La création d'une voie selon les propositions du diagnostic de l'AVAP (p.195) et d'un parking dans la zone proche du manoir de Kerdroguen pose des difficultés au regard des caractéristiques patrimoniales de la commune.	St-Goustan Parcelle AM 311	Le désenclavement du port de St Goustan est un lieu à projet d'envergure qui s'avère nécessaire afin qu'Auray atteigne ses objectifs prévus au PADD (accroître son caractère maritime). Il est nécessaire, quel que soit le choix du futur tracé, de s'assurer que le zonage en place permette l'accueil de la desserte du port de St Goustan. (p32/51- avis)	Étude de désenclavement en cours. Aucun tracé n'est arrêté à ce jour. Étude de désenclavement en cours. Aucun tracé n'est arrêté à ce jour. Avis AVAP : des itinéraires Nord, peu dommageables ont été envisagés. Il n'y aurait pas d'atteinte au patrimoine. La voie peut être relativement étroite et se trouvée cachée dans les arbres. L'itinéraire sud porte atteinte au paysage et introduit une forme d'urbanité face à l'estuaire de la rivière d'Auray.	Le tracé n'est pas du ressort du PLU. Des études sont en cours.
E04	Mmes LE BARON Simone et GALLICE Michelle	28/05/17	Demande de changement de zonage pour la parcelle AV 97, actuellement classée en zone Na-a et en PN (AVAP). Demande d'un classement constructible.	Constructibilité du terrain	AV 97 Verger Lain Er Mane	Sans	Concerne également l'AVAP. Le PLU reprendra les éventuelles modifications de l'AVAP. Avis AVAP : protégé en ZPPAUP ; demande de réduction d'espace naturel. Épaisseur de la coulée verte mise en cause. Plutôt défavorable au titre de l'AVAP.	Avis défavorable de la Commune car le site participe à la Trame Verte et Bleue et à la qualité paysagère.

E05	Mmes LE BARON Simone et GALLICE Michelle	28/05/17	Demande de suppression de l'emplacement réservé n°8 (futur emplacement réservé n°4), créant une servitude sur la parcelle AV 94.	Selon la propriétaire, l'application de la réserve induit la perte de tranquillité et d'intimité au niveau de la maison du 26 rue du Reclus, et une dévaluation financière potentielle de l'ensemble de la propriété.	AV 94 AV 509	L'emplacement réservé n°4 est utile afin d'assurer la continuité du chemin piéton dans le vallon du Reclus. Les emplacements réservés peuvent être localisés en zone humide dès lors que leurs aménagements n'ont pas pour conséquence de porter atteinte à la qualification de zone humide. Le positionnement de l'emplacement réservé n°4 doit être adapté pour ne pas empiéter sur la parcelle bâtie AV 94. (p30/51 - avis)	Concerne également l'AVAP L'aménagement d'un sentier piéton en ZH est possible à condition d'être autorisé par la police de l'eau.	L'Emplacement réservé sera conservé, le sentier le long du Reclus est stratégique pour la commune.
E06	M. et Mme LE GOFF via Me Ronan BLAQUET	31/05/17	Demande de changement de zonage pour la parcelle AW 87, actuellement en zone Ud, et les parcelles AW 86, 85, 70 et 84, actuellement en zone en zone 1AUc, devant passer en Aa.	D'après les propriétaires, la situation existante et les perspectives d'avenir ne justifient pas le "déclassement" des parcelles d'une zone à urbaniser vers un classement en zone agricole. La parcelle AW 87 ayant reçu une autorisation de division en vue de construire. Les parcelles AW 86 et 85 ayant été acquises dans le cadre d'un échange avec des parcelles aujourd'hui bâties, dont le projet de PLU envisage un classement en Ubb.	AW 87 AW 86 AW 85 AW 70 AW 84	Il n'y a pas lieu de prendre en considération l'observation présentée sur l'incohérence qu'il y aurait entre le classement en Aa de 1,6ha rue Alain Gerbault et le PADD. (p7/51 - avis) Le classement en Aa de cet espace non bâti de 1,6ha est logique dès lors que les objectifs globaux de densification sont atteints. (p17/51 - avis) Les constructions existantes pourraient être en U mais la zone devrait être réduite au minimum.	Le projet de PLU retient d'autres secteurs d'ouverture à l'urbanisation, cette partie de la commune étant marquée par un étalement urbain ayant pour seule fonction le logement. Les ouvertures à l'urbanisation se situent notamment à proximité de la gare et du PEM. La division des parcelles AW 86 et AW 87, a été instruite en novembre 2014 avant le débat du PADD en avril 2015 en conseil municipal, et l'arrêt du PLU en novembre 2016.	Dossier présenté en CDPENAF le 12 décembre 2017 avec avis défavorable. La commune suit l'avis de la CDPENAF. L'ouverture à l'urbanisation lors d'une prochaine révision du PLU sera l'occasion d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation globale.
E07	Mme Isabelle HARNOIS , architecte Agence Régis DALLIER		AP 534 : Place du Four Mollet (PPM n°2) - Demande que les toitures terrasses soient autorisées en cohérence avec le règlement de l'AVAP (E07).		AP 534		Avis AVAP : la beauté d'un monument religieux est d'émerger, en vues proches et lointaines, d'un paysage de pans obliques. L'usage de la terrasse doit s'inscrire dans une nécessité " d'articulation" et pour se fondre avec le sol ou derrière un mur. Son usage doit être conditionné pour éviter l'architecture en rupture vue depuis les espaces publics sur les fronts urbains cohérents et sur les pentes sur la rivière d'Auray.	Par souci de cohérence avec l'AVAP, le règlement du PLU renvoie au règlement de l'AVAP qui interdit les toitures terrasses "en dehors de créations architecturales spécifiques et de petites surfaces en harmonie avec l'architecture environnante ou pour la création de jardins suspendus pour les espaces construits sur de fortes pentes" (p89 du règlement).

E08	M. LE GOFF Marc Mme AUREAL	07/06/17	Liaison douce longeant les jardins des maisons de l'avenue De Gaulle n'est pas nécessaire. L'avenue est déjà pourvue d'une piste cyclable. La superficie des lots diminuerait alors qu'elle est déjà restreinte	Cette liaison douce contribuerait à diminuer la superficie des lots des futurs acquéreurs.	OAP rue le Garrec	Sans	La liaison douce permet aussi d'éloigner les nouvelles constructions des fonds de jardin existants. Les OAP seront réexaminées en Comité de Pilotage.	Le figuré de la liaison douce est décalé des fonds de jardin des maisons de l'avenue De Gaulle.
E09	Consorts LE GOHEBEL	07/06/17	Demande de changement de zonage pour la parcelle AO 279, actuellement classée en zone Na-a. Demande d'un classement constructible. en contre bas de la rue Brizeux. Parcelle située en ZPPAUP et dans la future AVAP. Souhait de cession à la commune des parcelles ZD 33 et ZD 34, traversées par un chemin piétonnier à usage.	Constructibilité d'une partie du terrain.	AO 279	Nous émettons un avis défavorable à cette demande de déclassement du périmètre de l'AVAP. (p10/19-partie AVAP)	Concerne également l'AVAP. Le PLU reprendra les éventuelles modifications de l'AVAP. Avis AVAP : avis défavorable. L'espace était déjà protégé à la ZPPAUP. La rue Auguste Brizeux forme une belle limite paysagère au « parc » qui accompagne le mausolée et a du « sens ».	Avis non favorable.
E10	Bretagne Sud Habitat	08/06/17	Demande de modification de la norme de stationnement dans le secteur 3, avec un abaissement à 1 place par tranche de 60m ² , avec un minimum de 1,5 places à partir des T4.	Consommation foncière excessive, préserver un cadre de vie agréable et des coûts de construction élevés.	Secteur 3	Sans		Un secteur spécifique sera créé au Gumenen pour la partie Habitat sur le seuil d'1 place par logement + 1 place par tranche de 46 m ² (taille minimale d'un T2 conventionné).
E11	Eric d' Andigné		Abandonner les tracés évoqués au RP (p 195 et 196) (E03, C03, E11) Ils porteraient atteinte au patrimoine bâti inventorié au ministère de la culture (Kerdroguen) (E03, C03, E11, C06) Retenir un autre itinéraire au Sud de la RN 165, moins pénalisant pour le patrimoine (E03, C03, E11, C06),			Le désenclavement du port de St Goustan est un lieu à projet d'envergure qui s'avère nécessaire afin qu'Auray atteigne ses objectifs prévus au PADD (accroître son caractère maritime). Il est nécessaire, quel que soit le choix du futur tracé, de s'assurer que le zonage en place permette l'accueil de la desserte du port de St Goustan. (p32/51- avis) La commission d'enquête n'a pas émettre un avis sur la procédure ni sur des projets qui ne lui sont pas présentés. Elle doit cependant s'assurer que le projet est en mesure d'atteindre les objectifs recherchés. Le PADD a parmi ses orientations le désenclavement du port et la volonté de conforter la vocation maritime de la commune. (p39/51- avis)	Étude de désenclavement en cours. Aucun tracé n'est arrêté à ce jour. Étude de désenclavement en cours. Aucun tracé n'est arrêté à ce jour. Avis AVAP : des itinéraires Nord, peu dommageables ont été envisagés. Il n'y aurait pas d'atteinte au patrimoine. La voie peut être relativement étroite et se trouver cachée dans les arbres. L'itinéraire sud porte atteinte au paysage et introduit une forme d'urbanité face à l'estuaire de la rivière d'Auray.	Le tracé n'est pas du ressort du PLU. Des études sont en cours. La prise en compte du projet de désenclavement du port pourra donner lieu à une déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U.
E12	Fédération Française de Randonnée.		Demande que soit pris en considération le cheminement des piétons de façon à assurer la sécurité de tous, ainsi que la continuité du GR 34 (C21, E12).			La servitude piétonne le long du littoral et le GR34 sont reportés.	hors procédure de révision du PLU	La demande n'est pas du ressort du PLU.

E13	M ^{me} Sophie et Jean- Paul JOSSO	AO 5 : rue du Reclus : PN (AVAP) et Na-a (PLU) Les parcelles AO 10, 11, 578 et 579 classées en Na-a ont obtenu un permis de construire le 3 mars 2017. Demandent que la cinquième parcelle AO 5 soit retirée du périmètre de l'AVAP afin de la rendre constructible au PLU (U au lieu de Na-a).		sans	Concerne également l'AVAP. Le PLU reprendra les éventuelles modifications de l'AVAP. Un PC est valide pendant 3 ans. Le changement de classement du PLU ne remet pas en cause cette durée de validité. Avis AVAP : pas favorable aux extensions en deuxième rang dans cet espace paysager et d'intérêt environnemental. Avis défavorable ; se limiter aux PC accordés.	Avis défavorable par souci de cohérence avec l'AVAP.
-----	--	--	--	------	--	---

N°	Nom	Date	Objet de la demande	Motif	Localisation	Avis commission enquête	Mémoire en réponse	Prise en compte
R02	M. LE CHAPELAIN André	05/05/17	Demande de changement de zonage pour la parcelle AW 90, actuellement en zone 1AUc, devant passer en zone Aa.	Constructibilité du terrain.	AW 90	Le classement en Aa des espaces non bâtis situés rue Alain Gerbault est logique dès lors que les objectifs globaux de densification sont atteints (A322, p17/51- avis)	Le projet de PLU retient d'autres secteurs d'ouverture à l'urbanisation, cette partie de la commune étant marquée par un étalement urbain ayant pour seule fonction le logement. Les ouvertures à l'urbanisation se situent notamment à proximité de la gare et du PEM. La division des parcelles AW 86 et AW 87, a été instruite en novembre 2014 avant le débat du PADD en avril 2015 en conseil municipal, et l'arrêt du PLU en novembre 2016.	Dossier présenté en CDPENAF le 12 décembre 2017 avec avis défavorable. La commune suit l'avis de la CDPENAF. L'ouverture à l'urbanisation lors d'une prochaine révision du PLU sera l'occasion d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation globale.
R03	M. LE BARON Gérard	11/05/17	Demande de changement de zonage pour la parcelle AW 1179, actuellement en zone Ud, devant passer en zone Aa. CU opérationnel positif, accordé le 24/06/16, valable 18 mois.	Constructibilité du terrain.	AW 1179	La notion de hameau est attribuée aux espaces bâtis situés hors des agglomérations et hors des villages au sens voulu par les lois ALUR et Littoral. Kerbois, le secteur intégrant le bâti ancien et les constructions plus récentes sont logiquement assimilées à un hameau et classées en Aa. (A323, p18/51- avis)	Problème de Loi Littoral et de Loi ALUR	La parcelle n'étant pas en continuité d'urbanisation, sa constructibilité va à l'encontre des lois Littoral et ALUR. La décision est donc défavorable.
R04	M. COROUGE Jean-Pierre	23/05/17	Demande de vérification sur le terrain de l'existence d'une haie bocagère à protéger, évoquée dans le CU opérationnel positif du 14/10/16.	La haie évoquée dans le CU, repérée dans le cadre de la révision du PLU, n'existe pas selon les propriétaires.	AO 611	Après une visite sur le terrain, la commission a constaté qu'il n'y a plus de haie bocagère en fond de parcelle, alors qu'elle existe chez les voisins et que l'on constate des repousses, de différentes essences, d'une hauteur d'environ 1,50m à 2m. La commission a aussi constaté que des grands arbres, plantés en milieu de parcelle, viennent d'être abattus (souches et troncs encore présents). Le propriétaire a un projet de construction, il motive cet abattage par le fait qu'ils étaient devenus dangereux. La haie bocagère doit être conservée (A631, p29/51- avis).	Vérification sur le terrain.	Après vérification du service urbanisme de la Commune et du bureau d'étude, la haie peut être déclassée car n'étant pas bocagère (il s'agit en fait d'une haie de Thuyas).
R05	M. LOEZIC Rémi	23/05/17	Demande de changement de zonage pour la parcelle AN 446 afin de la rendre constructible. Parcelle actuellement en zone Naz, devant passer en zone Naa.	Constructibilité du terrain.	AN 446	Les demandes formulées de constructibilité par une sortie de l'AVAP sont à analyser dans le cadre de l'AVAP (A72, p105/173-rapport)	Le zonage Na donne des droits à construire, il est possible d'étendre la construction. Concerne également l'AVAP. Le PLU reprendra les éventuelles modifications de l'AVAP. Avis AVAP : déjà protégé par la ZPPAUP ; ce n'est pas raisonnable de permettre du bâti neuf près de la RN, après on enferme le paysage dans des murs anti-bruit; seules les extensions mesurées peuvent être acceptées. Avis défavorable.	Avis défavorable en cohérence avec l'AVAP.
R06	M. SEILIEZ Nicolas	06/06/17	Demande de reconsidération d'une haie d'arbres remarquables, matérialisée en tant qu'éléments du paysage (haie) protégés dans le nouveau PLU.	Cette haie d'arbre n'existe plus, il subsiste uniquement 5 arbres.	AR 235	Des photos attestent effectivement que seuls 5 arbres subsistent mais que les autres ont bien existé, les souches étant encore apparentes, ils sont donc de nature à constituer une haie à protéger. (A631- p94/173-rapport) La haie bocagère de l'impasse St Julien doit être conservée. (A 631, p29/51- avis)	Vérification sur le terrain.	Après vérification sur le terrain, les arbres existent et donc restent protégés pour assurer une protection pour les logements situés au Sud-Est

R07	Mme RABY Elisabeth	06/06/17	Demande de construction de trottoirs dans la Rue des Peupliers et de mise en sens unique de celle-ci.		Rue des Peupliers	Hors procédure de révision du PLU		Hors PLU
R08	M.. LE GALL	06/06/17	Demande relative à l'OAP n°3 - Kerderbery. Souhait de conserver les espaces verts à la place des futurs logements envisagés. De même pour le maintien des places de parking.	- Limiter le nombre de logement à construire, afin d'éviter des problèmes de circulation. - Préserver le parking existant pour l'usage des propriétaires actuels.	OAPn°3 Kerderbery	Il n'a pas été constaté de possibilités de créer des nouveaux points de sortie vers les grands axes de circulation. Les accès principaux débouchent dans la rue St Saëns et viendront donc accroître les difficultés actuelles relatives par les habitants (peu de parkings, voies de circulation étroites, sortie seulement sur la rue Charles de Blois...). Le taux de densification est acceptable puisqu'il est inférieur à 30log/ha mais la configuration des lieux nous amène à nous interroger sur l'opportunité de ce choix pour construire de nouveaux logements. Dans ce contexte, il est nécessaire de diminuer le nombre de logts prévus mais il est difficile d'évaluer dans quelle proportion. Donc, il nous semble opportun de reclasser cette OAP en 2AU en attendant de trouver une solution pour créer un accès supplémentaire afin de désenclaver la zone sans passer par la rue St Saëns. Il est indiqué dans le règlement écrit que la desserte par des impasses est limitée à 50 logts. Dans les OAP, ce critère n'est pas évalué. Deux possibilités : - classer la zone en 2AU dans l'attente de nouveaux accès routiers - la densification doit être revue à la baisse (A61- p92/173, rapport) L'OAP de Kerberdery doit être retirée des OAP et la zone reclassée en 2AU. (A61- p28/51, avis)	Le secteur de Kerberdery est stratégique pour la commune et permettra de faire du logement en accession aidée.	Le secteur de Kerberdery est maintenu mais contiendra des espaces verts. Les riverains ayant déposé une remarque ont été rencontrés et rassurés sur le projet communal. Le secteur 2 déjà construit a été ôté de l'OAP. Le nombre de logements sur le secteur 1 est limité à 14 en accession aidée et il comprendra des voies afin de ne pas encombrer la circulation. Le classement en 2AU n'est pas envisageable compte-tenu de la rue Camille Saint-Saëns.
R09	Mme PEREZ Françoise	06/06/17	Demande relative à l'OAP n°3 - Kerderbery. Souhait de conserver les espaces verts à la place des futurs logements envisagés. De même pour le maintien des places de parking.	- Limiter le nombre de logement à construire, afin d'éviter des problèmes de circulation. - Préserver le parking existant pour l'usage des propriétaires actuels.	OAPn°3 Kerderbery	Cf R08	Le secteur de Kerberdery est stratégique pour la commune et permettra de faire du logement en accession aidée.	CF R08
R10	M. et Mme EVENAS Dominique	07/06/17	Interrogation relative à une partie de la parcelle AV 87, restant classée en zone N.	Les propriétaires se demandent pourquoi leur parcelle reste classée en N alors que la parcelle contiguë est classée en zone Uad, ainsi que le reste de la parcelle AV 87.	AV 87	Classée en Na-a, le PLU respecte le report de la servitude AVAP. Celle-ci la classe en PN et lui attribue un espace qualifié de "jardin, parc et espace vert protégé". Cette protection est renforcée au PLU par l'existence d'un EBC qui couvre et s'étend au-delà de l'espace précédent. (A56-p86/173, rapport) Les demandes formulées de constructibilité par une sortie de l'AVAP sont à analyser dans le cadre de l'AVAP (A72, p105/173-rapport) Il n'y a pas lieu de remettre en cause l'EBC. Il s'ajoute aux protections de l'AVAP (A56, p26/51, avis)	Le zonage respecte la Trame Verte et Bleue, marge de recul par rapport au ruisseau. Une partie des parcelles se situent en EBC. Concerne également l'AVAP. Le PLU reprendra les éventuelles modifications de l'AVAP. Avis AVAP : Hors ZPPAUP à l'origine ; l'AVAP n'est pas favorable aux constructions en 2 ^{ème} rang.	Avis défavorable en cohérence avec l'AVAP.

R11	Mme JULIA Jean-Philippe	09/06/17	Demande de changement de zonage pour la parcelle AW 145 afin de la rendre constructible avec un zonage Ui. Parcelle actuellement en zone Na, gardant ce zonage, et sur laquelle se trouve un EBC	Constructibilité du terrain. Parcelle cernée par la zone d'activité de Brec'h.	AW 145	La parcelle est impactée par deux marges de recul et un EBC sur une majeure partie de sa superficie, cet EBC ne peut pas être remis en cause par un classement en Ui (A56, p86/173, rapport) Les EBC de la parcelle AW 145 doivent être maintenus (A56, p26/51, avis)	Problème de loi littoral et de continuité d'urbanisation.	Avis défavorable en l'état actuel de la législation.
R12	Eric d'ANDIGNÉ		Problème liés aux sondages sur les terrains étudiés pour le désenclavement du port de St Goustan.			Hors procédure de révision du PLU		La demande est hors PLU.
R13	Eric d'ANDIGNÉ		AM 110 : (Kerdroguen) Zone humide localisée sur les AM 97, AM 109 et AM 110, classement résultant de l'aménagement des RN 165 et RD 101. A partir d'un ouvrage situé dans le fossé de la RD 101 l'eau se déverse sur la parcelle AM 110 et l'inonde. Outre le fait qu'il inonde les terres, il pose des problèmes de flux aux habitants de « La Clairière » (R13).			Hors procédure de révision du PLU	Cf Eaux Pluviales	Hors procédure de révision du PLU

N°	Nom	Date	Objet de la demande	Motif	Localisation	Avis commission enquête	Mémoire en réponse	Prise en compte
C01	Association du Clos de Kerberdery	16/05/17	Demande de modification de l'OAP n°3, Kerberbery.	- Maintien de l'espace vert existant au niveau de la parcelle AC 495, actuellement en zone Na. - Limiter le nombre de logement à construire, afin d'éviter des problèmes de circulation. - Préserver le parking existant pour l'usage des propriétaires actuels.	OAP n°3 - Kerberbery	Cf R08 L'OAP de Kerberdery doit être retirée des OAP et la zone reclassée en 2AU. (A61-p28/51, avis)	Le secteur de Kerberdery est stratégique pour la commune et permettra de faire du logement en accession aidée.	CF R08
C03	CF E03	23/05/17						
C04	M.. LE BARON Gérard	31/05/17	Demande de changement de zonage pour la parcelle AW 1179, actuellement classée en Ud, devant être classée en zone Aa.	Constructibilité du terrain.	AW 1179 Kerbois	Cf R03	Problème de Loi Littoral et de Loi ALUR	Avis défavorable en l'état actuel de la législation.
C05	Patronage Laïque d'Auray Gymnastique	06/06/17	Demande de changement de zonage en 1AU pour les parcelles AW 174, 175 et 177, actuellement en zone A, devant être classées en 2AU.	Ce changement de zonage rendrait les parcelles immédiatement constructibles, rendant possible le projet de construction d'une salle de Gym.	AW 174 AW 175 AW 177	Il n'y a pas lieu de prendre en considération les demandes de classement des zones 2AU en 1AU (A411- p20/51- avis)	La zone 2AU Porte Océane n'est pas desservie par les réseaux.	Avis défavorable.
C07	CF E06							
C08	M. LE MER Guy	06/06/17	Demande de changement de zonage pour la parcelle AS 850, actuellement classée Na et conservant ce zonage. Ce changement de zonage pourrait être partiel.	Constructibilité du terrain. Parcelle se trouvant enclavée entre des zones Uba et Ubc.	AS 850	Les faibles dimensions de la parcelle imposeraient une construction trop près du ruisseau. Le classement en zone Na paraît le plus logique pour la protection de la qualité de l'eau de la vallée du Reclus. (A311-p64/173- rapport). Cette parcelle fait partie de la TVB qui s'étend le long du ruisseau et se prolonge au Nord de la voie. Son classement en Na est logique. La parcelle AS 850 doit être maintenue en Na (A311- p14/51- avis)	2 arrêts de Cour d'Appel confirment le zonage naturel.	Avis défavorable en l'état actuel de la législation.
C10	M. LE ROCH Jean-Michel	06/06/17	Demande de création d'une entrée sur la parcelle, qui constitue pour partie (au Sud) l'Emplacement Réservé N°6. Demande que la maison soit conservée.		AD 33	L'ER 6 comprenant une maison d'habitation au sein d'une grande surface est utile afin de permettre à la commune d'envisager la mise en œuvre de son projet d'équipement de loisirs. Nous n'émettrons pas d'avis sur le phasage provisoire de l'ER6 en raison du caractère confus de la demande. (A641- p30/51- avis)	L'ER 6 correspond à un équipement de loisir.	Les contours de l'emplacement réservé seront modifiés afin de ne pas intégrer la maison qui sera donc conservée.
C11	Mme ROLLANDO Anne-Marie	07/06/17	Demande de changement de zonage pour la parcelle AW 800, déjà bâtie, actuellement classée Ud et	Constructibilité du terrain. La personne souhaite diviser le terrain en 4 lots.	AW 800	Notre avis est réservé pour les deux parcelles bâties (AW 800 et 87). Celles-ci, comprises dans l'enveloppe agglomérée, ne sont pas en espace naturel (comme Keropert), et ne font l'objet d'aucune	Le projet de PLU retient d'autres secteurs d'ouverture à l'urbanisation, cette partie de la commune étant marquée par un étalement urbain ayant pour seule fonction le logement. Les ouvertures à l'urbanisation se situent notamment à proximité de la gare et du PEM.	Dossier présenté en CDPENAF le 12 décembre 2017 avec avis défavorable. La commune suit l'avis de la CDPENAF. L'ouverture à l'urbanisation lors d'une prochaine révision du PLU sera l'occasion d'une Orientation d'Aménagement et

			devant passer en zone Aa.			réserve (ER ou attente de projet). La commune n'envisage pas de se rendre propriétaire. Elles n'ont aucune vocation à être intégrées au sein d'une exploitation agricole. Leur classement en Aa crée une exception qui n'est pas motivée. Il y a un manque d'équité. Les parties bâties des parcelles AW 800 et 87 devraient être intégrées dans un périmètre Uc. (A314- p16/51- avis)	La division des parcelles AW 86 et AW 87, a été instruite en novembre 2014 avant le débat du PADD en avril 2015 en conseil municipal, et l'arrêt du PLU en novembre 2016.	de Programmation globale.
C12	Mme LE GOHEBEL Annie	07/06/17	Demande de changement de zonage pour la parcelle AV 425 afin de la rendre constructible. Parcelle actuellement en zone Naz, devant passer en zone Nzh-a.	Constructibilité du terrain. Le terrain n'étant pas situé dans la Vallée du Reclus mais sur le Plateau de la Villeneuve	AV 425	Cf avis sur l'AVAP	Concerne également l'AVAP. Le PLU reprendra les éventuelles modifications de l'AVAP. Avis AVAP : protégé en ZPPAUP ; demande de réduction d'espace naturel. Épaisseur de la coulée verte mise en cause. Plutôt défavorable au titre de l'AVAP.	Avis défavorable par souci de cohérence avec l'AVAP.
C13	Mme MARTINEAU Véronique	07/06/17	Demande de modification de l'OAP n°3, Kerberdery.	- Préserver le parking existant pour l'usage des propriétaires actuels. Crainte de l'impact cumulé de la suppression du parking public du haut de la rue St Saens et du report au cœur de la résidence des problèmes de stationnement induits par l'augmentation attendue de l'usage de la gare. - Conserver un espace vert accessible pour tous.	OAP n°3 - Kerberdery	Cf R08	Le secteur de Kerberdery est stratégique pour la commune et permettra de faire du logement en accession aidée. Les OAP seront réexaminées avec le Comité de Pilotage	CF R08
C14	Centre Hospitalier Bretagne Atlantique	07/06/17	AK 101 : Demande de suppression d'éléments apparus dans le cadre de la révision du PLU : une haie protégée au Nord-Est du site et l'EBC av du Président Wilson.	La haie serait à déplacer en continuité de la haie existante, afin de ne pas couper la parcelle en 2. L'EBC se situe sur une emprise foncière réservée pour l'évolution du Centre Hospitalier.	Hopital du Pratel-avenue Wilson	La haie protégée de l'hôpital peut être supprimée sous réserve d'être compensée. L'EBC de l'hôpital doit être conservé en raison de sa position en bordure de l'avenue Wilson. (A56-p26/51-avis)	Chacune des haies repérée sur le règlement graphique du PLU existe. Chaque sujet pourrait faire l'objet d'un classement EBC arbre isolé. Il serait donc dommage de supprimer les arbres et de déplacer la haie.	La Commune souhaite soutenir le projet d'EHPAD. Elle souhaite modifier la protection d'éléments naturels en fonction du projet proposé. Le dossier sera présenté en CDNPS.
C15	Centre Hospitalier Bretagne Atlantique		AN 348 : La Madeleine - Projet EHPAD (ancienne maison de retraite) Le tracé des limites de l'EBC ne prend pas en compte le projet de construction d'un EHPAD alors que le permis de construire est en cours d'instruction (incohérence avec plan AVAP). (C15)	Projet de réhabilitation	Avenue de la Madeleine	L'EBC de la parcelle AN 348 doit être maintenu en raison de sa position en haut du coteau surplombant la vallée.	Le permis de construire a été refusé le 25/07/2017. Sur le terrain, l'espace boisé est bien présent là où il a été reporté sur le règlement graphique. Avis AVAP : l'AVAP ne pourrait être adaptée qu'après avis de la Commission des Sites, à partir d'un dossier paysage élaboré. Les perspectives par rapport aux MH doivent être montrées à cette occasion	L'EBC sera maintenu et est de plus situé en zone non constructible du point de vue de la loi littoral car situé dans les espaces non urbanisés de la bande des 100m. Le projet d'EHPAD n'est pas possible sur ce site (permis refusé) en l'état actuel de la législation.

Développement Économique :

- Soit ouvrir le règlement de la zone Ui à plus de vocations, soit segmenter en sous-zonages ce secteur.
- Supprimer la possibilité de réaliser des logements de fonction sur la zone Ui, et limiter les loges de gardien à 35m².
- Réintégrer les bassins d'orage en Ui (et non les classer en ZH) pour faciliter leur gestion.

Habitat et mixité sociale :

- Objectif de logements en accession aidés absents du PLU. Développer volant accession aidée dans OAP et/ou justifier au rapport de présentation que des opérations dédiées seront prévues dans des secteurs diffus pour répondre aux objectifs.
- Dans le rapport de présentation, il faudrait indiquer les opérations en programmation qui ajouteront une offre de l'ordre de 130 logements.

Projets communautaires

- **Secteur Gare :** demande de modification de zonage à l'Ouest de la nouvelle gare (Uif), ainsi que côté Nord des voies. Un zonage Uae serait plus adapté. De plus, une haie à protéger pourrait être contraignante pour les aménagements futurs.
- Le règlement de la zone Uif doit être adapté pour que le PEM ne soit pas considéré comme un accroissement des nuisances.
- Sortir le secteur gare de l'AVAP (déjà soumis à l'ABF). Sinon une exception générale à l'ensemble des règles du secteur PE pourrait être mise en place (parvis, bâtiment voyageur et autres règles).
- **Salle de Gym :** mettre en place un zonage 1AU ou équivalent sur les parcelles AW 174, 175, 175 et 177. De plus, il faudrait supprimer un EBC envisagé sur certaines parcelles. Enfin, il faudrait rédiger l'OAP associée à cette zone 1AU en concertation avec les services d'AQTA.

Assainissement et Gestion des déchets

S'il est envisagé de classer les 2 zones 2AU en 1AU, les OAP de ces zones pourraient être assorties d'un échéancier permettant l'urbanisation de ces secteurs.

Prise en compte Loi Littoral

- Règlements zones A et N permet la réalisation d'annexes alors que cela est interdit.

Règlement écrit

- Pour le calcul des places pour l'habitat individuel : possible de raisonner en fonction de la taille de la construction, de la même manière que pour les logements collectifs.
- Proposition d'une nouvelle rédaction pour le stationnement des activités économiques "du secteur secondaire et tertiaire", qui induit une consommation foncière importante.

Règlement graphique :

Zonage autour du bassin de rétention n'est ni fermée ni étiquetée. Ensemble sans doute à reclasser en Ui.

OAP :

Modification de dispositions des OAP n°1, 2, 3, 4, 5, 6 et 9, notamment relatives aux accès.

Dans son rapport, la Commission d'Enquête précise qu'AQTA et le Pays d'Auray, PPA associés à la démarche, n'ont pas émis leurs remarques en tant que PPA mais lors de l'Enquête Publique. A ce titre, il lui apparaît logique que la commune renvoie, en réponse, au comité de pilotage. Il est retenu que les deux structures ont émis un avis tacitement favorable au projet compte tenu de la situation.

- La production globale de logements sociaux est compatible avec les documents supérieurs et est bien réglementée : Dans toute opération de plus de dix logements, il est prévu 20% de logements sociaux.
- La production de logements en Accession Aidée est évoquée dans le PADD et le RP qui ne sont pas des documents opposables, elle doit être reprise dans le règlement et déclinée dans les OAP.
- Le PLU est compatible avec le PLH

-Il faut supprimer la possibilité de réaliser des annexes d'habitation en A et N loi littoral.

Porte Océane : La commune a la possibilité de classer en 2AU des secteurs insuffisamment équipés et d'utiliser ce classement 2AU afin d'envisager une programmation de ses ouvertures à l'urbanisation. Il n'y a pas lieu de prendre en considération les demandes de classement des zones 2AU en 1AU. Secteur vaste en 2AU dont il est nécessaire d'anticiper la vocation avant de le passer en 1AU. Une densification des activités existantes est préférée à l'ouverture d'une nouvelle zone d'activité

Développement économique :

- La vocation de la zone Ui pourrait être reformulée : « vocation tertiaire, commerciale, artisanale et industrielle » au lieu de « professionnel, commercial et artisanale)
- Concernant les logements de fonction et loges de gardien, à revoir en Comité de Pilotage
- La commune avait pris le parti de favoriser la densification et la diversification, plutôt qu'une sectorisation.

Habitat et mixité sociale :

Le PLH requiert la réalisation de 20 % de LLS et de 10 % de Logements en Location Accession. Le projet de PLU indique dans son règlement l'obligation de réaliser 20 % de LLS. La production de logements en accession aidée apparaît dans le PADD (Axe 3, paragraphe "promouvoir un parcours résidentiel complet en favorisant la diversité des logements", p,10). L'OAP n°3 de Kerberdery prévoit la réalisation de 12 logements dans le secteur 1. Ces derniers sont programmés soit en lotissement communal, soit en accession aidée. Cela figure dans le rapport de présentation en p.20 de la partie 3.

Dans le cadre de son renouvellement urbain, le quartier du Gumenen Goaner programmera des logements en location accession, notamment sur l'assiette située au Sud-Est de l'opération.

- La commune compte actuellement 24,7 % de logements sociaux.

- L'offre en logement supplémentaire provient du calibrage des zones 2AU. Le choix a été fait de garder leur cohérence paysagère. Le rythme d'urbanisation permettra de s'ajuster aux objectifs du PLU. Une partie du foncier servira pour les PLU suivants.

Projets communautaires :

Secteur Gare : - Le règlement ne permet pas d'aggraver les nuisances existantes

- Ce point avait été débattu pendant la procédure de l'AVAP. Risque de changement d'économie générale de l'AVAP. Question à poser au Comité de pilotage et CLAVAP. Concerne également l'AVAP. Le PLU reprendra les éventuelles modifications de l'AVAP.

Avis AVAP : avis défavorable. Le secteur Gare ne sera plus soumis à l'ABF si le périmètre des 500m des MH est redélimité. Il avait été demandé aux acteurs du PEM de fournir des programmes et esquisses pendant la durée d'étude de l'AVAP, voire de venir se concerter. Ce nouveau nœud de communication a une valeur pour la population mais aussi pour l'accueil touristique ; l'image de l'accueil ne peut pas être celle d'une périphérie de ville ordinaire. Le respect de « l'esprit du lieu », la qualité architecturale et l'échelle des espaces doivent être garantis par des règles et par le contrôle d'un architecte indépendant qu'est l'ABF. Les règles ont été très allégées en PE à cet effet.

Prise en compte Loi Littoral :

- La possibilité de réaliser des annexes en zone A et N sera supprimée, conformément à la loi littoral

Règlement écrit

- La question des stationnements sera évoquée en comité de pilotage

Règlement graphique :

L'erreur matérielle sera rectifiée

Assainissement et Gestion des déchets

La zone 2AU Porte Océane n'est pas desservie par les réseaux. Les zonages seront ajustés selon les données techniques.

OAP : les OAP seront réexaminées avec le Comité de Pilotage

Développement économique :

- La vocation de la zone Ui est reformulée : « vocation tertiaire, commerciale, artisanale et industrielle » au lieu de « professionnel, commercial et artisanale)
- Les logements de fonction sont supprimés et les loges de gardien sont limités à 35m²
- La commune avait pris le parti de favoriser la densification et la diversification, plutôt qu'une sectorisation.

Habitat et mixité sociale :

Les 20% de logements sociaux sont mécaniquement atteints grâce à la règle des 20% de LLS pour les opérations de plus de 10 logements inscrite dans le règlement. Concernant l'accession aidée, les OAP compteront, via des pourcentages, 44 logements en LAA auxquels s'ajoutent 35 LAA en renouvellement urbain (Gumenen). Les zones 2AU, au-delà du PLH, ajoutent dans le temps du PLU 45 LAA supplémentaires.

Projets communautaires :

Secteur Gare : - Le règlement ne permet pas d'aggraver les nuisances existantes

- Le PEM ne sera pas sorti de l'AVAP.

Avis AVAP : avis défavorable. Le secteur gare ne sera plus soumis à l'ABF si le périmètre de 500m des MH est redélimité. Cela relève donc de l'AVAP. Il avait été demandé aux acteurs du PEM de fournir des programmes et esquisses pendant la durée d'étude de l'AVAP, voire de venir se concerter. Ce nouveau nœud de communication a une valeur pour la population mais aussi pour l'accueil touristique ; l'image de l'accueil ne peut pas être celle d'une périphérie de ville ordinaire. Le respect de « l'esprit du lieu », la qualité architecturale et l'échelle des espaces doivent être garantis par des règles et par le contrôle d'un architecte indépendant qu'est l'ABF. Les règles ont été très allégées en PE à cet effet.

- Salle de Gym : le projet étant déplacé, les zonages et EBC seront conservés.

Prise en compte Loi Littoral :

- La possibilité de réaliser des annexes en zone A et N sera supprimée, conformément à la loi littoral

Règlement écrit

- Un secteur spécifique sera créé au Gumenen pour la partie Habitat sur le seuil proposé par le Bureau d'Etude (1 place par tranche de 46 m² avec un minimum de 1 place par logement). Pour la partie Activités : le règlement actuel fonctionne.

Règlement graphique :

Le règlement de la zone Nzh est modifié pour assurer la possibilité d'entretien des ouvrages de rétention des eaux pluviales.

Assainissement et Gestion des déchets

La zone 2AU Porte Océane n'est pas desservie par les réseaux.

OAP : les accès sont modifiés pour les OAP 1,2,5 et 6 selon les propositions. Les autres OAP ne sont pas modifiées.

C17	Pays d'Auray	07/06/17	<p>Activités commerciales</p> <ul style="list-style-type: none"> - Possibilité d'étendre le linéaire commercial à la rue du Château, la rue A.Briand et l'Avenue M. Foch. - Afin de favoriser le regroupement des commerces, le PLU pourrait définir un ou plusieurs périmètres de diversité commerciale. De plus, il conviendrait d'en rappeler les dispositions réglementaires dans les dispositions générales du règlement écrit et le/les représenter sur le règlement graphique. - Les dispositions du SCOT visant à limiter l'implantation de commerces de détail en ZACOM pourraient être reprises dans le PLU. <p>Développement touristique et préservation du patrimoine</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le rapport de présentation pourrait présenter les éléments du patrimoine vernaculaire. Si ceux-ci n'existent pas, le rapport de présentation pourrait justifier sa compatibilité avec le SCOT sur la base de cet état de fait. <p>Habitat et développement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> - Optimisation du foncier plus diffus : une OAP thématique portant sur le potentiel foncier repéré aurait été intéressante, afin de fixer les niveaux de densité attendus. <p>Qualité des formes urbaines</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de constructions pouvant être desservies par une voie en impasse pourrait être abaissé afin de limiter les impasses aux petites opérations. 		<ul style="list-style-type: none"> - La superficie des commerces pouvant être accueillis dans la ZA de Porte Océane devrait être au minimum de 300m². - Il faut repérer tous les linéaires commerciaux (rue du château,...) et s'assurer qu'ils ne doivent pas être remplacés par des périmètres. - Il faudrait inscrire un linéaire commercial au secteur Gare. 	<p>Activités commerciales :</p> <p>La commune continuera à traiter au cas par cas sur la base de la charte commerciale.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les seuils n'empêchent pas de faire des cellules en galerie commerciale. - La commune souhaite favoriser l'aménagement des espaces publics en pieds de bâtiments. - De nombreuses exceptions permettent une implantation à moins de 5m. - La formulation sera reprise dans le PLU <p>Développement touristique et préservation du patrimoine :</p> <p>La commune interroge son service archive/patrimoine</p>	<p>Activités commerciales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le linéaire sera étendu à la rue du Château et à la Place Raoul Dautry (suivant la remarque de la Commission d'Enquête). - Les périmètres de diversité commerciale ne semblent pas correspondre avec la configuration urbaine et commerciale d'Auray. - Les seuils n'empêchent pas de faire des cellules en galerie commerciale. Le centre-ville a peu de locaux autour de 300 m² à offrir, l'inscription d'un seuil de surface opposable aux tiers risque d'empêcher l'installation de certains commerces faute de locaux. <p>La commune souhaite continuer à fonctionner avec la Charte commerciale, qui permet une meilleure adaptation au contexte local.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La commune souhaite favoriser l'aménagement des espaces publics en pieds de bâtiments. - Recul à 3m au lieu de 5m. - Référence aux ZACOM : non pertinent. <p>Développement touristique et préservation du patrimoine :</p> <p>Absence d'inventaire du patrimoine vernaculaire</p> <p>Habitat et développement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> - une OAP thématique sur ce territoire n'est pas privilégiée. <p>Qualité des formes urbaines</p> <p>Le règlement ne sera pas modifié.</p>	
C18	M. LE FLOCH Jean-Michel	03/06/17	Demande de changement de zonage pour la parcelle AV 432 afin de la rendre constructible. Parcelle actuellement en zone Naz, devant passer en zone Nzh-a.	Constructibilité du terrain.	AV 432	<ul style="list-style-type: none"> - La possibilité de réaliser des annexes en zone A et N sera supprimée, conformément à la loi littoral. 	<p>Concerne également l'AVAP. Le PLU reprendra les éventuelles modifications de l'AVAP.</p> <p>Avis AVAP : protégé en ZPPAUP ; demande de réduction d'espace naturel. Épaisseur de la coulée verte mise en cause. Plutôt défavorable au titre de l'AVAP.</p>	Avis défavorable par souci de cohérence AVAP et en l'état actuel de la législation.
C19	Mme FINJEAN Annette	09/06/17	Demande de changement de zonage d'une partie de la parcelle AM 442 afin de la rendre partiellement constructible. Parcelle actuellement en zone Az, devant passer en zone Ab-a. Emplacement réservé n°11 (futur ER N°05 – Stationnement de Kerdroguen).	Constructibilité du terrain.	AM 442	<ul style="list-style-type: none"> - La question des stationnements sera évoquée en Comité de Pilotage. 	Avis AVAP : protégé en ZPPAUP. Eviter l'étalement urbain dans ce secteur au-delà du cimetière. Avis défavorable.	Avis défavorable, l'emplacement réservé est maintenu.

C20	M. BAUDUZ Georges Camping Du Port d'AURAY	09/06/17	Demande de changement de zonage pour la parcelle AM 2 (ancien cadastre), actuellement en zone UL, afin de la rendre constructible.	Constructibilité du terrain. Cessation d'activité du camping Les Pommiers	AM 552 AM 554	Cette parcelle bordant une zone urbanisée, nous ne sommes pas opposés au transfert de la parcelle en Ud à condition que cela soit cohérent avec le PLU de Pluneret. (A311-p14/51-avis)	La mairie de Pluneret nous a informé de leur intention de passer le secteur du camping en zone Uba avec une OAP (arrêt du PLU prévu début 2018)	Avis favorable à un zonage U.
C22	M. DE GIVRY	09/06/17	Demande de changement de zonage d'une partie de la parcelle AN 378, afin de la rendre constructible. Parcelle actuellement classée en Ndsz, devant passer en Nds-a. Une partie passant cependant en zone Uc.	Demande faisant suite à de nombreux échanges depuis 1989, entre le propriétaire, le service de l'urbanisme et la préfecture du Morbihan. Cette dernière, en tant que PPA au projet d'AVAP, précise que la légalisation de la constructibilité ne sera pas possible.	AN 378	Cf avis sur l'AVAP (A311-p14/51-avis) L'extension de la parcelle AN 378 ne peut être autorisée car il s'agit d'une construction neuve dans un espace proche du rivage (A42-p21/51-avis) La parcelle AN 378 est dans la bande des 100m. (A43-p21/51-avis)	L'application de la Loi Littoral pourrait être en contradiction avec l'accord donné par l'Etat en son temps. Avis AVAP : voir l'avis DDTM	Avis défavorable. La parcelle AN 378 doit être intégralement zonée Nds pour respecter le tracé des Espaces Remarquables. De plus, le hameau de Kerloch, situé en discontinuité d'urbanisation, doit être zoné N.