

COMMUNE de QUISTINIC
LORIENT AGGLOMERATION

Morbihan

ENQUETE PUBLIQUE

du lundi 26 août 2019 à 9h au vendredi 27 septembre 2019 (inclus) à 17h

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Projet de révision générale du
Plan Local d'Urbanisme
arrêté le 6 mars 2019**

**Arrêté municipal de M. Denis Le GAL
Maire adjoint de QUISTINIC**

**RAPPORT ET AVIS
DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Le 8 novembre 2019

SOMMAIRE

I : RAPPORT	3
1) PRESENTATION DE L'OBJET DE L'ENQUETE ET DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET	3
1.1 Présentation générale.....	3
Les principales caractéristiques.....	3
Formes urbaines	5
Démographie.....	6
Le parc de logements	6
Données économiques.....	6
Equipements et services	7
Transports, eau et déchets	8
Tourisme	8
1.2 Le projet de PLU	8
Objectifs :	9
Actions, traduction :	9
Compatibilités, Evaluations :	12
Concertation préalable :	12
2) ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	13
2.1 Désignation du commissaire enquêteur et organisation de l'enquête	13
2.2 Information du public	13
2.3 Déroulement de l'enquête	13
3) LE DOSSIER D'ENQUETE ET LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	14
3.1 Le dossier d'enquête publique.....	14
3.2 Observations du public et procès-verbal d'enquête.	15
3.3 Avis des Personnes Publiques Associées	42
Avis de la MRAE.....	42
Avis de la Chambre d'Agriculture	43
Avis de la DDTM.....	43
Avis du Conseil Départemental.....	43
Avis de Lorient Agglomération.....	44
Avis favorable du CNPF	44
Institut National de l'Origine et de la Qualité	44
Région Bretagne	44
Morbihan Énergie	44
SCoT : Favorable avec réserve :	44
CCIM : Favorable avec réserve.....	44
Avis favorable de la CDPENAF	44
Enedis	44
3.4 Le mémoire en réponse	45
3.5 Après l'enquête	47
II : AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	49
1) RAPPEL SUR LES CARACETISTIQUES COMMUNALES.....	49
2) APPRECIATIONS MOTIVEES	54
2.1 Sur le déroulement de l'enquête	54
2.2 Sur le dossier d'enquête	54
2.3 Sur les observations du public.....	54
2.5 Sur les observations du commissaire enquêteur.....	80
2.6 Conclusions globales sur le projet.....	82
1.3 AVIS du commissaire enqueteur.....	87

I : RAPPORT

Le présent rapport est établi dans le cadre des prescriptions édictées par arrêté du 2 juillet 2019 de Madame le Maire de Quistinic, ouvrant une enquête publique sur la révision générale du PLU.

Ce rapport est articulé comme suit :

- Présentation de l'objet de l'enquête ;
- Organisation et déroulement de l'enquête ;
- Dossier d'enquête, observations du public et avis des PPA.

1) PRESENTATION DE L'OBJET DE L'ENQUETE ET DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

1.1 Présentation générale

Par délibération du 12 juillet 2016, la commune de Quistinic a décidé de procéder à la révision générale de son PLU adopté en 2010 et modifié en 2012. Elle s'est donné pour objectif la définition d'un nouveau projet de territoire en intégrant les évolutions législatives récentes (Grenelle et ALUR), les principes résultant du SCOT du Pays de Lorient approuvé le 16 mai 2018 ainsi que les orientations du PLH de 2017 et celles du PDH du Morbihan.

La commune de Quistinic compte 1424 habitants et s'étend sur 4 293 ha. Elle est située à environ 35 kms de Lorient, au nord-est, dans le canton de Guidel et fait partie de Lorient Agglomération depuis 2014, suite au regroupement de plusieurs intercommunalités. (25 communes, 207 857 habitants en 2015). Elle était antérieurement rattachée à Plouay Communauté.

Au plan gestion de la ressource aquatique, la commune relève des orientations du SDAGE Loire Bretagne et s'inscrit dans le SAGE « Blavet », approuvé le 15 avril 2014.

Les principales caractéristiques

Au regard du SCOT, Quistinic constitue un *pôle communal* situé à la périphérie de l'agglomération et éloigné des grands axes de circulation. C'est la 22^e commune sur 25 en termes de population et la densité est faible. Commune rurale au patrimoine remarquable, elle présente de fortes particularités naturelles et paysagères liées à des singularités géologiques et à la présence d'un réseau hydrologique dense.

Au plan morphologie, l'étude paysagère de 2016 a identifié 12 unités de paysage à l'échelle de l'agglomération. Quistinic se situe en partie sur l'unité plateau de « l'Argoat » à

vocation agricole et sur l'unité « *Vallée du Blavet, du Brandifrou et de la Sarre* » où l'on trouve des reliefs accidentés. Ces particularités topographiques résultent de la combinaison des effets du cisaillement sud-armoricain, avec ses plissements et de l'hydrographie qui a creusé des profondes vallées. Le socle est principalement granitique. Cette forte identité paysagère engendre des contraintes en matière de mise en valeur agricole, ce qui se traduit par une grande surface de massifs forestiers. Il en résulte des ambiances de type montagnard avec une nature très présente et des sentiers préservés propices aux randonnées (97 km de chemin dont 77 balisés). Son altitude moyenne (entre 20 et 176 m) est de 140 m et en fait un des points culminants de l'agglomération. Elle comporte de nombreux points de vue remarquables.

Les massifs forestiers représentent 40 % de la surface communale et la trame bleue s'étend quant à elle sur un linéaire de 73 km. Compte tenu du relief, les zones humides sont peu étendues mais constituent toutefois près de 4 % de la superficie du territoire.

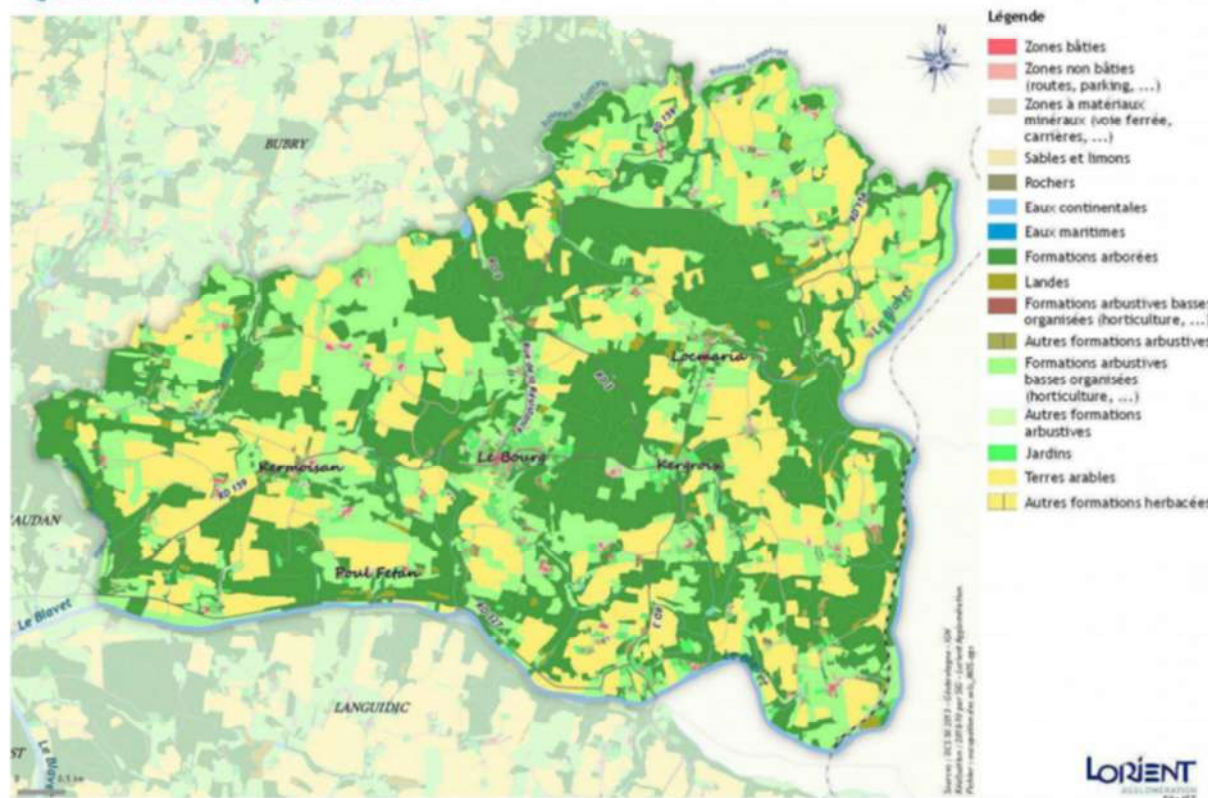
Dans ces conditions, les continuités écologiques sont fortement connectées et combinent ces milieux divers. Il en résulte une grande richesse écologique avec présence de plusieurs espèces remarquables, mais la sous-trame de landes s'appauvrit du fait de l'emboisement qui progresse, avec des risques d'homogénéisation des habitats et paysages.

La vocation agricole de la commune marque aussi son territoire et la zone dédiée représente 47,7 % de la superficie communale, soit 2 048 ha dont 1935 ha pour l'activité agricole, 6 ha en friche et 107 ha occupés par des activités de loisirs. La surface agricole, répartie entre pâturages et cultures, a fait récemment l'objet d'un aménagement foncier qui a permis le regroupement du parcellaire. Les bosquets et ruisseaux maintiennent néanmoins de bonnes liaisons dans cet espace.

La protection des masses d'eau est un enjeu majeur pour ce territoire et si le suivi du Blavet est régulier, ce n'est en revanche pas le cas pour le reste du réseau qui présente un chevelu très dense.

Au plan climat, air et énergie, la commune est sous influence océanique, le climat est tempéré et la qualité de l'air, difficile à mesurer à Quistinic, est correcte sur le territoire du pays.

QUISTINIC : Occupation du sol



La commune est par ailleurs riche d'un patrimoine bâti remarquable principalement construit lors de cette période prospérité dite « *âge d'or de la Bretagne* ». (du X^e siècle au XVII^e siècle) : les châteaux et manoirs sont nombreux et les constructions rurales anciennes sont très présentes sur le territoire. On dénombre quatre monuments historiques (3 édifices religieux et un manoir) et 6 chapelles d'intérêt. Les hameaux (80) avec leurs centralités ont longtemps contribué à la structuration du territoire.

Lieu d'occupation ancienne, le territoire comporte 6 zones archéologiques (sites et zones de présomptions de prescriptions).

Formes urbaines

Outre le bourg en position sommitale, certains hameaux sont plus urbanisés en particulier Kergroix et Locmaria (paroisse), mais c'est aussi le cas de Pont-Augan, Kermoisan et Keramour. Ces hameaux comptent au plus une soixantaine d'habitations et se sont développés de manière peu maîtrisée. Deux types principaux de tissu urbain sont dénombrés : une forme urbaine agglomérée au tissu continu et un tissu discontinu individuel caractéristique du mitage. Des poches d'habitat bas et traditionnel perdurent cependant (type longère bretonne du XIV^e).

Démographie

Le Pays de Lorient regroupe 3 intercommunalités soit 42 communes et 275 000 habitants (103 000 emplois, 8,8% de chômage). Les plus fortes densités de peuplement sont situées au sud du territoire et les 20 communes du littoral représentent 78 % de la population. L'indice de vieillissement est plus élevé que la moyenne bretonne et la population croît surtout à la périphérie des agglomérations. 14 communes ont moins de 2 000 habitants.

Quistinic comptait environ 2 500 habitants jusqu'au début de la seconde guerre mondiale et sa population a ensuite décliné massivement en raison de l'exode rural jusqu'en 1975, puis de façon moindre jusqu'en 1999 (1 312 habitants). La tendance s'est ensuite inversée et Quistinic accueille de nouveaux habitants (+ 0,6% de 1999 à 2010 et + 0,4% de 2010 à 2015). En outre la population rajeunit et s'installe durablement.

Le parc de logements

Quistinic compte 884 logements dont 284 construits entre 1968 et 2015, soit 6 par an avec des variations. Sur la période 2006-2012, 11 logement/an ont été construits, ce qui est à mettre en relation avec l'objectif du PLH qui est de 9 par an.

On dénombre 654 résidences principales, 129 résidences secondaires et 101 logements vacants. La plus grande partie des ménages est propriétaire (85,2%) et les maisons individuelles constituent l'essentiel du parc (2.2% d'appartements). Ce parc est en partie vétuste. Par ailleurs, Le PLH assigne à Quistinic des objectifs en matière de logements locatifs sociaux à hauteur de 10 % de la production annuelle.

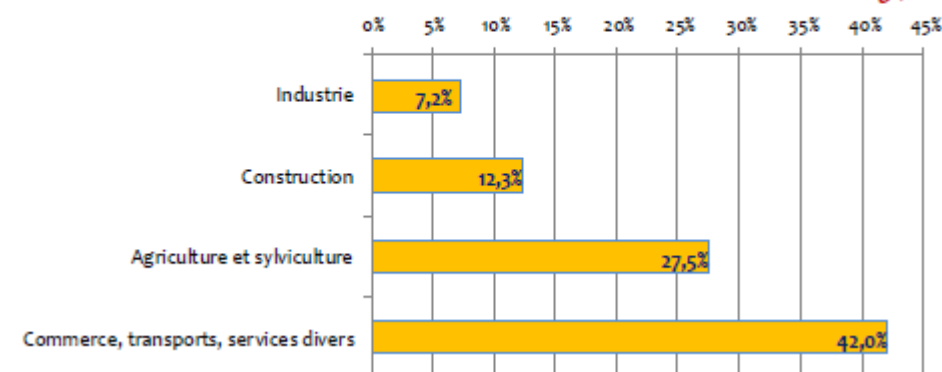
Il est à noter que le parc de logements, ancien, est très énergivore et la rénovation thermique s'impose ainsi que le développement du renouvelable.

Données économiques

La commune comptait 866 actifs en 2015 dont 574 ayant un emploi : 168 à Quistinic, 406 à l'extérieur (9,9% de chômage en 2015). Les emplois sont principalement salariés : 81% et 19% pour les indépendants.

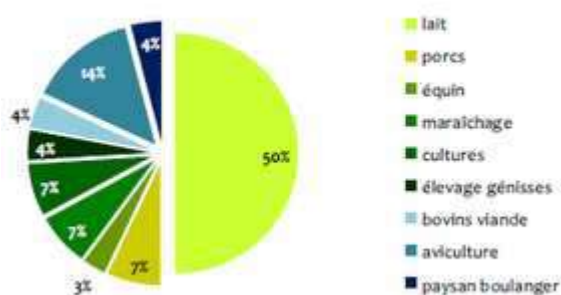
Les secteurs d'activité se répartissent comme suit :

Répartition des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2015 (en %)



Les emplois sont majoritairement assurés par le secteur des commerces, des transports et des services divers. L'activité agricole qui occupe presque 50% de la superficie de la commune est conduite par un nombre d'exploitants en constante diminution : de 121 exploitations en 1998 à 40 en 2010.

Principales productions agricoles



L'agrobiologie et les circuits courts sont toutefois en développement (7 fermes et plusieurs projets). 5 fermes pratiquent la vente directe.

Equipements et services

La commune est dotée d'équipements administratifs, éducatifs (2 écoles primaires) et sociaux. Elle dispose de services techniques et d'une station d'épuration (500 eqh).

Ces équipements sont essentiellement localisés dans le bourg et Quistinic reste très dépendant des grands pôles de l'agglomération.

Un projet de nouvelle école publique va permettre de la rapprocher des équipements de sports et de loisirs.

Transports, eau et déchets

L'approvisionnement en eau et l'assainissement relèvent de la compétence de l'EPCI.

Quant aux déplacements : le réseau viaire départemental représente 31 km, soit 4 routes dont l'ancienne voie ferrée qui longe le Blavet. La voiture est prédominante et pour les familles comptant des enfants une seconde voiture s'impose souvent. Les parkings du bourg occupent 4 500 m² (250 places).

Une ligne de transport collectif relie le bourg à Languidic (5 courses) avec diverses correspondances notamment vers la gare ou le centre de Lorient. Un service scolaire complète cette offre pour acheminer les enfants vers les écoles du bourg.

Tourisme

La commune bénéficie d'une réelle attractivité liée à la richesse de son patrimoine naturel et architectural. Les équipements sont peu nombreux (camping municipal fermé), mais Quistinic est propriétaire du village écomusée de Poul Fetan, témoin de la vie rurale au XIX^e et accueille sur son territoire les hébergements « insolites » de Pratmeur.

La valorisation du patrimoine rural est ancrée de longue date et l'association « *Les vieilles Pierres* » œuvre à sa valorisation.

Poul Fetan a accueilli plus de 2 millions de visiteurs entre 1985 et 2017. Quant aux hébergements du Roduic et de Pratmeur qui sont ouverts huit mois et demi par an, ils ont réalisé 8 500 nuitées en 2018 et emploient 10 salariés en saison.

1.2 Le projet de PLU

Le PADD renvoie aux principales caractéristiques du territoire décrites dans le rapport de présentation et répertorie ses faiblesses et ses atouts.

Les éléments pénalisants sont décrits comme suit : *la situation géographique de la commune relativement éloignée des centres de vie et des bassins d'emplois, son relief accidenté qui ne facilite pas les échanges, et un dynamisme économique en sommeil.*

Mais les richesses identifiées permettent de surmonter ces faiblesses : *un paysage agro-naturel époustouflant, des points de vue remarquables sur toute la commune offerts par*

le relief, une attractivité touristique grandissante grâce aux structures d'accueil originales et aux liaisons douces, un cadre de vie campagnard conçu pour respecter l'être humain.

Sur la base des objectifs énumérés dans la délibération du 12 juillet et affinés lors de l'étude, le PADD retient trois orientations :

Objectifs :

N°1 : (Re)mettre l'humain au cœur du projet de territoire

1. Accueillir de nouveaux habitants
2. Inciter à de nouvelles pratiques de mobilité
3. Renforcer le lien social

N°2 : valoriser la richesse du territoire fortement liée à son paysage et son patrimoine

1. Garantir la qualité paysagère du territoire
2. Confirmer le caractère paysager du bourg
3. Tisser le parcours paysager du territoire

N°3 : assurer les conditions d'attractivité du territoire pour favoriser son déploiement

économique

1. Intégrer pleinement l'agriculture et ses perspectives au projet de territoire
2. Participer au développement du tourisme et des activités de loisirs
3. Accompagner le déploiement des activités commerciales, de production et de services

Actions, traduction :

Orientation n°1

Forte de ses atouts Quistinic ambitionne, sur la base d'une prévision de croissance démographique de 1,03 % par an, d'accueillir, à l'horizon 2030, environ 220 habitants supplémentaires.

Les besoins nouveaux seraient dès lors d'environ 130 logements sur la période :

- en densification dans le bourg (2,7 ha, 4 OAP, 65 logements soit 23 à l'ha et 6 logements dans le lotissement *Les korrigans*)
- en extension à la périphérie (superficie maximale envisagée : 3,5 ha, 55 à 60 logements soit 17/ha) outre 10 logements à Kergroix.
- via le changement de destination de certains bâtiments agricoles architecturalement intéressants (21)
- et la valorisation des locaux vacants (101) en utilisant deux emplacements réservés dans le centre bourg.

L'incitation aux nouvelles pratiques de mobilité passe par la restructuration du réseau de bus, effective depuis 2019, par la création de deux aires de co-voiturage et par la création de liaisons douces piétonnes et cyclables qui se connecteront aux chemins existants (dont une piste entre Kergroix et le bourg). Enfin, hors PLU, le réaménagement de l'ancienne voie ferrée (RD327) à des fins touristiques fait l'objet d'un emplacement réservé.

Diverses mesures sont par ailleurs programmées pour renforcer le lien social afin d'assurer la mixité et de favoriser la proximité entre habitants.

Orientation n°2

La valorisation de la richesse du territoire est fortement liée à son paysage et son patrimoine. Ceci se traduit par l'inscription des trames vertes et bleues, celles des points de vue, la conservation des perspectives pour les vallées, la communication pour inciter à l'entretien des espaces, la conservation du bocage (inscription des haies), la qualité architecturale des bâtiments agricoles, la préservation de l'identité architecturale de la commune (OAP), la protection des voies vertes et espaces végétalisés, la réglementation des clôtures et une attention aux enjeux permettant de tisser les parcours paysagers du territoire.

Orientation n°3

L'attractivité du territoire est la condition de son développement économique. Afin d'assurer cette attractivité, 3 axes sont retenus : l'agriculture et ses perspectives sont intégrées au projet de territoire, notamment par le zonage avec son règlement, par des mesures en faveur de la filière bois qui fait l'objet d'un classement spécifique et par le soutien aux activités annexes à l'agriculture.

Les activités touristiques et de loisirs bénéficient des règles prévues par la STECAL (Poul-Fétan, Pratmeur) afin de permettre leur développement et diverses mesures sont prises en matière de protection du patrimoine, d'amélioration de l'accessibilité et d'aménagement de liaisons douces, notamment avec le littoral.

L'accompagnement des activités commerciales, de production et de services passe par la définition d'un périmètre de centralité dans le règlement afin d'éviter toute installation d'activité commerciale en dehors de ce périmètre et des mesures sont aussi prises pour interdire le changement de destination des locaux commerciaux. Le développement des connexions numériques et des énergies renouvelables sont également traduits.

La zone de Kergroix est confirmée et sera uniquement dédiée aux activités artisanales et industrielles.

La révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales (ZAEP) s'inscrit dans la révision du PLU.

L'enquête, organisée parallèlement à celle relative à la révision du PLU, par Lorient Agglomération, collectivité compétente, s'est déroulée conjointement et fait l'objet de rapports et d'avis distincts.

En termes de consommation d'espace,

Les zones 1AU et les STEACAL AI et NI représentent 5ha25 d'extension. La réduction de la consommation foncière est de l'ordre de 57% par rapport à la période écoulée et la superficie est en relation avec les exigences du SCOT. Il subsiste un impact léger sur les surfaces agricoles et des solutions de compensation foncière sont envisagées par Lorient Agglomération en partenariat avec la SAFER.

La mise en relation du PLU de 2010 avec le projet fait ressortir une réduction importante des surfaces ouvertes à l'urbanisation : 12 ha de réduction de zones U et 22 ha de réduction des zones Au).

A. Évolution des zonages

Le tableau de comparaison ci-dessous précise les surfaces respectives des zonages du PLU de 2008 et d projet de PLU.

Zonage	PLU 2010	Zonage	Présent PLU	Différentiel
Na	2 049,7	Na	1 511,96	-537,74
Nh	25,7	Ne	0,57	-
NI	19,5	Nf	384,20	-
Nr	17,4	Nia	0,06	-
		Nib	0,07	-
		Nic	0,20	-
		Nid	0,18	-
		Nie	0,61	-
Nzh	158,7	Nzh	93,77	-44,93
		Nzhs	3,73	+3,73
Zones N	2 251,0		1 995,35	-255,65
Aa	1 942,6	Aa	2 177,22	+234,62
		Aia	0,15	-
		Aib	0,64	-
Azh	6,3	Azh	60,73	+54,43
Zones A	1 948,9		2 238,74	+289,84
Ua	8,9	Ua	5,80	-3,1
Ub	51,7	Ub	27,19	-24,51
		Uc	10,27	-
		Ue	5,45	-
Ui	3,9	Ui	3,72	-0,18
Zones U	64,5		52,43	-12,07
1AU	13,6	1AUa	3,34	-10,26
2AU	15,0	2AUi	3,14	-11,86
Zones AU	28,6		6,48	-22,12
TOTAL	4 293,0	TOTAL	4 293,0	

Les règlements évoluent également à la fois sur la forme et sur le fond en tendant davantage vers des règles qualitatives. Le détail des différentes zones est décrit pages 182 et suivantes du Rapport de Présentation

Compatibilités, Evaluations :

La compatibilité du projet avec les principes généraux du Code de l'urbanisme, avec la loi Barnier et avec les données supra-communales est exposée pages 199 et suivantes. Certains aspects font l'objet d'observations, réserves et recommandations de la part des PPA, ce qui est exposé dans la synthèse de ces avis.

Les pages 221 et suivantes du rapport sont consacrées à l'évaluation environnementale du PLU.

Il est rappelé que la MRAE a retenu trois enjeux prioritaires visant la maîtrise de la consommation d'espace, celle de la qualité et de l'hydraulique des cours d'eau au regard de l'urbanisation prévue (ce qui vise la gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement) et la préservation de la qualité des espaces naturels et paysagers.

Il est également renvoyé à la synthèse des avis formulés par les PPA et à l'avis pour les développements concernant ces aspects.

Concertation préalable :

Une première réunion publique s'est tenue le 5 décembre 2017 afin de présenter le diagnostic territorial le PADD, une dizaine de personnes était présente (La population a été invitée par voie de presse, affichage en mairie et via le site internet de la mairie).

Le PADD a été débattu au cours de la séance du Conseil Municipal du 20 décembre 2017 et a fait l'objet d'un compte-rendu dans la presse locale.

Aucune remarque ou suggestion n'a été portée, ni à l'adresse postale ou *email* de la mairie, si ce n'est une demande de constructibilité d'une parcelle.

Une exposition s'est déroulée du 12 janvier au 28 février 2018 dans le hall de la mairie et dans la salle des associations afin de présenter aux habitants les principaux enseignements du diagnostic ainsi que les grandes orientations du Projet d'Aménagement de Développement Durables, pièce maîtresse du PLU.

Une deuxième réunion publique s'est tenue le 21 février 2019 en présence d'une dizaine de personnes.

Lors du débat qui a suivi la présentation, les questions suivantes ont été abordées : la notion de propriété face aux lois d'urbanisme et au règlement du PLU et en particulier des questionnements relatifs à l'augmentation de la densité des constructions dans le bourg, des questions d'ordre environnemental et des inquiétudes concernant le maintien de la biodiversité au regard du projet exposé.

Cette réunion de concertation n'a pas fait ressortir d'opposition au projet de PLU présenté, mais a suscité quelques réactions, commentaires et débats.

2) ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

2.1 Désignation du commissaire enquêteur et organisation de l'enquête

Le commissaire enquêteur a été désigné par ordonnance du Tribunal Administratif en date du 24 mai 2019. L'enquête, organisée par arrêté municipal du 2 juillet 2019 pris par M. Denis Le GAL, adjoint, s'est déroulée du lundi 26 août 2019 à 9 h au vendredi 27 septembre 2019 (inclus) à 17 h et son siège a été fixé en mairie.

2.2 Information du public

L'arrêté municipal et l'avis d'enquête du 2 juillet ont été affichés en mairie. Les avis ont été publiés dans les quotidiens Ouest France et Le Télégramme le 9 et 28 août.

L'avis d'enquête a par ailleurs été publié sur le site internet avec des liens vers le dossier en ligne.

L'affichage a été réalisé par les services municipaux et une vingtaine de panneaux ont été posés de manière très visible sur les voies à l'entrée de la commune ainsi que cinq panneaux dans le bourg. (Voir carte annexée)

2.3 Déroulement de l'enquête

Le dossier d'enquête publique était consultable en mairie aux heures habituelles d'ouverture, soit le lundi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, les mardi et jeudi de 8h30 à 12h30, les mercredi et vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 et le samedi de 9h00 à 12h00.

Le dossier était également consultable sur le site internet de la commune www.quistinic.fr ainsi que depuis un poste informatique tenu à la disposition du public en mairie. Les documents étaient aussi accessibles sur le site Registre dématérialisé, via l'adresse internet www.registredemat.fr/plu-quistinic-2019.

L'enquête s'est déroulée, conformément aux prescriptions de l'arrêté et cinq permanences sont intervenues :

- lundi 26 août de 9h00 à 12h00
- lundi 2 septembre de 16h00 à 19h00
- samedi 14 septembre de 9h00 à 12h00
- jeudi 19 septembre de 9h00 à 12h00
- vendredi 27 septembre de 14h00 à 17h00.

Outre le registre papier et les courriers, les observations pouvaient également être formulées, pendant la durée de l'enquête à l'adresse mail plu-quistinic-

2019@registredemat.fr. Ces observations ont été annexées au registre papier et étaient consultables en ligne sur les sites dédiés.

L'organisation matérielle de l'enquête a été préparée lors d'une réunion en mairie le 25 juin suivie d'échanges de courriels et d'entretiens téléphoniques.

Des entretiens sont par ailleurs intervenus en cours d'enquête avec les élus et Madame LE GUEN, chargée d'études PLU au Pôle Aménagement Environnement et Transports de Lorient Agglomération. Une réunion a été organisée dans le prolongement de la permanence du 19 septembre. La grande disponibilité des élus, du personnel municipal et de Madame LE GUEN, a contribué au bon déroulement de l'enquête.

Des visites de terrain sont intervenues en cours d'enquête sur plusieurs secteurs à forts enjeux : Kergroix, Locmaria, Le Roduic, Pratmeur, Saint Augan, le long du Blavet.

Le réseau viaire local a été parcouru et plusieurs hameaux traversés dont Kermoisan.

Une salle a été mise à disposition du commissaire enquêteur qui disposait ainsi de bonnes conditions d'accueil avec possibilité de recevoir individuellement les personnes.

Le registre d'enquête à feuillets non mobiles a été régularisé puis côté et paraphé avant l'ouverture et les pièces du dossier ont été visées et paraphées.

Le registre a été clos le 27 septembre à 17h (heure habituelle de fermeture de la mairie).

3) LE DOSSIER D'ENQUETE ET LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1 Le dossier d'enquête publique

Outre l'arrêté du 2 juillet et le registre d'enquête à feuillets non mobiles comportant 28 pages cotées, le dossier présenté en mairie était composé des pièces suivantes :

1) Un dossier procédure comprenant :
La délibération de prescription, la délibération débat PADD, la délibération prise suite au bilan de la concertation, la délibération arrêtant le PLU, l'arrêté prescrivant l'enquête, le certificat d'affichage avec cartes de localisation et les avis publiés dans la presse
2) Le DOSSIER PLU comprenant :
a) Le rapport de présentation
b) Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
c) Le règlement écrit et ses annexes - Annexe A: Liste des emplacements réservés - Annexe B: Recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au sein des zones agricoles et naturelles, au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme ; -Annexe C: Préconisations architecturales pour le bâti ancien rural ; -Annexe D : Liste des espèces invasives
d) Le règlement graphique

- Règlement graphique (planches A, B et C) - Document graphique annexe « Paysage et patrimoine » (planches A, B et C)	
3) Un dossier d'annexes au PLU	
a) Pièces graphiques annexes	
Annexe 1a : Plan des servitudes d'utilité publique (planches A, B et C)	
Annexe 2a : Plan des sites archéologiques	
Annexe 3c : PPRi Blavet Aval - zonage réglementaire (assemblage et planches 4.4 et 4.5)	
Annexe 3d : PPRi Blavet Aval - cartographie de l'aléa (assemblage et planches 2.3, 2.4 et 2.5)	
Annexe 4 : Plan du réseau d'adduction d'eau potable	
Annexe 5 : Plan du réseau et du projet de zonage d'eaux usées	
Annexe 6b : Plan du projet de zonage des eaux pluviales	
Annexe 7 : Carte de synthèse des boisements	
Annexe 8a : Carte des zones humides et des cours d'eau (planches A, B et C)	
4) Des pièces écrites annexées	
Annexe 1b : Tableau des servitudes d'utilité publique	
Annexe 2b : Tableau des sites archéologiques	
Annexe 3a : PPRi Blavet aval notice	
Annexe 1a : PPRi Blavet aval règlement	
Annexe 5a : Notice du projet de zonage d'eaux usées	
Annexe 6a : Notice du projet de zonage d'eaux pluviales	
Annexe 6a : Délibération communautaire d'approbation des projets de zonage d'eaux pluviales et de zonage d'eaux usées	
Annexe 6c : Délibération du Conseil municipal du 22 mai 2018 approuvant la carte des zones humides et cours d'eau	
5) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
6) Les avis des personnes publiques associées :	
MRAE	
CRPF	
CCIM	
Chambre d'Agriculture	
Avis de l'Etat (DDTM) et documents annexés	
Lorient Agglomération	
Pays au titre du SCOT	
Conseil Départemental du Morbihan	
Région Bretagne	

3.2 Observations du public et procès-verbal d'enquête.

Le procès-verbal pris en application de l'article R123-18, alinéa 2 du Code de l'environnement a été délivré le 7 octobre et transmis par courriel.

Son contenu est reproduit ci-dessous :

L'enquête s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté et cinq permanences ont été tenues en mairie. Ces permanences ont été fréquentées et environ 60 personnes ont été reçues. Celle du samedi matin et la dernière ont connu un afflux important.

Le public avait aussi la possibilité de déposer ses observations via une adresse électronique dédiée. Un registre dématérialisé était également ouvert.

Le dossier a été aussi consulté en ligne par 278 personnes. 415 visionnages ont été enregistrés et 330 téléchargements ont été comptabilisés.

51 observations individuelles ont été formulées :

- 24 dans le registre dématérialisé,
- 10 dans le registre papier,
- 15 par courrier,
- 1 par courriel,
- 1 orale

Ces observations individuelles et propositions sont jointes au présent procès-verbal. Elles abordent parfois plusieurs thèmes mais comportent aussi des doublons. De ce fait, rapportées aux thèmes abordés, on en dénombre 47 réparties comme suit :

1 : Maintien de la constructibilité de la parcelle : 10 observations : R2, R9, C2, C6, C9, C14, RD4 d, RD5, RD6, RD20 d, RD21, RD24 d

2 : Terrain à bâtir acquis devenant non constructible (dépréciation) : 3 observations : C13, RD16, R7

3 : Correctifs suite à délivrance PC : 1 observation : C1

4 : Demande constructibilité parcelle : 3 observations : R8, C4, RD14,

5 : OAP : 1 observation : C8

6: STECAL : 5 observations : C3, C5, C12, RD7 d, RD12 et M1

7 : Changement de destination d'immeubles à intérêt architectural : 8 observations : R1, R3, C10, C11, RD8 d, RD10, RD13 d, RD14 7, RD15, RD19

8 : Zonages F et EBC : 2 observations : R5, RD1

9 : Zonage Na en A : 6 observations : R 4, C7, C15, RD3, RD9, RD18

10 : Réclamations après aménagement foncier : 2 observations : R10, C7

11 : Divers : 3 observations : R4, R6 et 1 orale

12 : Sur le projet dans sa globalité : 3 observations : C8, RD17 d et zonages EU et EP.

Le dossier soumis a par ailleurs suscité de ma part des interrogations dont la teneur vous est exposée ci-dessous.

Sur les STECAL

Le nombre de logements prévus s'appuie sur une croissance démographique de 1.03%, supérieure à celle constatée (0.4% entre 2010 et 2015) et l'AE demande de justifier cette évolution.

Mais il est aussi clair que les communes rurales ont connu une relative désertification au cours des décennies écoulées, ce en raison d'une concentration de plus en plus importante des populations dans les centres urbains et d'une diminution considérable du nombre d'exploitations agricoles.

Or, les enjeux climatiques auxquels nous sommes confrontés pourraient infléchir ce mode de vie dans les années à venir.

A cet égard, il n'est pas certain que le PLU présente des garanties suffisantes en termes de flexibilité et il est en outre encadré par le SCOT et le PLH, ce qui ressort au demeurant des observations des PPA.

Pourtant, la nécessaire transition écologique contraindra vraisemblablement à donner un cadre territorial à des expériences alternatives et des projets se font jour, comme en témoigne notamment la demande M. et Mme Giraud.

Le nombre de logements prévus (163 logements sur la période 2019-2029) requiert peu de consommation d'espace compte tenu de la densification et des changements de destination. Mais ce potentiel n'est pas toujours aisément mobilisable en raison de difficultés pour maîtriser le foncier. De ce fait les ambitions semblent assez réalistes en termes de logement. En outre une réduction importante des surfaces ouvertes à l'urbanisation est constatable (12 ha de réduction de zones U et 22 ha de réduction des zones Au).

Mais les capacités de la commune pourrait être figée sur les zones A et Na en considération des seules Stécal prévues, pour des projets sur lesquels le recul est certain (Poul-Fétan, Pratmeur).

Question :

Comment permettre la mise en œuvre de nouveaux projets et quel cadre la commune peut-elle offrir aux porteurs d'initiatives ayant vocation à se réaliser en zone agricole ou naturelle et fondées sur des études de faisabilité réalistes et sérieuses ?

Sur les zones Na

Treize réclamations ont été formées suite au classement des parcelles en zone Na, certaines d'entre elles concernent des parcelles acquises en tant que terrain à bâtir.

Ces parcelles deviendraient non constructibles et il en résulte un préjudice patrimonial pour les propriétaires.

Question :

Il est demandé à la municipalité d'exposer de manière exhaustive les motifs ayant conduit à ces choix.

Sur les changements de destination

Plusieurs réclamations ont été formées en vue de l'inclusion de bâtiments d'intérêt architectural.

Les critères de classement ayant conduit à retenir 21 bâtiments dans 15 hameaux sont certes exposés dans le dossier, mais il ressort des dépositions que certaines exclusions soulèvent de légitimes questionnements.

Question :

Il est donc demandé à la municipalité de justifier ses choix de manière motivée concernant les exclusions en matière de bâtiments susceptibles de changer de destination.

Il est attendu à ce titre une mise en relation détaillée des critères avec les biens en cause.

Les observations du public ont été annexées sous la forme d'un tableau édité en A3 avec codification des thèmes en vue des tris.

Ce tableau comporte des illustrations graphiques permettant de visualiser les enjeux.

<u>Légende des thèmes</u>	
1 : Maintien de la constructibilité de la parcelle	7 : Changement de destination
2 : Terrain à bâtir acquis devenant non constructible (dépréciation)	d'immeubles à intérêt architectural
3 : Correctifs suite à délivrance PC	8 : Zonages F et EBC
4 : Demande constructibilité parcelle	9 : Zonage Na en A
5 : OAP	10 : Réclamations après
6: STECAL:	aménagement foncier
	11 : Divers
	12 : Sur le projet dans sa globalité

REVISION GENERALE du PLU, Commune de

N°	THEME	Déposant	Contenu dépositi
R1	7	M. Olivier POURQUIER, Quistinic	Sollicite l'intégration de bâtiments présentant Talléné. Indique qu'ils sont répertoriés sur des du XIX eme avec arc cintré).
R2	1	M. Daniel LE PEN Keravelo Languidic 56440	Demande que la parcelle YK 58 à Kergroix soit allègue qu'elle n'a pas de vocation agricole n'engendrera pas de conséquences en termes d Estime que ceci contribuerait à l'économie locale

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - PV des OBSERVATIONS

N°	THEME	Déposant	Contenu déposition	Illustration
R3	7	M. Jean Pierre LE DANFF Quistinic	Propriétaire d'un manoir situé au sud-est de la commune, il demande l'intégration de deux granges dans la liste des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination. Il indique que l'une d'entre elles présente un intérêt architectural (vaste porte en plein cintre), que leur changement de destination n'affecterait pas l'activité agricole, qu'ils ne sont pas grevés de servitudes et qu'ils sont accessibles aux réseaux présents sur la propriété, Parcelle ZT n°15, Kerbrouet	
R4	11	M. Alain LE GAL Talhouet Quistinic	Souhaite des précisions sur les conséquences du classement en zone NA de la maison située 14, rue du Blavet, quant aux limitations en matière de constructions annexes et d'extensions. (les règles ont été exposées : RGLT P.29,) Indique que la parcelle YN 29 a été défrichée et a une destination agricole (pâturage compte tenu du relief accidenté. A reclasser en A donc. Thème n°9	

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - PV des OBSERVATIONS

N°	THEME	Déposant	Contenu déposition	Illustration
R5	8	M. DE MARTRAIN erreur numérotation registre Quistinic	Indique que le GFR fait jouer son droit de préférence sur la parcelle ZV 5 classée en EBC (actes encours) et demande que le triangle défriché soit intégré à la zone Na en EBC, non à la zone A comme projeté	
C14	Zonage	M. et Mme GUEGAN Zonage EP	En complément du courrier C 14, ils exposent que la parcelle ZX 114 est inondée en partie basse en raison d'une modification intervenue sur le chemin rural qui la longe à l'ouest. Ce chemin aurait été surélevé dans les années 90 et fait obstacle à l'écoulement des eaux vers le Blavet.	

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - PV des OBSERVATIONS

N°	THEME	Déposant	Contenu déposition	Illustration
R6	11	M. Nicolas TROUDET rue Paul Gauguin Quistinic	Expose que le cours d'eau figurant sur le plan entre sa parcelle YK 08 et celle de M. LE TEUFF n'existe pas sur le terrain et que cette zone doit donc être reprise pour corriger cette erreur. Il indique avoir déposé une déclaration en vue d'une extension de sa maison d'habitation sur la parcelle YK 08.	
R7	2	M. et Mme PAITRY 192, Grande rue Saint Jacut de la mer (22750)	Propriétaires à Kermoisan de la parcelle ZC 24 qui était en partie constructible, ils font valoir qu'ils avaient obtenu un permis de construire (certificat de permis tacite de novembre 2008), mais qu'ils n'ont pu conduire leur projet à terme pour des raisons de santé. Ils exposent qu'un CU opérationnel leur a été accordé en septembre 2013 et que leur fille souhaiterait construire, mais ils constatent que l'intégralité de la parcelle est devenue inconstructible dans le projet, ce qui leur est préjudiciable puisqu'ils avaient acheté un terrain à bâtir (environ 25 000 €). Ils demandent à être réintégrés dans leurs droits	

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - PV des OBSERVATIONS

N°	THEME	Déposant	Contenu déposition	Illustration
R8	4	Mme LEPORTOUX 55 rue Ferrer Lanester	Propriétaire de la parcelle ZH 40 située rue de la source, zone de Bellevue, elle demande que ce terrain qui ne peut être valorisé ni par l'agriculture, ni en zone forestière en raison de la présence de réseaux téléphoniques soit rendu constructible pour compléter le secteur de l'OAP	
R9	1	M. et Mme LE SERGENT, née LE PEN Le Bot Languidic 564401	Propriétaire indivise de la parcelle YK 58, elle fait valoir qu'une partie de cette parcelle a été vendue et est construite et demande que la totalité demeure constructible comme dans l'actuel PLU (surplus classé Na) Voir déposition R2, doublon pour la parcelle)	Voir R2
R10	10	M. et Mme LE MOING Quistinic	Font valoir que la municipalité s'est engagée à tirer les conséquences de travaux connexes de l'aménagement qui a créé sur leur parcelle un chemin d'exploitation impropre à l'usage auquel il est destiné car impraticable pour les engins (chemin cadastré YC 52. Ils exposent en outre que les écoulements d'eaux pluviales sont mal canalisés, ce qui entraine des inondations en contrebas. Ils annexent à leur déposition un courrier de Mme Le Maire qui indique que le chemin situé à Lenioten sera supprimé du plan et sollicitent des précisions sur les modalités de restitution de l'assiette de ce chemin.	

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - PV des OBSERVATIONS

N°	THEME	Déposant	Contenu déposition	Illustration
C1	3	M. et Mme LE GUENNEC 6 Hent An Estig Quistinic	Propriétaires de la parcelle YK 71 (M. en propre) et en indivision de la parcelle YK 72, Ils font valoir qu'un PC a été accordé le 18 juin 2019 sur une partie de la parcelle YK 69 (ex 122) et demandent que leurs parcelles enclavées en UC soient maintenues constructibles alors que le projet les situe en zone Na.	
C2	1	Mme JAN Locmaria Quistinic	Propriétaire de la parcelle ZX 106, rue des Cyprès à Locmaria, elle demande son maintien en zone constructible	

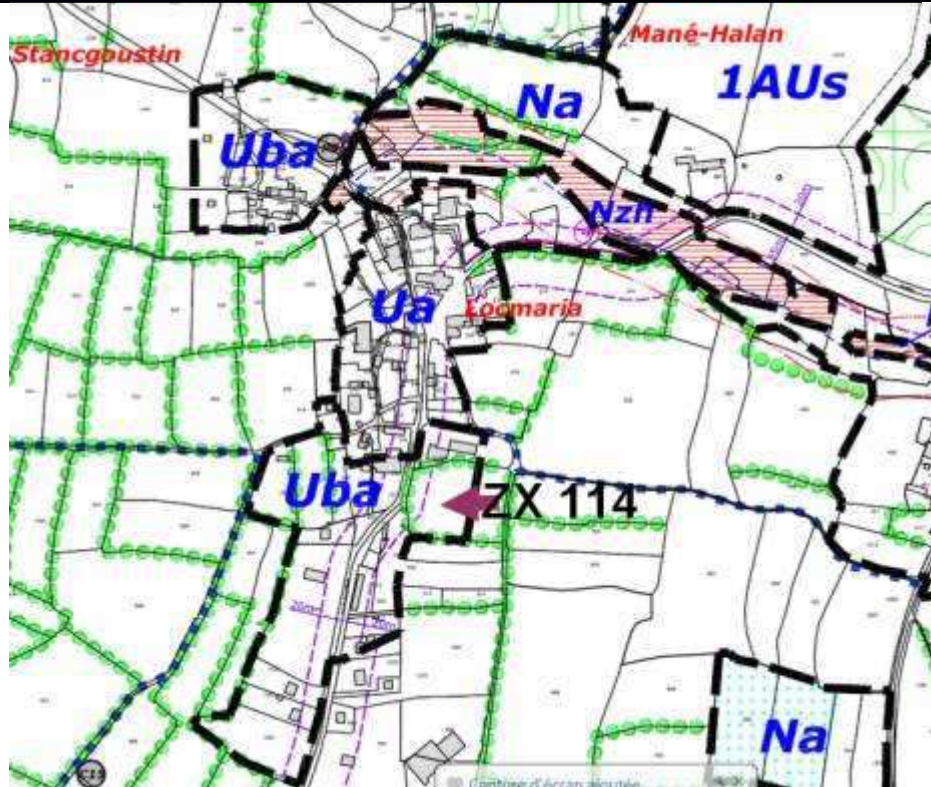
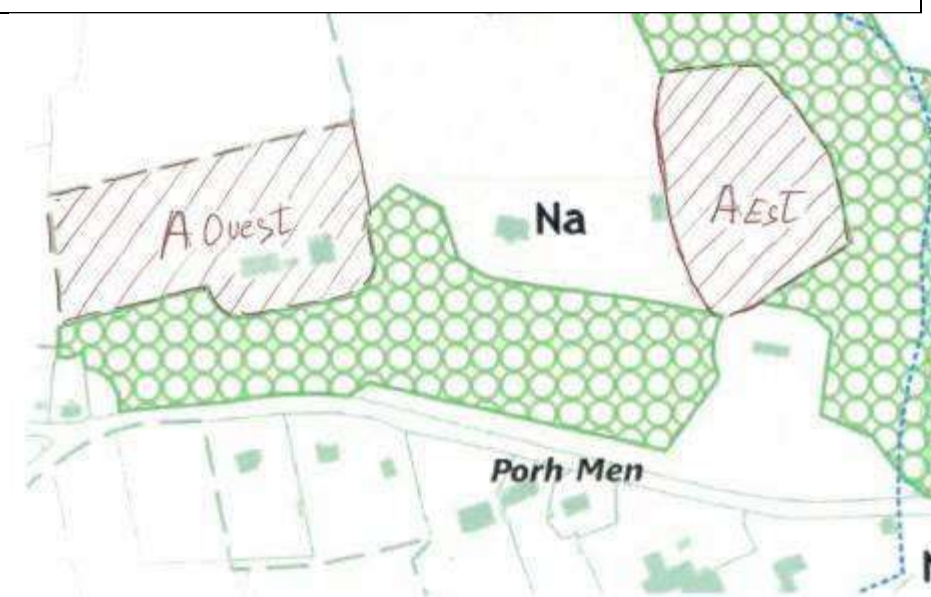
REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - PV des OBSERVATIONS

N°	THEME	Déposant	Contenu déposition	Illustration
C3	6	M. JOUANNO Quistinic	Il fait valoir que le projet de PLU arrêté le 6 mars 2019 prévoit de modifier le classement existant de leur site d'hébergements insolites exploité en zone NL et pour lequel ils ont obtenu un permis d'aménager en 2010. Ils observent que les projets de nouveaux hébergements se concrétisent par la création de plusieurs zones Nia, b, c et d, qui correspondent aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités(STECAL) permettant l'extension d'activité. Mais ils considèrent cependant que ces classements ne peuvent revenir sur les droits créés par le permis d'aménager primitif qui a autorisé la création d'un Parc résidentiel de loisirs et l'édification des HLL existantes. Ils observent que le règlement du projet de PLU autorise dans chacun des Stecal une typologie de construction très encadrée. Or, les habitations légères de loisirs prévues aujourd'hui sont susceptibles de varier, car cette activité est amenée à s'adapter et à faire évoluer ses installations. Ils souhaitent par conséquent réaliser dans chacun des Stécal Nib, Nic et Nid un nombre limité de 2 HLL, dont la typologie ne sera pas figée, mais avec des variations entre différentes catégories de HLL autorisées. Dès lors ils sollicitent une reformulation qui substituerait à la mention «au maximum deux yourtes », l'indication pour ces 3 Stecal « 2 HLL (maximum) liées à l'activité ». De même pour le Stecal Nia, ils souhaitent qu'il soit rajouté « et toute autre structure nécessaire et liée à la destination du site » Ils sollicitent la prise en considération de cette demande afin de ne pas restreindre d'une manière aussi forte et de préserver une marge de manœuvre dans la variation des hébergements, tout en conservant une densité faible d'installations autorisées.	<i>Délimitation de l'établissement touristique « la Vallée de Pratmeur »</i>
C4	4	Mme KERRIEN Stangoustin Quistinic	Sollicite une modification du zonage sur une partie de la parcelle ZW 46 d'une surface de 1 ha 20 a 52 ca comportant une maison d'habitation et constitutive d'un terrain agricole pour le surplus. Elle souhaiterait qu'une portion de cette parcelle soit ouverte à l'urbanisation et annexe un plan qui fait ressortir la zone et les possibilités de desserte	

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - PV des OBSERVATIONS

N°	THEME	Déposant	Contenu déposition	Illustration
C5	6	M. et Mme GIRAUD Le Nistoir Quistinic	Monsieur et Madame Giraud s’inscrivent dans une démarche d’amélioration de la qualité de vie dans le respect de l’environnement. Cette orientation les a conduits à s’établir à Quistinic, commune qui leur offre un cadre de vie en adéquation avec leurs valeurs. La rénovation de leur maison leur a permis d’expérimenter l’écoconstruction. Leur découverte d’expériences alternatives en matière d’habitat, de la permaculture et des démarches <i>zéro-déchets</i> leur donne envie d’aller plus loin dans le cadre d’un projet qu’ils souhaitent collectif. (inspiré des Fermes de Bec Hellouin et des Kerterres) Ils ont eu l’opportunité de faire l’acquisition de terrains et l’un d’entre eux est situé dans un beau cadre où ils souhaiteraient vivre avec une autre famille. Au regard des enjeux environnementaux auxquels se trouve confrontée la planète, ils souhaitent s’inscrire dans une démarche privilégiant l’autonomie, devenir concrètement acteurs de la transition écologique et développer un espace de vie centré sur le partage. Ce projet nourrit « <i>l’ambition de devenir un carrefour des innovations durables dans l’habitat, l’énergie, la construction sociale en vue de préparer un avenir durable et désirable dans les temps à venir</i> » Le dossier fourni à l’appui de leur projet explique comment seront déclinées ces orientations. Il y est renvoyé pour la bonne compréhension de ce projet articulé autour de cinq grandes orientations. La pédagogie autour de l’écologie y aura toute sa place, notamment à destination des enfants. Un graphique est cependant reproduit ici pour illustrer les caractéristiques majeures de leur projet A titre de conclusion, ils déclarent que « Ce projet ne demande pas de ressources directes à la municipalité, il demande seulement une tolérance et une démarche relationnelle constructive dans laquelle la municipalité et l’ensemble des citoyens habitant la commune auront tout à gagner. »	

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - PV des OBSERVATIONS

N°	THEME	Déposant	Contenu déposition	Illustration
C6	1	M. et Mme GUEGAN	Demandent que la parcelle ZX 114 soit maintenue constructible Extrait PLU actuel	
C7	9 10	M. et Mme Bellanger 11, rue Sainte-Barbe 56310 QUISTINIC	Renvoient à leur courrier LRAR du 12 décembre présenté en Mairie de Quistinic, par lequel ils sollicitaient 3 modifications au PLU de 2019, tel qu'expliqué dans la copie jointe à ce courrier. Ils précisent que ces points ne posaient aucun problème de mise en œuvre pour l'adjoint concerné qu'ils avaient contacté. Mais à l'examen du règlement graphique du PLU en cours de révision, ils constatent que le point 2 n'a pas été pris en compte. Ce point concernait une partie de la parcelle N° 9, en jaune sur le plan joint au courrier du 12-12-2018, pour laquelle ils demandaient un classement en zone Aa, Agricole, étant donné qu'elle est et a toujours été, utilisée pour des activités agricoles, actuellement un pâturage pour chevaux. Or il leur apparaît que non seulement ce point n'a pas été pris en compte, mais qu'une autre partie de la parcelle N°9, sur laquelle des bâtiments agricoles ont été construits, a été passée de zone Aa, Agricole, en zone Na. En conséquence, ils demandent de faire le nécessaire pour que : 1- La zone Est située au-dessus de la chapelle (A Est sur le plan joint) devienne une zone Aa Agricole 2- La zone Ouest où se trouvent les bâtiments agricoles, (A Ouest sur le plan joint) redevienne une zone Aa, Agricole.	

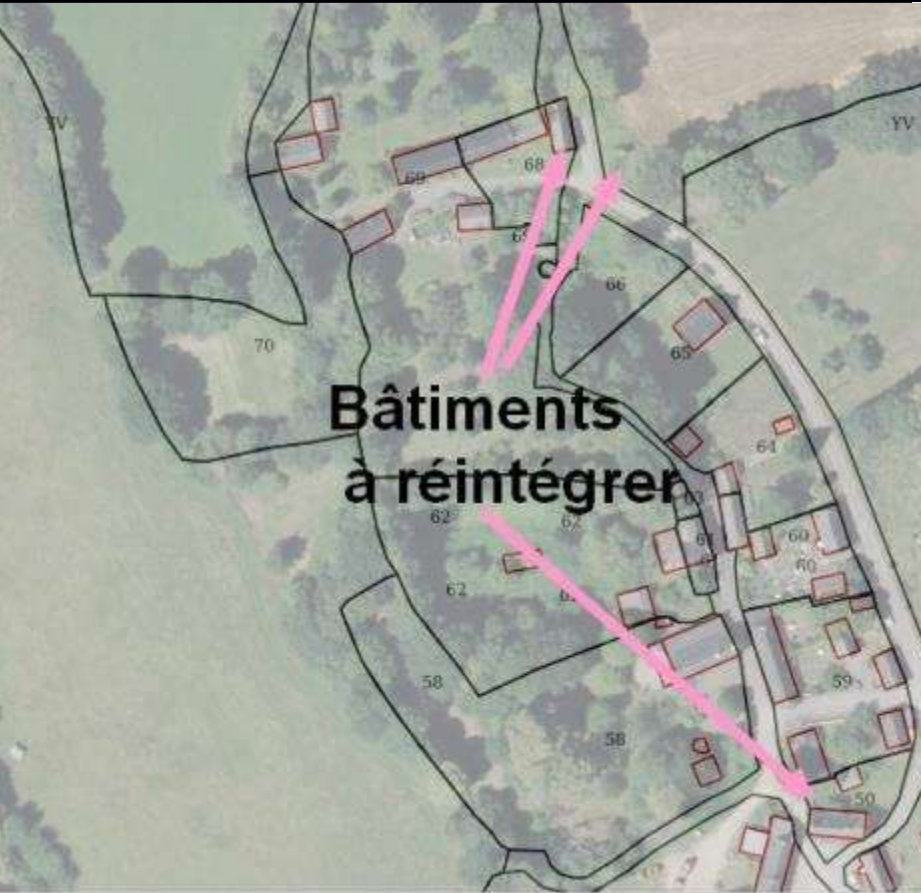
REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - PV des OBSERVATIONS

N°	THEME	Déposant	Contenu déposition	Illustration
			Par ailleurs ils restent en attente d’une réponse leur permettant d'apprécier si le point 3 de leur courrier du 12-12-2018 a bien été pris en compte. 3- <i>Ce point concerne le cadastre. Lorsque celui-ci a été refait, une partie de terrain appartenant à la propriété, à l'entrée de celle-ci, a été supprimée. Il faut agrandir les plans pour s'en apercevoir. Le problème n'est pas la surface concernée, très faible, mais le fait que cet endroit situé juste devant le portail d'entrée est devenu public. Nous demandons donc que cette partie de terrain soit réintégrée à la parcelle privée de la propriété.</i>	
C8	12 + zonage EU	M. LE NEZET Copie d’un courriel du 23 mars 2019 avec mémoire de remarques sur le projet	Trouve le projet intéressant, mais à le sentiment que la commune se tourne vers une « ruralité à la parisienne » densité exagérée des habitations, piétons et vélos hyper-dominants dans le projet et l’écologie surabondante. Il considère que l’OAP 2 en centre bourg vise un terrain qui devrait plutôt être aménagé en parking, parc et aire de jeux pour la partie boisée. Seul un lot lui semble pouvoir être ouvert à la construction. A son avis les besoins en logement doivent faire l’objet d’urbanisation à la périphérie. Il déplore par ailleurs la suppression de l’assainissement collectif sur un terrain (section YN 49 manifestement(cette réclamation est versée dans le dossier l’EP zonage EU) Il se déclare surpris de ne pas trouver d’OAP sur Kergroix et Locmaria et relève une dent creuse avec 2 lots constructibles à Kergroix parcelles YK n° 69 et 71, Voir plan ci-dessus C1 IL émet une observation concernant l’OAP 4 en limite de sites archéologiques IL exprime son accord avec le zonage du terrain arboré appartenant au diocèse qui sera protégé. Il recense par ailleurs les maisons vacantes dans le bourg et indique que leur état fait courir des dangers et donne une image négative de la commune. Des mesures tendant à un meilleur entretien devraient être prises à l’encontre des propriétaires si le PLU le permet.	

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - PV des OBSERVATIONS

N°	THEME	Déposant	Contenu déposition	Illustration
			Concernant les transports et les nouvelles mobilités, il lui semble que Lorient Agglomération doit prendre ses responsabilités en matière d'alternatives, car les habitants de Quistinic ne peuvent actuellement se passer de leur voiture. IL considère qu'il est paradoxal de vouloir développer la filière bois tout en classant les massifs en EBC	
C9	1	M. LE PEN 51 rue de la Gare 62690 CAMBLAIN L'ABBE	Constate que le projet du PLU de Quistinic envisage de classer son terrain YK 35a situé à Kergroix, en zone Aa, n'autorisant que les installations et constructions liées à l'activité agricole ou forestière. Propriétaire de ce terrain, il souligne qu'il n'est ni exploitant agricole ni forestier et demeure dans le département du Pas de Calais. Il fait valoir qu'aucune exploitation agricole ne le jouxte de près ni de loin et décrit le projet : à gauche de sa parcelle une zone 2AU comme destinée aux activités artisanale et industrielle, une zone Na en fond de la propriété et une zone UC à droite en limite et devant sa parcelle, cet ensemble formant une enclave de son terrain qui ne correspond évidemment pas à la création d'une exploitation agricole au vue de sa faible surface. Il estime que sa parcelle se situe à l'intérieur de l'agglomération définie par le positionnement du panneau d'entrée d'agglomération. Il fait valoir qu'elle est constructible dans le cadre du PLU existant (l'obtention, en janvier 2019, d'un certificat d'urbanisme n°2, 056 18818L0070) et qu'elle mise en vente à la suite de la réception favorable du C.U. Il demande donc le maintien de ma parcelle en zone UC dans le cadre du projet de PLU. Et joint des éléments graphiques.	

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - PV des OBSERVATIONS

N°	THEME	Déposant	Contenu déposition	Illustration
C10	7	M. LE RUYET Coet Organ Quistinic	Propriétaire de la parcelle <u>YV 68</u>, il constate qu' un ancien bâtiment type remise (photos jointes) jouxtant 2 autres maisons d'habitation de caractère et faisant donc partie intégrante du bâti d'intérêt architectural majeur, situé sur cette parcelle (longère du 18 ème S, petite maison du 17 ème siècle), est actuellement considéré comme un bâtiment agricole, compte tenu de sa taille et non pas comme il se devrait : une annexe à l'habitation. Demande s'il est envisageable d'opérer pour ce bâtiment, un changement de destination à usage d'habitation, afin qu'il puisse être considéré comme annexe à l'habitation (changement fenêtres, réaménagement intérieur, assainissement...) (numéroté N°3 sur le plan cadastral joint et photos) Propriétaire de la parcelle agricole <u>YV N°46</u>, demande la réintégration d'un ancien bâtiment sans toit qui ne figure pas dans le projet bien que le service du cadastre l'ait réintégré (cf. plan joint), courant été 2019. Il sollicite le changement de destination en vue d'en faire un usage d'annexe, remise ou garage pour entreposer du matériel, (réalisation d'une toiture, porte et fenêtre) Vivant dans l'habitation de la parcelle <u>YV N°50</u>, il constate qu'un ancien bâtiment sans toit appartenant à 4consorts Le Ruyet (cf. photos jointes) n'y figurait pas. Or ce bâtiment est en cours de réintégration par le service du cadastre (cf. plan joint).Est-il envisageable, de le PASTILLER, de tel sorte, qu'il soit réintégré (plan cadastral joint), et qu'un changement de destination pour ce bâtiment puisse être opéré à usage d'annexe, remise pour entreposer du matériel, (d'où la demande de le couvrir pour réalisation d'une toiture,)	

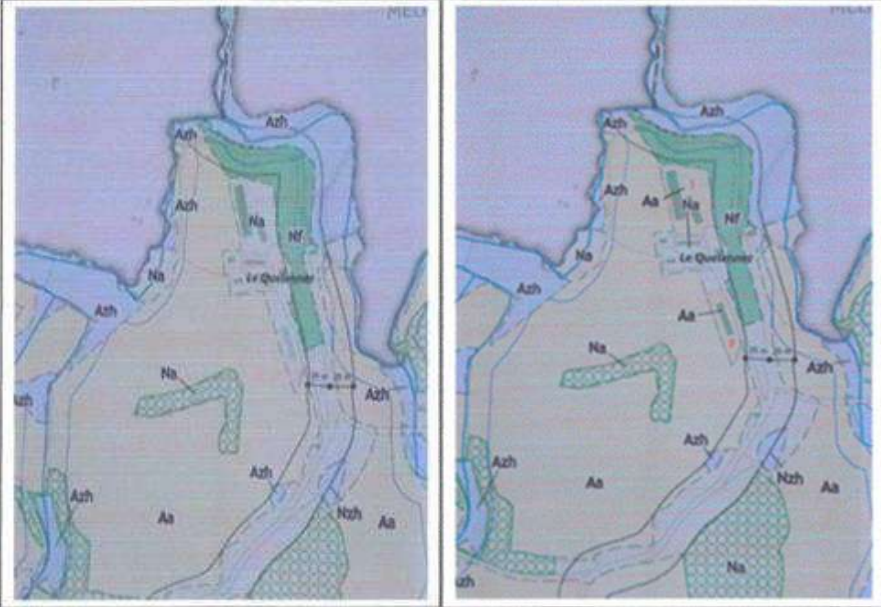
REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - PV des OBSERVATIONS

N°	THEME	Déposant	Contenu déposition	Illustration
C11	7	M. et Mme QUEVEN Le Guernic	Parcelle ZS 40 ils exposent avoir fait l’acquisition du village en 1998. Pour des raisons financières ils n’ont pu conduire à terme leur projet de réhabilitation et la longère de 30m datant de 1792 a fait certes l’objet de travaux importants (couverture), mais ils ne peuvent y habiter et résident dans la petite maison contemporaine. La partie centrale est en ruine (façade à remonter). L’autre extrémité, couverte en tôles, est restée dans cet état depuis l’acquisition. Ils ont aussi rénové des petits bâtiments ainsi que le four à pain et le beau puits est mis en valeur. Ces travaux conservatoires réalisés en respectant ce patrimoine permettent d’éviter la dégradation de ses biens. Ils déplorent les limitations du droit construire qu’imposerait le projet de PLU et souhaitent pouvoir réhabiliter l’ensemble de ces bâtiments estimant qu’à défaut une partie de leur patrimoine va disparaître, ce qui serait catastrophique. Ils font valoir que lors de l’acquisition de ce village en 98, ce au cœur d’une propriété de 2 ha, l’ensemble était envahi par les broussailles et les mauvaises herbes qui enfouissaient certains immeubles. Ils ont déjà beaucoup investi et souhaiteraient préserver l’avenir de ce beau patrimoine et transmettre leur passion pour ces vieilles pierres Ils produisent de nombreux clichés à l’appui de leur réclamation.	

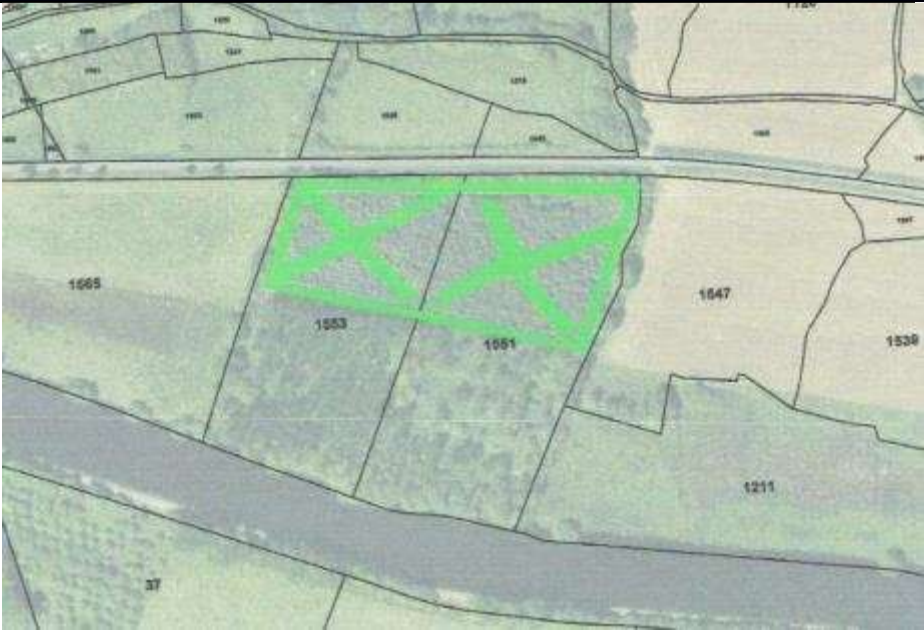
REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - PV des OBSERVATIONS

N°	THEME	Déposant	Contenu déposition	Illustration
C12	6	Monsieur JOUANNO Vallée de Pratmeur Le Roduic 56310 QUISTINIC	Il expose que depuis 2008, l'établissement La Vallée de Pratmeur exploite une activité d'hébergements insolites sur un site d'une vingtaine d'hectares, ancienne exploitation agricole appartenant à la famille Le Danvic depuis de nombreuses générations. Au nord du site, dans le hameau du Roduic, ils ont restauré et réhabilité dans le respect de l'architecture traditionnelle plusieurs anciens corps et bâtiments de ferme afin de les transformer en bâtiment d'accueil, chambres, gîtes, salle de réunion, piscine intérieure, salle de soin et spa. Ils ont récemment acquis un ensemble de bâtiments (dans la parcelle YE 35) d'une ancienne exploitation agricole qui a cessé son activité depuis plusieurs décennies. Ces bâtiments se situent dans la continuité des bâtiments déjà restaurés et ils projettent de les réhabiliter et de leur donner une activité économique toujours liée au tourisme en transformant l'ensemble du bâtiment en pierre en salle de soin et de bien-être et le hangar en salle de sport. Aujourd'hui, seule une partie du bâtiment en pierre (127 m2) a obtenu l'autorisation d'un changement d'affectation dans le projet du PLU. Leur projet envisage également la construction de 2 écolodges en bois en extension du bâtiment en pierre et dans son prolongement vers la vallée située à l'est. Ces réhabilitations et constructions seront réalisées dans le même esprit et avec le même attachement à la sauvegarde de ce patrimoine local. Pour cela, il serait nécessaire qu'ils obtiennent un nouveau STECAL de 1200 m2 dans lequel seraient inclus les bâtiments existants ; ce STECAL qui permettrait l'extension des bâtiments reste en définitive très modeste au regard de leur domaine qui dispose d'une superficie de 20 hectares. La réalisation de ce projet permettrait de voir l'avenir plus sereinement pour les 10 prochaines années, et serait en parfaite cohérence avec la partie du hameau déjà restaurée et en harmonie avec la nature environnante. Ce projet participerait au développement touristique de la commune en synergie avec le site de Poul Fetan	

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - PV des OBSERVATIONS

N°	THEME	Déposant	Contenu déposition	Illustration
C13	2	M. et Mme Le Gal H. et V. 8 rue d'Hennebont 56310 Quistinic	Ils sollicitent la réintégration en zone constructible d'un terrain sur Quistinic (section YD, N° du plan : 18, lieudit : Kergroez, contenance : 2ha 37a 77ca, nature et classe : T3, 4, B3). Classé Na Ils exposent avoir fait l'acquisition de ce terrain en 2010 en tant que terrain constructible. Ce terrain appartenait à leur famille (Le Danvic Noël et Léon, habitant Le Roduic en Quistinic, frères de Mme Le Roux Mélanie, née Le Danvic , mère de son épouse). Ce terrain, en plus de sa valeur marchande, a donc une valeur familiale. Ils pensaient le donner en héritage à leurs enfants afin que la terre reste en famille et qu'un des enfants y construise peut-être une maison un jour. De plus, situé dans le village de Kergroix en Quistinic, ils pensaient que ce terrain resterait constructible. Ce terrain n'est pas isolé, il jouxte plusieurs terrains construits et ne nécessite donc pas de grands aménagements de transport d'eau et d'électricité en cas de construction d'une maison dans l'avenir. Ces deux arguments : terrain familial et intégration dans un lieudit construit, les poussent à solliciter à former cette réclamation pour ce terrain qui leur est cher.	
C14	1	M. et Mme GUEGAN Zonage EP Voir, Mention complémentaire au registre après R 5	En complément de la C6, la parcelle ZX 114 devrait redevenir constructible et recevoir des améliorations en raison des problèmes d'inondation	
C15	9	Mme POULIN Guélenne-Hervé 56310 QUISTINIC	Sollicite la modification du zonage actuel dans leur village du Guélenne-Hervé afin de préserver la possibilité de maintenir en zone agricole des bâtiments qui seront nécessaire à leur fils, exploitant les terres et ainsi les adapter aux productions qu'il envisage de faire. Il s'agit des zones 1 et 2 sur le plan de droite ci-contre (feuille jointe sur lesquels sont situés des bâtiments agricoles (anciens poulaillers et étable), la zone Na devenant Aa Plan Gauche : Projet Plan droit : modification	

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - PV des OBSERVATIONS

N°	THEME	Déposant	Contenu déposition	Illustration
RD1	8	Olivier POURQUIER	Fait valoir que la parcelle YS41, partie a, a été défrichée sur autorisation préfectorale de 2011. La parcelle YS 41 est aujourd'hui de double nature : agricole et zone humide en continuité avec les parcelles adjacentes. A produit l'arrêté préfectoral 	
RD 2	12	Anonyme	Pense qu'il faut de nouvelles constructions avec de jeunes couples si on veut que les commerces affluent sinon Quistinic finira par perdre ses commerces et deviendra une commune vieillissante. Donc attention à ne pas rester sur des acquis....	
RD3	9	Lydie Rigeot	Propriétaire de trois parcelles (YE23, YE25, YE28) situées au Roduic 56310 Quistinic qui étaient en zone agricole! Elle a pour projet une installation agricole à venir et souhaiterait que ces parcelles restent en zone agricole.	

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - PV des OBSERVATIONS

N°	THEME	Déposant	Contenu déposition	Illustration
RD4	1 d	Jean François LEPEN Complément C9	Propriétaire de la parcelle YK 0035a j'ai obtenu un certificat d'urbanisme favorable le 15 janvier 2019 valable 18 mois pour une construction dans cette parcelle et l'a donc mise en vente. Le PLU devant être approuvé en fin d'année, mon terrain reste-t-il constructible jusque le 15 juillet 2020 ou le CU devient caduque à la date d'approbation du PLU	Voir C 9
RD5	1	Mme JEGAT A rapprocher de la R2 et de la R9	Possède un terrain en indivision avec 2 deux frères et une sœur à KERGROIX, parcelle section YK 58 Ce terrain est entouré de constructions et elle ne voit donc pas les raisons qui l'on fait devenir non constructible et se demande ce qu'elle va pouvoir en faire. Elle ne pense pas non plus que tout le monde ait envie de se retrouver dans un lotissement au bourg de QUISTINIC	Voir R 2 et R 9
RD6	1	Madeleine Evanno	La parcelle située au 7 rue roz (éventuel futur n°5) à côté de son habitation était dans le précédent PLU constructible alors que dans le projet elle ne le sera plus. Souhaite qu'elle reste constructible et ne comprend pas pourquoi elle ne le serait plus. Tout comme sur la rue du Blavet elle ne comprend pas pourquoi il y aurait des terrains non constructibles entre deux zones où se trouvent des maisons avec terrains constructibles.	
RD7	6 d	M.et Mme Giraud A rapprocher de C5	Communication du mémoire au format Word et Pdf.	C5
RD8	7 d	Olivier Pourquier Tallené 56310 quistinic Voir R1	Qu'aucun bâtiment du lieudit Tallené ne semble relever d'un caractère architectural susceptible de permettre son changement de destination est, il veut le croire, un oubli qui sera réparé : les archives régionales conservent dans la banque de donnée GERTRUDE les photos et le descriptif datés de 1967 de l'ensemble des bâtiments. De belles voutes, des chiens assis remarquables, un chapeau de gendarme etc... Puit et fours à pain (2). Souhaite vivement qu'un rectificatif soit apporté. Un descriptif de Tallené est disponible sur les archives régionales du patrimoine breton : http://patrimoine.region-bretagne.fr/gertrude-diffusion/dossier/ferme-tallene-quistinic/44d51ead-0c04-402c-8b78-64956e82d23b#presentation	Voir R1

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - PV des OBSERVATIONS

N°	THEME	Déposant	Contenu déposition	Illustration
RD9	9	Edouard Le Pen A rapprocher de la RD 3	La parcelle YE21 qui était en zone agricole passe en en zone naturelle. Rien ne justifie le changement de zone de cette parcelle ainsi que des parcelles riveraines qui ont toujours été destinées à l'agriculture	
RD10	7	Le Ruyet Jean Coet Organt, QUISTINIC, A rapprocher de la C 10 Doublon RD 11 :	Propriétaire de la parcelle YV N°68, après avoir pris connaissance du projet du plan de zonage du PLU, soumis à enquête publique, a pu constater que d'anciens bâtiments lui appartenant n'y figuraient pas. Or, ces bâtiments (cf. photos jointes) ont été réintégrés par le service du cadastre (cf. plan joint), courant été 2019. S'agissant de bâtiments anciens (maisons d'habitation sans toit actuellement), faisant partie intégrante du bâti d'intérêt architectural majeur situé sur l'autre face de cette même parcelle(longère du 18 ème S, petite maison du 17 ème siècle; ensemble également recensé dans le Morbihan par des spécialistes et également par l'association quistinicoise des Vieilles Pierres. Est-il envisageable de les PASTILLER (bâtiments 1 et 2 :cf plan cadastral), de telle sorte, qu'ils soient réintégrés et qu'un changement de destination à usage d'habitation puisse être opéré (mise en place de toiture, fenêtres, réaménagement intérieur, assainissement...) ?	
RD12	6	fabien Guhenne	Suite à une annonce concernant l'ancien camping à Minazen, aimerai savoir si le bâtiment des sanitaires aura la possibilité d'être réhabilité, suite au PLU	
RD13	7 d	Olivier POURQUIER Voir R1 et R8	A toutes fins utiles, il précise qu'aucun des bâtiments en pierre du lieudit Tallené, archivés sur la base de donnée GERTRUDE, n'est affecté à une activité agricole, telle que définie au sens civil, par l'article L311-1 du Code Rural.	

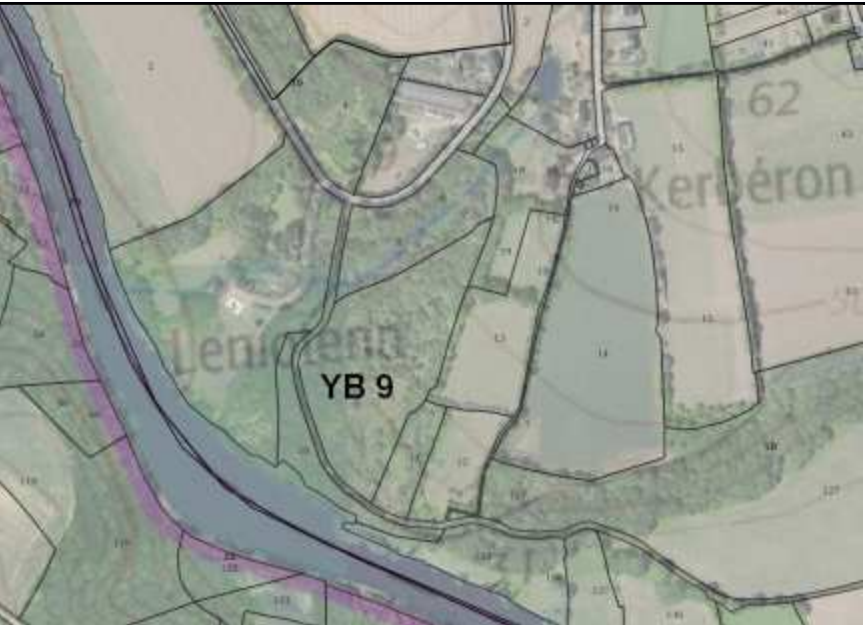
REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - PV des OBSERVATIONS

N°	THEME	Déposant	Contenu déposition	Illustration
RD14	4 et 7	Gérard LE TALLEC	Concernant la parcelle n°YE9, située à Bodestin, souhaitent qu'il soit effectué une révision de la classification de la parcelle, actuellement NA. Ils s'interrogent sur la pertinence de ce classement au vu de la réalité et de l'existence d'un bâti antérieur à la classification. Une demande a déjà été effectuée en date du 20 février 2018, sans qu'il n'y ait eu de réponse. Ils s'interrogent également sur les nouvelles conditions relatives à l'extension du bâti sur cette parcelle, car ils souhaiteraient effectuer un agrandissement du bâti. 2- Concernant la parcelle n° YK101, située à Bodestin, sur laquelle existe un bâtiment à rénover (voir les photos ci-joint). Ce bâti a été reconnu comme pouvant changer de destination au vu des nouveaux plans du PLU. ils souhaiteraient savoir s'il sera possible d'effectuer une rénovation à l'issus de la disparition de la ferme adjacente, programmée pour fin 2021.	 
RD15	7	Victorine LE MOUILLOUR	Tient à signaler que sa parcelle ZV61 d'une surface de 4446m2, située à Mané Er Lann à LOCMARIA n'est pas considérée comme constructible à ce jour alors qu'il existe déjà une maison en ruine " en pierres", sur le terrain, recouverte de lierre à l'heure actuelle, laissé volontairement afin d'empêcher des personnes malveillantes de se servir en pierres comme cela a déjà fait l'objet. De plus, il existe de nombreuses habitations aux abords de son terrain.	

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - PV des OBSERVATIONS

N°	THEME	Déposant	Contenu déposition	Illustration
RD16	2	M. et Mme ROPERT	Demande de modification du projet du PLU concernant la parcelle YP59 lieu dit Kermoisan le projet du PLU rend inconstructible leur parcelle actuellement classée en NH (ci joint extrait PLU actuel et certificat d'urbanisme délivré lors de l'achat en 2015) Actuellement un hangar est construit sur une partie de cette parcelle, ce hangar abritait une entreprise de BTP. Le sol est complètement artificialisé (remblais goudronnage) (aménagement lié aux navettes des engins de travaux publics. Il est donc impropre à toutes cultures. Le hangar est alimenté en eau et électricité, la parcelle est enserrée dans un continu d'habitation du village de Kermoisan. Ils ont deux projets pour cette parcelle: 1) une refonte du hangar par : -destruction de l'aile nord -par la construction d'une nouvelle aile côté sud le long du talus (qui leur appartient) en contrebas du terrain voisin et protégée de la route par un rideau d'arbres. Cette nouvelle construction aura la même emprise au sol que l'aile détruite -par une rénovation complète du bardage de la façade actuelle Ce projet permettrait d'améliorer de manière importante l'esthétique du bâtiment et de le rendre plus fonctionnel 2) un projet d'implantation d'une maison à la destination d'habitat principal (avec toutes les prestations en rdch et permettant l'accès mobilité en fauteuil) les permis de construire sont déposés en mairie après concertation avec l'Agglo de Lorient qui s'est-elle même rapprochée de la mairie de Quistinic Ils sollicitent le maintien en l'état actuel du classement de la parcelle afin de mener à bien leurs projets et en conséquence que soit modifié le projet du nouveau PLU qui rendrait inconstructible une partie de notre terrain	
RD17	12 d	M LE NEZET Doublon avec C 8	Remarques au sujet du plu de Quistinic envoyées à la mairie il y a déjà quelques mois.	

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - PV des OBSERVATIONS

N°	THEME	Déposant	Contenu déposition	Illustration
RD18	9	Christophe EPAILLARD	Demande de passage de la parcelle YB 9, actuellement en zone Na, en zone Aa (projet horticole de son fils paysagiste) cette parcelle a longtemps été plantée de sarrasin et de par son exposition sud semble appropriée à retrouver une activité agricole	
RD19	7	Jean LE RUYET Doublon A rapprocher de R 10 et 11 et C10	Propriétaire de la parcelle YV N°68 et des bâtiments de forte valeur patrimoniale, y figurant, après avoir pris connaissance du projet du plan de zonage du PLU, soumis à enquête publique, a pu constater que l'ensemble des bâtiments étaient classés en Aa. Est-il envisageable dans le cadre du PLU, de les pastiller de tel sorte, qu'ils soient protégés et mis en valeur avec un outil réglementaire de type STECAL ou similaire, afin d'opérer la rénovation de l'ensemble des bâtiments, avec ou sans toit, (cf. document joint), et d'assurer pour certains leur changement de destination, à usage d'habitation.	
RD20	1 d	M.et Mme Le Gal Hugues et Véronique 8 rue d'Hennebont 56310 Quistinic DOUBLON C 13	Demande de remise en zone constructible d'un terrain sur Quistinic (section YD, N° du plan : 18, lieudit : Kergroez, contenance : 2ha 37a 77ca, nature et classe : T3, 4, B3).	

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - PV des OBSERVATIONS

N°	THEME	Déposant	Contenu déposition	Illustration
RD21	1	Danièle BLIN	Propriétaire d'un terrain situé à Kermoisan, Route de Poul Fetan identifié au cadastre sous le n° YP-77. Elle réside en région parisienne et apprend par hasard après avoir reçu un courrier de la mairie et cela, suite à la demande d'un nouveau certificat d'urbanisme que son terrain est concerné par les modifications de PLU sur la commune et que celui-ci ne sera plus constructible d'ici la fin de l'année. Ce qui en soi est très étonnant puisqu'il est entouré de constructions. Ce terrain étant en vente depuis un certain temps maintenant, elle a orienté à plusieurs reprises d'éventuels acquéreurs vers la mairie pour des renseignements. A aucun moment elle n'a été informée de cette future décision. Il lui aurait été précisé que les permis de construire accordés pour les constructions existantes étaient des mesures dérogatoires ...! Ce qui lui semble surprenant quand on sait que la maison située en contre-bas de mon terrain est construite depuis plus de 50 ans ! Son terrain devenant inconstructible perd donc toute sa valeur financière. Est-il prévu que la mairie lui rachète ce terrain qui doit se retrouver en zone naturelle ??? Elle se demander si les personnes que qu'elle a adressées à la mairie pour renseignements n'ont pas été dissuadées de cet achat !	
RD22	7 et 10	Anonyme, le Ruidic	1- Dans le cadre de la révision du PLU, ils demandent le maintien de 2 bâtiments étoilés (bâtiments identifiés pour son bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural) afin de pouvoir les transformer en maisons d'habitation. Ils sont situés dans le hameau de Kerbelzic, et sont actuellement classés en zone nr. Parcelle ZS 12. 2- ils demandent à définir sur plan, un accès à la parcelle boisée cadastrée ZV 46 d'une contenance de 11 253 m2 située au Luidic. Lors de l'aménagement foncier, l'ancien propriétaire n'a pas pu faire la demande de passage car il avait fait un AVC et personne n'a pu remarquer cet oubli.	

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - PV des OBSERVATIONS

N°	THEME	Déposant	Contenu déposition	Illustration
RD23	10 et 8	Alain LE GAL	Avec son frère André, ils possèdent une parcelle YI 26 au lieu-dit TALHOUET DUCHENTIL, et souhaitent démolir un hangar en structure métallique datant de 1930, en mauvais état pour construire un autre bâtiment mieux adapté à leur activité. Mais vu la configuration de la parcelle, après l'aménagement foncier (ils ont cédé du foncier de part et d'autre de la parcelle pour créer un chemin d'exploitation) et de ce fait leur demande de permis de construire en 2014 ne respecte pas la distance réglementaire. Après renseignement, ils demandent que le chemin rural qui longe la parcelle soit classé en chemin d'exploitation, ce qui leur permettra d'éviter ce problème de distance de retrait. En outre, ils possèdent une autre parcelle (h) sur le lot YI 31 qui est classée en EBC, or ils ont l'intention de défricher une partie et demandent donc son classement en zone agricole.	
RD24	1 d	Danièle BLIN Complément de l'observation classée RD 21	Souhaite que soit revue la classification de son terrain afin de pouvoir le vendre, ce qui permettrait peut-être au hameau de Kermoisan d'avoir de nouveaux résidents pour la vie du village.	
O	12	Observation orale	Sur une destruction de linéaire classé et une demande de classement complémentaire d'un talus arboré	
M1	6	Nicolas Gasnier	Donne des cours d'initiation à la Permaculture et au compostage et souhaiterait réaliser un projet en pluriactivité sur l'ancien terrain de camping municipal. Son projet se développe en quatre axes interconnectés: -petites productions agricoles diversifiées, -centre de démonstration et de formation en permaculture, -conception, conseil et accompagnement de projet pour des acteurs, publics, privés et particuliers -mise en réseau et développement d'action en transition.	

3.3 Avis des Personnes Publiques Associées

Avis de la MRAE

Les enjeux prioritaires identifiés par la MRAE sont les suivants :

- « la maîtrise de la consommation d'espace, et notamment des terres agricoles, en lien avec l'évolution démographique de la commune ;
- la maîtrise de la qualité et de l'hydraulique des cours d'eau au regard de l'urbanisation prévue (gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement) ;
- la préservation de la qualité des espaces naturels et paysagers, facteurs de qualité de vie et d'attractivité touristique et le maintien des continuités écologiques »

La MRAE formule 8 recommandations :

☐ Améliorer la qualité des illustrations graphiques du territoire et de ses enjeux pour la bonne information du public : Harmoniser et clarifier la présentation des données et améliorer la qualité des graphiques et des tableaux (police, légendes, données ...) pour en faciliter la compréhension ; la carte du réseau hydrographique (dans le rapport de présentation et en annexe) mériterait d'être complétée en y situant et en y nommant a minima les cours d'eau principaux du territoire, notamment ceux qui présentent un intérêt écologique particulier et qui drainent les eaux de ruissellement des zones urbanisées ;

☐ Justifier l'hypothèse de croissance démographique retenue et le nombre de nouveaux logements créés au regard de la consommation des sols : revoir ou justifier plus précisément la prévision de croissance démographique et le nombre de logements nécessaires ; justifier le choix des secteurs ouverts à l'urbanisation, en particulier ceux en extension dont le secteur de l'OAP 4 qui consomme 1 hectare de prairie au regard du potentiel de densification du bourg et des possibilités qu'offre le parc vacant ;

☐ Justifier, par la construction de scénarii alternatifs, la priorisation des secteurs ouverts à l'urbanisation au regard des enjeux environnementaux du territoire ;

☐ Évaluer, au regard des objectifs de bon état écologique des eaux, de la capacité du milieu aquatique récepteur à recueillir les eaux pluviales et les eaux usées sur tout le territoire en vue des activités actuelles et de l'urbanisation future.

☐ Au regard de l'augmentation significative de la charge organique traitée par la station d'épuration, l'Ae appelle l'attention de la commune sur le fait que sa capacité d'épuration collective serait proche d'être atteinte si ses prévisions démographiques étaient avérées ; analyser les incidences sur la qualité des cours d'eau et le fonctionnement des zones humides des activités et aménagements présents sur l'ensemble de son territoire et mettre en oeuvre les mesures d'évitement, réduction et compensation nécessaires à la préservation de ces milieux ;

☐ Étudier les incidences potentielles des aménagements du site de Poul Fetan sur le risque d'inondation et la vulnérabilité du village ;

☐ Prévenir le risque d'incendie d'espace naturel en spécifiant au règlement des zones tampons entre les massifs boisés et les principales zones urbanisées et en insistant sur la nécessité d'entretien des boisements dans ce secteur ;

☐ Croiser les données de fréquentation routière avec des données relatives aux déplacements afin de faciliter l'interprétation des besoins en déplacements et éventuellement proposer des alternatives à l'usage de la 2e voiture.

Avis de la Chambre d'Agriculture

L'avis est favorable mais la Chambre souligne néanmoins que les raisons de la vacance des logements devraient être précisées afin de mieux mesurer ce potentiel. Elle sollicite des modifications rédactionnelles diverses des textes et souligne que le secteur 2AUi comporte au sud une zone A qui semble difficilement valorisable et demande de faire évoluer le périmètre de l'extension de la ZA afin d'assurer un accès à cette parcelle agricole et lui conserver une forme rectangulaire.

Avis de la DDTM

Il est favorable mais assorti de réserves et d'observations :

Concernant la légalité et la sécurité juridique du document

A. L'installation de champs photovoltaïques en zones A et N

La volonté d'encourager le développement des énergies renouvelables ne peut être admise sur la totalité du territoire communal sans disposition précise et claire du règlement.

B. Les STECAL

Préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, de même que celles relatives aux réseaux publics ainsi qu'aux conditions d'hygiène et de sécurité.

Justifier ces STECAL au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

C. La préservation des milieux

☐ *Justifier l'état de charge de la STEP afin de confirmer qu'elle est en mesure de traiter les effluents générés par la population supplémentaire à venir.*

☐ *Imposer la mise aux normes des ANC existants et non conformes.*

☐ *Compléter l'OAP « cadre de vie apaisée » par l'interdiction de l'ambroisie et la berce du Caucase (espèces invasives).*

D. Prise en compte des risques

Supprimer les zones réglementées bleues sur le plan des SUP, non conformes.

D. Les prescriptions archéologiques

Faire apparaître, au RGA, le numéro d'identifiant et la nature de chaque zone (1 saisine, 2 zone N).

Observations

A. Prise en compte des risques

Revoir la représentation colorée de la SUP PM1 dont les couleurs entrent en contradiction avec le PPRI.

B. Numérisation

Rappel de l'obligation de numérisation des documents au format CNIG (ordonnance 2013-1184 du 19 décembre 2013).

Avis du Conseil Départemental

Il est favorable mais assorti de réserves et d'observations :

A. Marges de recul : Respecter la marge de recul de 35 m le long de la RD 159 au Placello.

B. Emplacements réservés

☐ *ER1 : l'accès se fera à partir de la RD159 et non de la RD3 ;*

-
- ☐ ER3 : à valider par l'ATD D'Hennebont (visibilité, sécurité) ;
 - ☐ ER6 : à valider par l'ATD D'Hennebont.

C. Espaces bocagers

S'assurer de la compatibilité du PLU avec le SAGE [Blavet] et de la cohérence entre l'inventaire bocager validé par la commune et les linéaires bocagers inscrits au RGa.

D. Cours d'eau et zones humides

S'assurer de la compatibilité du PLU avec le SAGE [Blavet] et de la cohérence entre l'inventaire des cours et zones humides validé par la commune et les documents graphiques du PLU.

Avis de Lorient Agglomération

Il est favorable, souligne la compatibilité avec le PDU mais formule des remarques (Prévisions qui ne sont pas en adéquation avec les objectifs du PLH) et des préconisations :

- ☐ Revoir à la baisse l'objectif des 163 logements à l'horizon 2029, dans la mesure où le PLH prévoit 57 logements à construire sur la période 2017-2022.
- ☐ Concentrer l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux uniquement dans les OAP 1 et 4 (servitude de mixité sociale).

Avis favorable du CNPF

Institut National de l'Origine et de la Qualité

Pas d'avis officiel, la commune de Quistinic étant uniquement située dans les aires de production de signes de qualité sous Indications Géographiques, à savoir :

IG « Whisky de Bretagne »

IGP « Cidre de Bretagne », « Farine de Blé Noir de Bretagne » et « Volailles de Bretagne ». Il n'y a pas de producteur identifié sur la commune ».

Région Bretagne

Pas d'avis formellement exprimé

Pas de remarque.

Morbihan Énergie

Pas d'avis formellement exprimé

Pas de remarque

SCoT : Favorable avec réserve :

Quelques ajustements de forme sont à apporter au règlement écrit.

CCIM : Favorable avec réserve

Mentionner au règlement écrit qu'en zone Ui la hauteur maximale peut être dépassée en cas d'impératif technique avéré.

Avis favorable de la CDPENAF

- ☐ avec une remarque : Fixer le gabarit des annexes en zone A à un niveau au maximum.

Enedis

Pas d'observation relative au règlement

Rectifier l'adresse de consultation du service dans le cadre des DT DICT mentionnée

3.4 Le mémoire en réponse

Il a été transmis par courriel en date du 23 octobre.

Les réponses sont reproduites intégralement dans les développements de l'avis consacrés aux observations et ce mémoire est annexé.

La municipalité a fait le choix d'organiser ses réponses en suivant des thématiques distinctes de celles retenue lors du classement des observations. Cette organisation prend en compte la situation actuelle des parcelles, au regard de la classification du PLU en révision générale et procède à une mise en relation avec les zonages du projet.

Il comporte deux chapitres : I : Éléments de réponse relatifs aux observations déposées durant l'enquête publique, II. Éléments de réponse relatifs aux avis des Personnes Publiques Associées

Les observations sont traitées comme suit :

I. ÉLÉMENTS DE REPONSE RELATIFS AUX OBSERVATIONS DEPOSEES DURANT L'ENQUETE PUBLIQUE

1. Souhait d'une modification du zonage par rapport au zonage proposé dans le projet

Maintien d'un zonage constructible

Référence	Demandeur	Secteur	O b j e t
C2	Mme JAN	Locmaria ZX106	Demande de maintien d'un zonage constructible portant sur des parcelles en Ua ou Ub au PLU de 2010 et prévus A, N ou Uc dans le projet de PLU arrêté
C4	Mme KERRIEN	Stangoustin ZW46	
C6 - C14	M. et Mme GUEGAN	Locmaria ZX114	
RD6	Mme Madeleine EVANNO	Sud du bourg YM69	

Référence	Demandeur	Secteur	Objet
R2	M. Daniel LE PEN	Kergroix YK58	Demande de maintien d'un zonage constructible portant sur des parcelles en Nh au PLU de 2010 et prévus A ou N dans le projet de PLU arrêté
R9	M. et Mme LESERGENT	Kergroix YK58	
RD5	Mme JEGAT	Kergroix YK58	
C1	M. et Mme LE GUENNEC	Kergroix YK71	
C9	M. LE PEN	Kergroix YK35	
RD20 - C13	M. et Mme Hugues LE GAL	Kergroix YD18p	
RD21 - RD24	Mme Danièle BLIN	Kermoisan YP77	
RD16	M. et Mme Ropert	Kermoisan YP59p	

2. Demande de constructibilité

Référence	Demandeur	Secteur	Objet
R7	M. et Mme PAITRY	Kermoisan ZC24	Demande de constructibilité portant sur des parcelles en A ou N au PLU de 2010 et restant A ou N dans le projet de PLU arrêté
R8	Mme LE PORTOUX	Nord du bourg ZH40	
RD15	Mme Victorine LE MOUILLOUR	Mané er Lann ZV61	
RD14	M. Gérard LE TALLEC	Bodestin YE9	

2.1 Maintien en zonage A ou N

Référence	Demandeur	Secteur	Objet
RD3	Mme Lydie RIGEOT	Le Roduic YE23, 25 et 28	Demande de classement en zone A portant sur des parcelles en A au PLU de 2010 et classées en N dans le projet de PLU arrêté
RD18	M. Christophe EPAILLARD	Kerberon YB9	
Référence	Demandeur	Secteur	Objet
C7	M. et Mme BELLANGER	11, rue de Ste Barbe YC9	Demande de classement en zone A portant sur des parcelles en N au PLU de 2010 et également classées en N dans le projet de PLU arrêté
C15	Mme POULIN	Guéennec Hervé ZO14	
R4	M. Alan LE GAL	Talhouët YN29 (A en partie défrichée)	
Référence	Demandeur	Secteur	Objet
R5	M. DE MARTRAIN	Lervenno ZV5	Demande de classement en zone N portant sur des parcelles en N au PLU de 2010 et classées en A dans le projet de PLU arrêté

3. Remarques portant sur l'identification de bâtiments présentant un caractère patrimonial en campagne, envue d'un changement de destination

Référence	Demandeur	Secteur	O b j e t
C11	M. et Mme QUEVEN	Le Guernic ZS40	Demande de classement d'un ou plusieurs bâtiments patrimoniaux à des fins de changement de destination
R1 - RD1 - RD8	M. Olivier POURQUIER	Tallené YS5	
R3	M. Jean-Pierre LE DANFF	Kerbrehoeet ZT15	
C10 - RD10 - RD19	M. LE RUYET	Coet Organ YV46, 50, 68	
RD22	Anonyme (Joël LE TEUFF)	Le Roduic ZS12	
RD14	M. Gérard LE TALLEC	Bodestin YK101	

4. Remarques portant sur les zones de STECAL

Référence	Demandeur	Secteur	O b j e t
C3	M. JOUANNO	Le Roduic YD2 YE46, 47 et 49	Demande de modification du règlement portant sur des parcelles classées en Ni ou Ai dans le projet de PLU arrêté
C5 - RD7	M. et Mme GIRAUD	Le Nistoir YI34	

5. Remarques diverses : Remarques C8-RD17, RD2, RD12 , RD23 et M1

6. Réponses aux questions de M. le commissaire enquêteur

II ÉLÉMENTS DE REPONSE RELATIFS AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

3.5 Après l'enquête

Le registre d'enquête a été récupéré au siège de la mairie le lundi 30 septembre en raison de la nécessité de transmettre un exemplaire numérisé à l'agglomération.

Cette journée du lundi 30 septembre a été consacrée à de nouvelles visites, tout particulièrement sur les secteurs d'OAP du bourg et de la périphérie, sur les STECAL de Poul Fetan et de Pratmeur ainsi que sur la zone d'activités de Kergroix

D'autres hameaux et secteurs ont été visités, notamment au regard des changements de destination prévus. Le site de l'ancien camping a aussi été visité. Cette journée de terrain a été organisée de concert avec Madame LE GUEN, de Lorient Agglomération qui a pu ainsi présenter concrètement de nombreux aspects du projet et diverses caractéristiques fortes de la commune.

Le PV verbal d'enquête a été restitué et commenté lors d'une rencontre en mairie avec les élus, le lundi 7 octobre.

La municipalité a fait parvenir la version numérique de son mémoire en réponse le 23 octobre.

Le rapport et l'avis ont été remis le 13 novembre lors d'une réunion en Mairie de Quistinic.

Fait à Rostrenen, le 8 novembre 2019

Le Commissaire Enquêteur



Christian Robert

COMMUNE de QUISTINIC
LORIENT AGGLOMERATION

Morbihan

ENQUETE PUBLIQUE

du lundi 26 août 2019 à 9h au vendredi 27 septembre 2019 (inclus) à 17h

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Projet de révision générale du
Plan Local d'Urbanisme
arrêté le 6 mars 2019**

**Arrêté municipal de M. Denis Le GAL
Maire adjoint de QUISTINIC**

DEUXIEME PARTIE

AVIS

DU

COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le 11 novembre 2019

II : AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1) RAPPEL SUR LES CARACTERISTIQUES COMMUNALES

Par délibération du 12 juillet 2016, la commune de Quistinic a décidé de procéder à la révision générale de son PLU adopté en 2010 et modifié en 2012. Elle s'est donné pour objectif la définition d'un nouveau projet de territoire en intégrant les évolutions législatives récentes (Grenelle et ALUR), les principes résultant du SCOT du Pays de Lorient approuvé le 16 mai 2018 ainsi que les orientations du PLH de 2017 et celles du PDH du Morbihan.

La commune de Quistinic compte 1424 habitants et s'étend sur 4 293 ha. Elle est située à environ 35 kms de Lorient, au nord-est, dans le canton de Guidel et fait partie de Lorient Agglomération depuis 2014, suite au regroupement de plusieurs intercommunalités. (25 communes, 207 857 habitants en 2015). Elle était antérieurement rattachée à Plouay Communauté.

Au plan gestion de la ressource aquatique, la commune relève des orientations du SDAGE Loire Bretagne et s'inscrit dans le SAGE « Blavet », approuvé le 15 avril 2014.

Les principales caractéristiques

Au regard du SCOT, Quistinic constitue un *pôle communal* situé à la périphérie de l'agglomération et éloigné des grands axes de circulation. C'est la 22^e commune sur 25 en termes de population et la densité est faible. Commune rurale au patrimoine remarquable, elle présente de fortes particularités naturelles et paysagères liées à des singularités géologiques et à la présence d'un réseau hydrologique dense.

Au plan morphologie, l'étude paysagère de 2016 a identifié 12 unités de paysage à l'échelle de l'agglomération. Quistinic se situe en partie sur l'unité plateau de « l'Argoat » à vocation agricole et sur l'unité « Vallée du Blavet, du Brandifrou et de la Sarre » où l'on trouve des reliefs accidentés. Ces particularités topographiques résultent de la combinaison des effets du cisaillement sud-armoricain, avec ses plissements et de l'hydrographie qui a creusé des profondes vallées. Le socle est principalement granitique. Cette forte identité paysagère engendre des contraintes en matière de mise en valeur agricole, ce qui se traduit par une grande surface de massifs forestiers. Il en résulte des ambiances de type montagnards avec une nature très présente et des sentiers préservés propices aux randonnées (97 km de chemin dont 77 balisés). Son altitude moyenne (entre 20 et 176 m) est de 140 m et en fait un des points culminants de l'agglomération, elle comporte de nombreux points de vue remarquables.

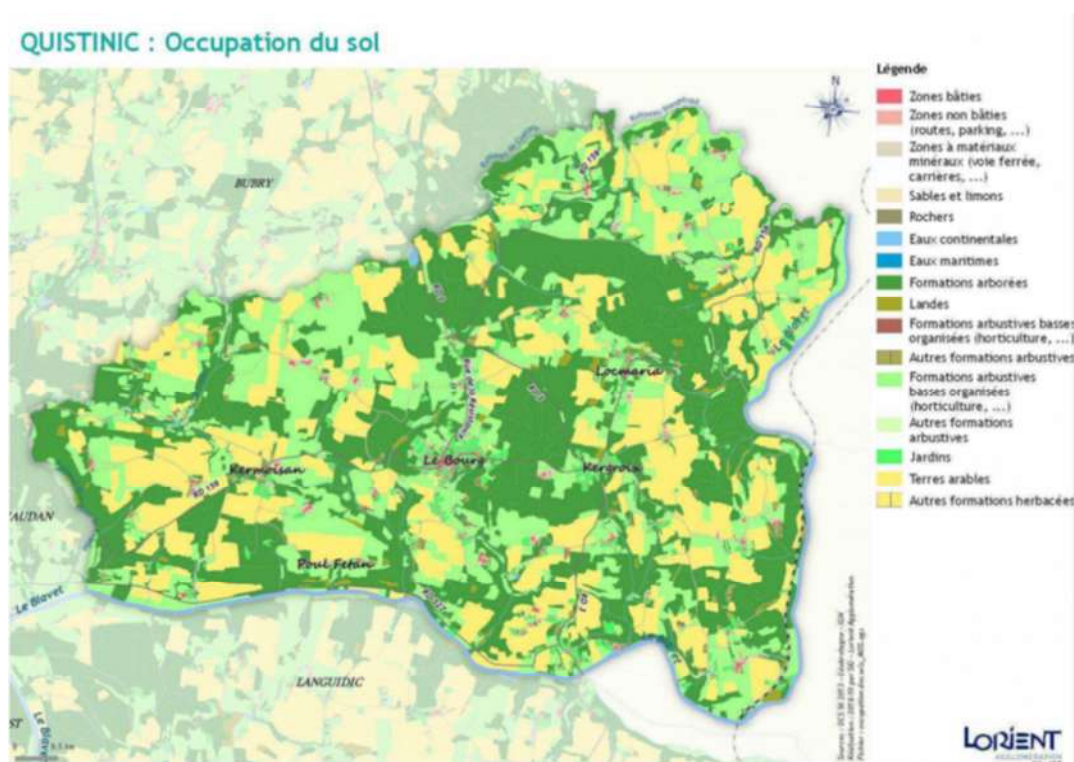
Les massifs forestiers représentent 40 % de la surface communale et la trame bleue s'étend quant à elle sur un linéaire de 73 km. Compte tenu du relief, les zones humides sont peu étendues, mais constituent toutefois près de 4 % de la superficie du territoire.

Dans ces conditions les continuités écologiques sont fortement connectées et combinent ces milieux divers. Il en résulte une grande richesse écologique avec présence de plusieurs espèces remarquables, mais la sous-trame de landes s'appauvrit du fait de l'emboisement qui progresse, avec des risques d'homogénéisation des habitats et paysages.

La vocation agricole de la commune marque aussi son territoire et la zone dédiée représente 47,7 % de la superficie communale, soit 2 048 ha dont 1935 ha pour l'activité agricole, 6 ha en friche et 107 ha occupés par des activités de loisirs. La surface agricole, répartie entre pâturages et cultures, a fait récemment l'objet d'un aménagement foncier qui a permis le regroupement du parcellaire. Les bosquets et ruisseaux maintiennent néanmoins de bonnes liaisons dans cet espace.

La protection des masses d'eau est un enjeu majeur pour ce territoire et si le suivi du Blavet est régulier, ce n'est en revanche pas le cas pour le reste du réseau qui présente un chevelu très dense.

Au plan climat, air et énergie, la commune est sous influence océanique, le climat est tempéré et la qualité de l'air, difficile à mesurer à Quistinic, est correcte sur le territoire du pays.



La commune est par ailleurs riche d'un patrimoine bâti remarquable principalement construit lors de cette période prospérité dite « *âge d'or de la Bretagne* ». (duXVe siècle au XVIIème siècle) : les châteaux et manoirs sont nombreux et les constructions rurales anciennes sont très présentes sur le territoire. Les hameaux (80) avec leurs centralités ont longtemps contribué à la structuration du territoire. On dénombre quatre monuments historiques (3 édifices religieux et un manoir) et 6 chapelles d'intérêt.

Lieu d'occupation ancienne, le territoire comporte 6 zones archéologiques (sites et zones de présomptions de prescriptions).

Formes urbaines

Outre le bourg en position sommitale, certains hameaux sont plus urbanisés en particulier Kergroix et Locmaria (paroisse), mais c'est aussi le cas de Pont-Augan, Kermoisan et Keramour. Ces hameaux comptent au plus une soixantaine d'habitations et se sont développés de manière peu maîtrisée. Deux types principaux de tissu urbain sont dénombrés : une forme urbaine agglomérée au tissu continu et un tissu discontinu individuel caractéristique du mitage. Des poches d'habitat bas et traditionnel perdurent cependant (type longère bretonne du XIV^e).

Démographie

Le Pays de Lorient regroupe 3 intercommunalités soit 42 communes et 275 000 habitants (103 000 emplois, 8,8% de chômage). Les plus fortes densités de peuplement peuplées sont situées au sud du territoire et les 20 communes du littoral représentent 78 % de la population. L'indice de vieillissement est plus élevé que la moyenne bretonne et la population croit surtout à la périphérie des agglomérations. 14 communes ont moins de 2 000 habitants.

Quistinic comptait environ 2 500 habitants jusqu'au début de la seconde guerre mondiale et sa population a ensuite décliné massivement en raison de l'exode rural jusqu'en 1975, puis de façon moindre jusqu'en 1999 (1 312 habitants). La tendance s'est ensuite inversée et Quistinic accueille de nouveaux habitants (+ 0,6% de 1999 à 2010 et + 0,4% de 2010 à 2015). En outre la population rajeunit et s'installe durablement.

Le parc de logements

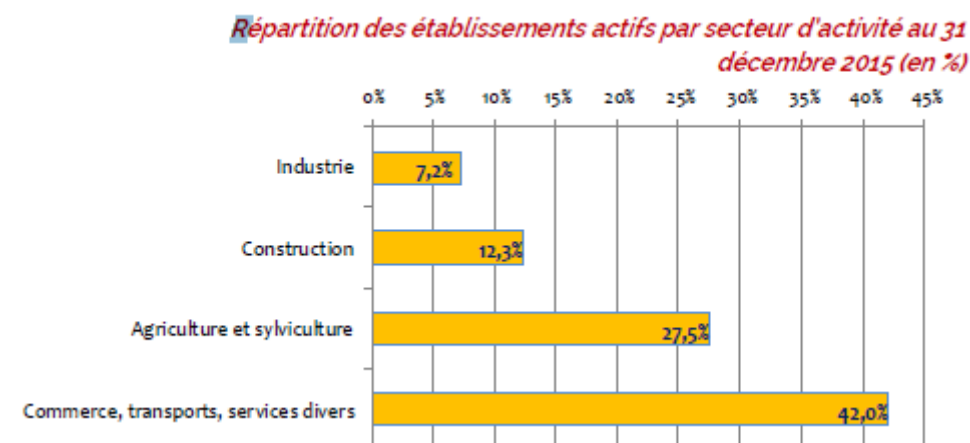
Quistinic compte 884 logements dont 284 construits entre 1968 et 2015, soit 6 par an avec des variations. Sur la période 2006-2012, 11 logement/an ont été construits, ce qui est à mettre en relation avec l'objectif du PLH qui est de 9 par an.

On dénombre 654 résidences principales, 129 résidences secondaires et 101 logements vacants. La plus grande partie des ménages est propriétaire (85,2%) et les maisons individuelles constituent l'essentiel du parc (2.2% d'appartements). Ce parc est en partie vétuste. Par ailleurs, Le PLH assigne à Quistinic des objectifs en matière de logements locatifs sociaux à hauteur de 10 % de la production annuelle.

Il est à noter que le parc de logements, ancien, est très énergivore et la rénovation thermique s'impose ainsi que le développement du renouvelable.

Données économiques

La commune comptait 866 actifs en 2015 dont 574 ayant un emploi : 168 à Quistinic, 406 à l'extérieur (9,9% de chômage en 2015). Les emplois sont principalement salariés : 81% et 19% pour les indépendants. Les secteurs d'activité se répartissent comme suit :



Les emplois sont majoritairement assurés par le secteur des commerces, des transports et des services divers. L'activité agricole qui occupe presque 50% de la superficie de la commune est conduite par un nombre d'exploitants en constante diminution : de 121 exploitations en 1998 à 40 en 2010.



L'agrobiologie et les circuits courts sont toutefois en développement (7 fermes et plusieurs projets). 5 fermes pratiquent la vente directe.

Equipements et services

La commune est dotée d'équipements administratifs, éducatifs (2 écoles primaires) et sociaux. Elle dispose de services techniques et d'une station d'épuration (500 eqh).

Ces équipements sont essentiellement localisés dans le bourg et Quistinic reste très dépendant des grands pôles de l'agglomération.

Un projet de nouvelle école publique va permettre de la rapprocher des équipements de sports et de loisirs.

Transports, eau et déchets

L'approvisionnement en eau et l'assainissement relèvent de la compétence de l'EPCI.

Quant aux déplacements : le réseau viaire départemental représente 31 km, soit 4 routes dont l'ancienne voie ferrée qui longe le Blavet. La voiture est prédominante et pour les familles comptant des enfants une seconde voiture s'impose souvent. Les parkings du bourg occupent 4 500 m² (250 places).

Une ligne de transport collectif relie le bourg à Languidic (5 courses) avec diverses correspondances notamment vers la gare ou le centre de Lorient. Un service scolaire complète cette offre pour acheminer les enfants vers les écoles du bourg.

Tourisme

La commune bénéficie d'une réelle attractivité liée à la richesse de son patrimoine naturel et architectural. Les équipements sont peu nombreux (camping municipal fermé), mais Quistinic est propriétaire du village écomusée de Poul Fetan, témoin de la vie rurale au XIX^e et accueille sur son territoire les hébergements « insolites » de Pratmeur.

La valorisation du patrimoine rural est ancrée de longue date et l'association « *Les vieilles Pierres* » œuvre à sa valorisation.

Poul Fetan a accueilli plus de 2 millions de visiteurs entre 1985 et 2017. Quant aux hébergements du Roduic et de Pratmeur qui sont ouverts huit mois et demi, ils ont réalisé 8 500 nuitées en 2018 et emploient 10 salariés en saison.

2) APPRECIATIONS MOTIVEES

2.1 Sur le déroulement de l'enquête

Les conditions de publicité et d'affichage, tant à la mairie que dans la presse et sur le terrain permettent de conclure à une bonne information du public.

Quant au déroulement de l'enquête, en son siège à la mairie QUISTINIC, on peut également conclure que les conditions d'accès au dossier, de réception des personnes et d'accueil du public ont bien répondu aux exigences de bonne information et de libre expression. Tous les documents nécessaires à une bonne compréhension des enjeux ont par ailleurs été mis à disposition spontanément par les élus et le personnel communal. Le service urbanisme de l'agglomération s'est montré très réceptif aux questions soulevées et apporté les éléments d'explication nécessaires.

2.2 Sur le dossier d'enquête

Son contenu énoncé dans le rapport satisfait globalement aux exigences d'information du public, même si certains aspects requéraient des précisions.

La présentation du dossier a donné lieu à des observations de la MRAE, mais cette difficulté d'accès à la lecture des enjeux n'a pas été ressentie du temps de l'enquête.

Compte tenu du volume du dossier qui comporte de nombreuses annexes, une note de présentation synthétique serait toutefois bienvenue.

2.3 Sur les observations du public

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - OBSERVATIONS – REPONSES - AVIS

N°	THE ME	Déposant Contenu déposition	REPONSES	AVIS du CE
----	--------	--------------------------------	----------	------------

	1	Souhait d’une modification du zonage par rapport au zonage proposé dans le projet																				
		Maintien d’un zonage constructible Demande de maintien d’un zonage constructible portant sur des parcelles en Ua ou Ub au PLU de 2010 et prévus A, N ou Uc dans le projet de PLU arrêté		<table><tr><td>C2</td><td>Mme JAN</td><td>Locmaria</td><td>ZX106</td></tr><tr><td>C4</td><td>Mme KERRIEN</td><td>Stangoustin</td><td>ZW46</td></tr><tr><td>C6 - C14</td><td>M. et Mme GUEGAN</td><td>Locmaria</td><td>ZX114</td></tr><tr><td>RD6</td><td>Mme Madeleine EVANNO</td><td>Sud du bourg</td><td>YM69</td></tr></table>	C2	Mme JAN	Locmaria	ZX106	C4	Mme KERRIEN	Stangoustin	ZW46	C6 - C14	M. et Mme GUEGAN	Locmaria	ZX114	RD6	Mme Madeleine EVANNO	Sud du bourg	YM69		
C2	Mme JAN	Locmaria	ZX106																			
C4	Mme KERRIEN	Stangoustin	ZW46																			
C6 - C14	M. et Mme GUEGAN	Locmaria	ZX114																			
RD6	Mme Madeleine EVANNO	Sud du bourg	YM69																			
C2	1	Mme JAN, Locmaria, Quistinic Propriétaire de la parcelle ZX 106, rue des Cyprès à Locmaria, elle demande son maintien en zone constructible	<i>Éléments généraux de réponse : 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 Quistinic il s’agit uniquement du bourg, comme l’illustre la carte annexe au Document d’Orientations et d’Objectifs du SCoT (voir page 187 du rapport de présentation). En outre, la municipalité exprime au travers de son PADD l’ambition de lutter contre l’étalement urbain : « L’objectif poursuivi de redynamisation du bourg nécessite de mobiliser les surfaces à bâtir à l’intérieur de son emprise existante ou immédiatement à proximité. »</i> <i>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, la construction de nouvelles habitations est désormais interdite.</i> <i>Il reste que l’extension mesurée des habitations existantes est permise en zones A et N, dans les limites énoncées par le règlement écrit.</i> <i>Éléments particuliers : Il est important de noter que l’existence d’un zonage Ua/Ub sur les parcelles faisant l’objet de remarques n’emporte aucunement obligation de maintenir une constructibilité. De plus, Locmaria, bien que jouissant d’un zonage Ua au PLU de 2010, est un secteur habité semblant trop modeste pour que le SCoT ne lui donne vocation à supporter un zonage urbain au vu des évolutions législatives intervenues ces 10 dernières années. Ce secteur est donc désormais couvert par un zonage Uc à l’instar de Kergroix, où sont permises les nouvelles constructions strictement à l’intérieur du périmètre de la zone.</i>	Les éléments de réponse produits démontrent que le choix de la municipalité est en cohérence avec les exigences des normes hiérarchiques supérieures, le SCOT notamment. Ces choix s’inscrivent dans un objectif obligatoire de recherche de consommation raisonnée du foncier. Il faut resserrer le tissu urbain des bourgs afin d’organiser au mieux les déplacements et les services et préserver les terres agricoles ainsi que le milieu naturel. Ces demandes ne peuvent donc être accueillies favorablement Il est rappelé toutefois que les extensions limitées restent possibles en zone N et A																		
C4	4	Mme KERRIEN, Stangoustin, Quistinic Sollicite une modification du zonage sur une partie de la parcelle ZW 46 d’une surface de 1 ha 20 a 52 ca comportant une maison d’habitation et constitutive d’un terrain agricole pour le surplus. Elle souhaiterait qu’une portion de cette parcelle soit ouverte à l’urbanisation et annexe un plan qui fait ressortir la zone et les possibilités de desserte																				
C6	1	M. et Mme GUEGAN Demandent que la parcelle ZX 114 soit maintenue constructible Extrait PLU actuel																				
C14	1	M. et Mme GUEGAN, Zonage EP Voir, Mention complémentaire au registre après R 5 En complément de la C6, la parcelle ZX 114 devrait redevenir constructible et recevoir des améliorations en raison des problèmes d’inondation																				
RD6	1	Madeleine Evanno La parcelle située au 7 rue roz (éventuel futur n°5) à côté de son habitation était dans le précédent PLU constructible alors que dans le projet elle ne le sera plus. Souhaite qu'elle reste constructible et ne comprend pas pourquoi elle ne le serait plus. Tout comme sur la rue du Blavet elle ne comprend pas pourquoi il y aurait des terrains non constructibles entre deux zones où se trouvent des maisons avec terrains constructibles.																				

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - OBSERVATIONS – REPONSES - AVIS

N°	THE ME	Déposant Contenu déposition	REPONSES	AVIS du CE																																				
		Demande de maintien d'un zonage constructible portant sur des parcelles en Nh au PLU de 2010 et prévus A ou N dans le projet de PLU arrêté	<table><tr><th>Référence</th><th>Demandeur</th><th>Secteur</th><td></td></tr><tr><td>R2</td><td>M. Daniel LE PEN</td><td>Kergroix</td><td>YK58</td></tr><tr><td>R9</td><td>M. et Mme LESERGENT</td><td>Kergroix</td><td>YK58</td></tr><tr><td>RD5</td><td>Mme JEGAT</td><td>Kergroix</td><td>YK58</td></tr><tr><td>C1</td><td>M. et Mme LE GUENNEC</td><td>Kergroix</td><td>YK71</td></tr><tr><td>C9</td><td>M. LE PEN</td><td>Kergroix</td><td>YK35</td></tr><tr><td>RD20 - C13</td><td>M. et Mme Hugues LE GAL</td><td>Kergroix</td><td>YD18p</td></tr><tr><td>RD21 - RD24</td><td>Mme Danièle BLIN</td><td>Kermoisan</td><td>YP77</td></tr><tr><td>RD16</td><td>M. et Mme Ropert</td><td>Kermoisan</td><td>YP59P</td></tr></table>	Référence	Demandeur	Secteur		R2	M. Daniel LE PEN	Kergroix	YK58	R9	M. et Mme LESERGENT	Kergroix	YK58	RD5	Mme JEGAT	Kergroix	YK58	C1	M. et Mme LE GUENNEC	Kergroix	YK71	C9	M. LE PEN	Kergroix	YK35	RD20 - C13	M. et Mme Hugues LE GAL	Kergroix	YD18p	RD21 - RD24	Mme Danièle BLIN	Kermoisan	YP77	RD16	M. et Mme Ropert	Kermoisan	YP59P	
Référence	Demandeur	Secteur																																						
R2	M. Daniel LE PEN	Kergroix	YK58																																					
R9	M. et Mme LESERGENT	Kergroix	YK58																																					
RD5	Mme JEGAT	Kergroix	YK58																																					
C1	M. et Mme LE GUENNEC	Kergroix	YK71																																					
C9	M. LE PEN	Kergroix	YK35																																					
RD20 - C13	M. et Mme Hugues LE GAL	Kergroix	YD18p																																					
RD21 - RD24	Mme Danièle BLIN	Kermoisan	YP77																																					
RD16	M. et Mme Ropert	Kermoisan	YP59P																																					
R2	1	M. Daniel LE PEN, Keravelo, Languidic 56440 Demande que la parcelle YK 58 à Kergroix soit à nouveau constructible. IL allègue qu'elle n'a pas de vocation agricole et que sa constructibilité n'engendrera pas de conséquences en termes de retrait pour les épandages. Estime que ceci contribuerait à l'économie locale.	<u>Les éléments généraux de réponse s’appliquent.</u> <u>Éléments particuliers</u> : Il est important de noter que l’existence d’un zonage Nh sur les parcelles faisant l’objet de remarques n’emporte aucunement obligation de maintenir une constructibilité. De surcroît, ce zonage constructible Nh couvrant plusieurs hameaux au PLU de 2010 n’est plus permis en vertu des évolutions législatives intervenues (et donc du SCoT 2018 du Pays de Lorient).	Voir motivation ci-dessus, de plus le zonage antérieur n’est plus autorisé. Avis défavorable																																				
R9	1	M. et Mme LE SERGENT, née LE PEN, Le Bot, Languidic 564401 Propriétaire indivise de la parcelle YK 58, elle fait valoir qu'une partie de cette parcelle a été vendue et est construite et demande que la totalité demeure constructible comme dans l'actuel PLU (surplus classé Na) Voir déposition R2, doublon pour la parcelle)		Voir motivation ci-dessus, de plus le zonage antérieur n’est plus autorisé. Avis défavorable																																				
RD5	1	Mme JEGAT, A rapprocher de la R2 et de la R9 Possède un terrain en indivision avec 2 deux frères et une sœur à KERGROIX, parcelle section YK 58 Ce terrain est entouré de constructions et elle ne voit donc pas les raisons qui l'on fait devenir non constructible et se demande ce qu’elle va pouvoir en faire. Elle ne pense pas non plus que tout le monde ait envie de se retrouver dans un lotissement au bourg de QUISTINIC		Voir motivation ci-dessus, de plus le zonage antérieur n’est plus autorisé. Avis défavorable																																				

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - OBSERVATIONS – REPONSES - AVIS

N°	THEME	Déposant Contenu déposition	REPONSES	AVIS du CE
C1	3	M. et Mme LE GUENNEC, 6 Hent An Estig, Quistinic Propriétaires de la parcelle YK 71 (M. en propre) et en indivision de la parcelle YK 72, Ils font valoir qu'un PC a été accordé le 18 juin 2019 sur une partie de la parcelle YK 69 (ex 122) et demandent que leurs parcelles enclavées en UC soient maintenues constructibles alors que le projet les situe en zone Na.	concernant la remarque C1, le plan ci-dessous fait apparaître la future construction dont le permis a été accordé le 18 juin 2019, postérieurement à l'arrêt du PLU intervenu le 6 mars 2019. Dans ces conditions, les terrains au nord originellement non constructibles peuvent désormais être rattachés à la zone Uc. 	Cet ajustement du zonage est pertinent car le rattachement à la zone UC permettra de concourir à la densification.
C9	1	M. LE PEN, 51 rue de la Gare, 62690 CAMBLAIN L'ABBE Constate que le projet du PLU de Quistinic envisage de classer son terrain YK 35a situé à Kergroix, en zone Aa, n'autorisant que les installations et constructions liées à l'activité agricole ou forestière. Propriétaire de ce terrain, il souligne qu'il n'est ni exploitant agricole ni forestier et demeure dans le département du Pas de Calais. Il fait valoir qu'aucune exploitation agricole ne le jouxte de près ni de loin et décrit le projet : à gauche de sa parcelle une zone 2AU comme destinée aux activités artisanale et industrielle, une zone Na en fond de la propriété et une zone UC à droite en limite et devant sa parcelle, cet ensemble formant une enclave de son terrain qui ne correspond évidemment pas à la création d'une exploitation agricole au vue de sa faible surface. Il estime que sa parcelle se situe à l'intérieur de l'agglomération définie par le positionnement du panneau d'entrée d'agglo. Il fait valoir qu'elle est constructible dans le cadre du PLU existant		Les éléments de réponse produits démontrent que le choix de la municipalité est en cohérence avec les exigences des normes hiérarchiques supérieures, le SCOT notamment. Ces choix s'inscrivent dans un objectif obligatoire de recherche de consommation raisonnée du foncier. Il faut resserrer le tissu urbain des bourgs afin d'organiser au mieux les déplacements et les services et préserver les terres agricoles ainsi que le milieu naturel, de plus le zonage antérieur n'est plus autorisé. Cette demande ne peut donc être accueillie favorablement. Il est rappelé toutefois que les extensions limitées restent possibles en zone N et A

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - OBSERVATIONS – REPONSES - AVIS

N°	THE ME	Déposant Contenu déposition	REPONSES	AVIS du CE
		(l'obtention, en janvier 2019, d'un certificat d'urbanisme n°2, 056 18818L0070) et qu'elle mise en vente à la suite de la réception favorable du C.U. Il demande donc le maintien de ma parcelle en zone UC dans le cadre du projet de PLU. Et joint des éléments graphiques.		
RD4	1 d	Jean François LEPEN, Complément C9 Propriétaire de la parcelle YK 0035a j'ai obtenu un certificat d'urbanisme favorable le 15 janvier 2019 valable 18 mois pour une construction dans cette parcelle et l'a donc mise en vente. Le PLU devant être approuvé en fin d'année, mon terrain reste-t-il constructible jusqu'au 15 juillet 2020 ou le CU devient caduc à la date d'approbation du PLU	Remarque RD4 : le CU donne une information sur un bien immobilier au regard des règles du PLU en vigueur à un instant donné. Il ne « fige » pas les droits à construire inscrits. L'approbation du nouveau PLU rend effectivement ce CU caduc	Voir avis ci-dessus. Le Commissaire Enquêteur n'a pas à donner d'avis sur un point réglementaire relevant éventuellement de l'appréciation des tribunaux
C13	2	M. et Mme Le Gal H. et V., 8 rue d'Hennebont, 56310 Quistinic Ils sollicitent la réintégration en zone constructible d'un terrain sur Quistinic (section YD, N° du plan : 18, lieudit : Kergroez, contenance : 2ha 37a 77ca, nature et classe : T3, 4, B3). Classé Na Ils exposent avoir fait l'acquisition de ce terrain en 2010 en tant que terrain constructible. Ce terrain appartenait à leur famille (Le Danvic Noël et Léon, habitant Le Roduic en Quistinic, frères de Mme Le Roux Mélanie, née Le Danvic, mère de son épouse). Ce terrain, en plus de sa valeur marchande, a donc une valeur familiale. Ils pensaient le donner en héritage à leurs enfants afin que la terre reste en famille et qu'un des enfants y construise peut-être une maison un jour. De plus, situé dans le village de Kergroix en Quistinic, ils pensaient que ce terrain resterait constructible. Ce terrain n'est pas isolé, il jouxte plusieurs terrains construits et ne nécessite donc pas de grands aménagements de transport d'eau et d'électricité en cas de construction d'une maison dans l'avenir. Ces deux arguments : terrain familial et intégration dans un lieudit construit, les poussent à solliciter à former cette réclamation pour ce terrain qui leur est cher.		Les éléments de réponse produits démontrent que le choix de la municipalité est en cohérence avec les exigences des normes hiérarchiques supérieures, le SCOT notamment. Ces choix s'inscrivent dans un objectif obligatoire de recherche de consommation raisonnée du foncier. Il faut resserrer le tissu urbain des bourgs afin d'organiser au mieux les déplacements et les services et préserver les terres agricoles ainsi que le milieu naturel, de plus le zonage antérieur n'est plus autorisé. Ces demandes ne peuvent donc être accueillies favorablement
RD21	1	Danièle BLIN Propriétaire d'un terrain situé à Kermoisan, Route de Poul Fetan identifié au cadastre sous le n° YP-77. Elle réside en région parisienne et apprend par hasard après avoir reçu un courrier de la mairie et cela, suite à la demande d'un nouveau certificat d'urbanisme que son terrain est concerné par les modifications de PLU sur la commune et que celui-ci ne sera plus constructible d'ici la fin de l'année. Ce qui en soi est très étonnant puisqu'il est entouré de constructions. Ce terrain étant en vente depuis un certain temps maintenant, elle a orienté à plusieurs reprises d'éventuels acquéreurs vers la mairie pour		Il est rappelé toutefois que les extensions limitées restent possibles en zone N et A

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - OBSERVATIONS – REPONSES - AVIS

N°	THEME	Déposant Contenu déposition	REPONSES	AVIS du CE
		des renseignements. A aucun moment elle n’a été informée de cette future décision. Il lui aurait été précisé que les permis de construire accordés pour les constructions existantes étaient des mesures dérogatoires ...! Ce qui lui semble surprenant quand on sait que la maison située en contre-bas de mon terrain est construite depuis plus de 50 ans ! Son terrain devenant inconstructible perd donc toute sa valeur financière. Est-il prévu que la mairie lui rachète ce terrain qui doit se retrouver en zone naturelle ??? Elle se demander si les personnes que qu’elle a adressées à la mairie pour renseignements n'ont pas été dissuadées de cet achat !		
RD16	2	M. et Mme ROPERT Demande de modification du projet du PLU concernant la parcelle YP59 lieu dit Kermoisan le projet du PLU rend inconstructible leur parcelle actuellement classée en NH (ci joint extrait PLU actuel et certificat d'urbanisme délivré lors de l'achat en 2015) Actuellement un hangar est construit sur une partie de cette parcelle, ce hangar abritait une entreprise de BTP. Le sol est complètement artificialisé (remblais goudronnage) (aménagement lié aux navettes des engins de travaux publics. Il est donc impropre à toutes cultures. Le hangar est alimenté en eau et électricité, la parcelle est enserrée dans un continu d'habitation du village de Kermoisan. Ils ont deux projets pour cette parcelle: 1) une refonte du hangar par : -destruction de l'aile nord -par la construction d'une nouvelle aile côté sud le long du talus (qui leur appartient) en contrebas du terrain voisin et protégée de la route par un rideau d'arbres. Cette nouvelle construction aura la même emprise au sol que l'aile détruite -par une rénovation complète du bardage de la façade actuelle Ce projet permettrait d'améliorer de manière importante l'esthétique du bâtiment et de le rendre plus fonctionnel 2) un projet d'implantation d'une maison à la destination d’habitat principal (avec toutes les prestations en rdch et permettant l’accès mobilité en fauteuil) les permis de construire sont déposés en mairie après concertation avec l'Agglo de Lorient qui s'est-elle même rapprochée de la mairie de Quistinic Ils sollicitent le maintien en l'état actuel du classement de la parcelle afin de mener à bien leurs projets et en conséquence que soit modifié le projet du nouveau PLU qui rendrait inconstructible une partie de notre terrain	☒ concernant la remarque RD16, le zonage N n’empêche pas la rénovation extérieure des bâtiments existants et permet même, sous conditions, la réalisation d’extension. En revanche la construction de nouveaux logements n’est pas autorisée. Ce zonage constructible Nh couvrant plusieurs hameaux au PLU de 2010 n’est plus permis en vertu des évolutions législatives intervenues (et donc du SCoT 2018 du Pays de Lorient). Le CU donne une information sur un bien immobilier au regard des règles du PLU en vigueur à un instant donné. Il ne « fige » pas les droits à construire inscrits. L’approbation du nouveau PLU rend effectivement ce CU caduc	Le classement antérieur applicable lors de la délivrance du CU n’est plus possible. Il est renvoyé aux réponses de la municipalité. Le projet de construction d’une maison ne peut dès lors recevoir un avis favorable. Rien ne justifie la création d’un STECAL pour une résidence particulière. Les époux ROPERT font état de rencontres avec les collectivités compétentes mais il est difficile de concevoir l’acceptation d’un tel dossier car ceci constituerait un précédent fragilisant l’entier document.

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - OBSERVATIONS – REPONSES - AVIS

N°	THE ME	Déposant Contenu déposition	REPONSES	AVIS du CE
----	--------	--------------------------------	----------	------------

		Demande de constructibilité portant sur des parcelles en A ou N au PLU de 2010 et restant A ou N dans le projet de PLU arrêté	<table><tr><th>Référence</th><th>Demandeur</th><th>Secteur</th></tr><tr><td>R7</td><td>M. et Mme PAITRY</td><td>Kermoisan ZC24</td></tr><tr><td>R8</td><td>Mme LE PORTOUX</td><td>Nord du bourg ZH40</td></tr><tr><td>RD15</td><td>Mme Victorine LE MOUILLOUR</td><td>Mané er Lann ZV61</td></tr><tr><td>RD14</td><td>M. Gérard LE TALLEC</td><td>Bodestin YE9</td></tr></table>	Référence	Demandeur	Secteur	R7	M. et Mme PAITRY	Kermoisan ZC24	R8	Mme LE PORTOUX	Nord du bourg ZH40	RD15	Mme Victorine LE MOUILLOUR	Mané er Lann ZV61	RD14	M. Gérard LE TALLEC	Bodestin YE9	
Référence	Demandeur	Secteur																	
R7	M. et Mme PAITRY	Kermoisan ZC24																	
R8	Mme LE PORTOUX	Nord du bourg ZH40																	
RD15	Mme Victorine LE MOUILLOUR	Mané er Lann ZV61																	
RD14	M. Gérard LE TALLEC	Bodestin YE9																	
R7	2	M. et Mme PAITRY, 192, Grande rue, Saint Jacut de la mer (22750) Propriétaires à Kermoisan de la parcelle ZC 24 qui était en partie constructible, ils font valoir qu'ils avaient obtenu un permis de construire (certificat de permis tacite de novembre 2008), mais qu'ils n'ont pu conduire leur projet à terme pour des raisons de santé. Ils exposent qu'un CU opérationnel leur a été accordé en septembre 2013 et que leur fille souhaiterait construire, mais ils constatent que l'intégralité de la parcelle est devenue inconstructible dans le projet, ce qui leur et préjudiciable puisqu'ils avaient acheté un terrain à bâtir (environ 25 000 €). Ils demandent à être réintégrés dans leurs droits	<u>Les éléments généraux de réponse s’appliquent</u> <u>.Éléments particuliers</u> ☐ concernant la remarque R7, un CU opérationnel négatif a été délivré le 6 décembre 2013. ☐ concernant la remarque R8, le terrain est situé certes non loin d’une maison d’habitation, mais celle-ci se trouve elle-même à plus de 120 mètres de l’habitation la plus proche. Cette distance est trop importante pour qu’on puisse qualifier l’espace existant entre ces constructions de « dent creuse ». Ce terrain doit donc rester en zone naturelle. ☐concernant la remarque RD15, le plan cadastral ne fait apparaître aucun bâtiment, ni même aucune ruine. De plus, Locmaria constitue un secteur Uc et aucune nouvelle construction d’habitation ne peut édiflée hors du périmètre de cette zone. ☐ concernant la remarque RD14, la présence d’un bâtiment antérieur à l’approbation du PLU n’est pas garante d’un classement du terrain concerné en zone constructible.	Les éléments généraux de réponse suffisent pour considérer que la position de la municipalité est cohérente. Rien ne justifie la modification des zonages antérieurs. Il doit être déploré que ce terrain situé en zone A ait été acquis comme terrain à construire.															
R8	4	Mme LEPORTOUX, 55 rue Ferrer, Lanester Propriétaire de la parcelle ZH 40 située rue de la source, zone de Bellevue, elle demande que ce terrain qui ne peut être valorisé ni par l'agriculture, ni en zone forestière en raison de la présence de réseaux téléphoniques soit rendu constructible pour compléter le secteur de l'OAP		Les éléments de réponses particuliers qui sont circonstanciés conduisent à entériner la position de la municipalité sur ces demandes															
RD15	7	Victorine LE MOUILLOUR : Tient à signaler que sa parcelle ZV61 d'une surface de 4446m2, située à Mané Er Lann à LOCMARIA n'est pas considérée comme constructible à ce jour alors qu'il existe déjà une maison en ruine " en pierres", sur le terrain, recouverte de lierre à l'heure actuelle, laissé volontairement afin d'empêcher des personnes malveillantes de se servir en pierres comme cela a déjà fait l'objet. De plus, il existe de nombreuses habitations aux abords de son terrain.																	
RD14	4	Gérard LE TALLEC 1) Concernant la parcelle n°YE9, située à Bodestin, souhaitent qu'il soit effectué une révision de la classification de la parcelle, actuellement NA. Ils s’interrogent sur la pertinence de ce classement au vu de la réalité et de l'existence d'un bâti antérieur à la classification. Une demande a déjà été effectuée en date du 20 février 2018, sans qu'il n'y ait eu de réponse. Ils s’interrogent également sur les nouvelles conditions relatives à l'extension du bâti sur cette parcelle, car ils souhaiteraient effectuer un agrandissement du bâti.																	

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - OBSERVATIONS – REPONSES - AVIS

N°	THEME	Déposant Contenu déposition	REPONSES			AVIS du CE											
		Demande de classement en zone A portant sur des parcelles en A au PLU de 2010 et classées en N dans le projet de PLU arrêté	<table><tr><th>Référence</th><th>Demandeur</th><th>Secteur</th></tr><tr><td>RD3</td><td>Mme Lydie RIGEOT</td><td>Le Roduic YE23, 25 et 28</td></tr><tr><td>RD18</td><td>M. Christophe EPAILLARD</td><td>Kerberon YB9</td></tr></table>	Référence	Demandeur	Secteur	RD3	Mme Lydie RIGEOT	Le Roduic YE23, 25 et 28	RD18	M. Christophe EPAILLARD	Kerberon YB9					
Référence	Demandeur	Secteur															
RD3	Mme Lydie RIGEOT	Le Roduic YE23, 25 et 28															
RD18	M. Christophe EPAILLARD	Kerberon YB9															
RD3	9	Lydie Rigeot Propriétaire de trois parcelles (YE23, YE25, YE28) situées au Roduic 56310 Quistinic qui étaient en zone agricole! Elle a pour projet une installation agricole à venir et souhaiterait que ces parcelles restent en zone agricole.	Éléments généraux : les zonages A et N sont établis à partir de données diverses dont certaines sont issues du diagnostic agricole. La photo aérienne et la connaissance du terrain sont également utilisées. L’objectif poursuivi est la protection de la ressource ou des éléments naturels. Le zonage agricole a plus spécifiquement vocation à permettre les pratiques agricoles (cultures, élevage ...) et autorise la construction de bâtiments liés à cette activité économique. Éléments particuliers : Des terrains classés en zone naturelle peuvent être reclassés en zone agricole au regard des remarques formulées.														
RD18	9	Christophe EPAILLARD Demande de passage de la parcelle YB 9, actuellement en zone Na, en zone Aa (projet horticole de son fils paysagiste) cette parcelle a longtemps été plantée de sarrasin et de par son exposition sud semble appropriée à retrouver une activité agricole															
		Demande de classement en zone A portant sur des parcelles en N au PLU de 2010 et également classées en N dans le projet de PLU arrêté	<table><tr><th>Référence</th><th>Demandeur</th><th></th></tr><tr><td>C7</td><td>M. et Mme BELLANGER</td><td>11, rue de Ste Barbe YC9</td></tr><tr><td>C15</td><td>Mme POULIN</td><td>Guélenec Hervé ZO14</td></tr><tr><td>R4</td><td>M. Alan LE GAL</td><td>Talhouët YN29 (A en partie défrichée)</td></tr></table>	Référence	Demandeur		C7	M. et Mme BELLANGER	11, rue de Ste Barbe YC9	C15	Mme POULIN	Guélenec Hervé ZO14	R4	M. Alan LE GAL	Talhouët YN29 (A en partie défrichée)		
Référence	Demandeur																
C7	M. et Mme BELLANGER	11, rue de Ste Barbe YC9															
C15	Mme POULIN	Guélenec Hervé ZO14															
R4	M. Alan LE GAL	Talhouët YN29 (A en partie défrichée)															
C7	9 10	M. et Mme Bellanger, 11, rue Sainte-Barbe, 56310 QUISTINIC Renvoient à leur courrier LRAR du 12 décembre présenté en Mairie de Quistinic, par lequel ils sollicitaient 3 modifications au PLU de 2019, tel qu’expliqué dans la copie jointe à ce courrier. Ils précisent que ces points ne posaient aucun problème de mise en œuvre pour l'adjoint concerné qu’ils avaient contacté. Mais à l’examen du règlement graphique du PLU en cours de révision, ils constatent que le point 2 n'a pas été pris en compte. Ce point concernait une partie de la parcelle N° 9, en jaune sur le plan joint au courrier du 12-12-2018, pour laquelle ils demandaient un classement en zone Aa, Agricole, étant donné qu'elle est et a toujours été, utilisée pour des activités agricoles, actuellement un pâturage pour chevaux. Or il leur apparaît que non seulement ce point n'a pas été pris en	Les éléments généraux ci-dessus s’appliquent. Éléments particuliers : ☑ concernant la remarque C7, la demande de M.et Mme BELLANGER avait bien été validée par le CoPil (décembre 2018) mais non intégrée au règlement graphique par erreur. Le terrain évoqué peut être désormais inscrit au zonage agricole comme figuré au plan ci-dessous :														
			Ces demandes sont justifiées et il est donné acte à la municipalité de sa volonté d’y accéder														
			Cette demande est justifiée et il est donné acte à la municipalité de sa volonté d’y accéder														

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - OBSERVATIONS – REPONSES - AVIS

N°	THEME	Déposant Contenu déposition	REPONSES	AVIS du CE						
		compte, mais qu’une autre partie de la parcelle N°9, sur laquelle des bâtiments agricoles ont été construits, a été passée de zone Aa, Agricole, en zone Na. En conséquence, ils demandent de faire le nécessaire pour que : 1- La zone Est située au-dessus de la chapelle (A Est sur le plan joint) devienne une zone Aa Agricole 2- La zone Ouest où se trouvent les bâtiments agricoles, (A Ouest sur le plan joint) redevienne une zone Aa, Agricole. Par ailleurs ils restent en attente d’une réponse leur permettant d'apprécier si le point 3 de leur courrier du 12-12-2018 a bien été pris en compte. 3- <i>Ce point concerne le cadastre. Lorsque celui-ci a été refait, une partie de terrain appartenant à la propriété, à l'entrée de celle-ci, a été supprimée. Il faut agrandir les plans pour s'en apercevoir. Le problème n'est pas la surface concernée, très faible, mais le fait que cet endroit situé juste devant le portail d'entrée est devenu public. Nous demandons donc que cette partie de terrain soit réintégrée à la parcelle privée de la propriété.</i>								
C15	9	Mme POULIN, Guélenec-Hervé, 56310 QUISTINIC Sollicite la modification du zonage actuel dans leur village du Guélenec-Hervé afin de préserver la possibilité de maintenir en zone agricole des bâtiments qui seront nécessaire à leur fils, exploitant les terres et ainsi les adapter aux productions qu'il envisage de faire. Il s'agit des zones 1 et 2 sur le plan de droite ci-contre (feuille jointe sur lesquels sont situés des bâtiments agricoles (anciens poulaillers et étable), la zone Na devenant Aa		Ces demandes sont justifiées et bien que n’ayant pas fait l’objet de réponses individualisées, les arguments exposés doivent conduire à considérer qu’elles sont recevables au regard de éléments de réponse généraux apportés par la municipalité. Une recommandation sera donc formée à ce titre						
R4	11	M. Alain LE GAL, Talhouet, Quistinic. Indique que la parcelle YN 29 a été défrichée et a une destination agricole (pâturage compte tenu du relief accidenté. A reclasser en A donc. Thème n°9								
		Demande de classement en zone N portant sur des parcelles en N au PLU de 2010 et classées en A dans le projet de PLU arrêté	<table><tr><th>Référence</th><th>Demandeur</th><th>Secteur</th></tr><tr><td>R5</td><td>M. DE MARTRAIN</td><td>Lervenno ZV5</td></tr></table>	Référence	Demandeur	Secteur	R5	M. DE MARTRAIN	Lervenno ZV5	
Référence	Demandeur	Secteur								
R5	M. DE MARTRAIN	Lervenno ZV5								
R5	8	M. DE MARTRAIN, (erreur numérotation, registre) Quistinic Indique que le GFR fait jouer son droit de préférence sur la parcelle ZV 5 classée en EBC (actes encours) et demande que le triangle défriché soit intégré à la zone Na en EBC, non à la zone A comme projeté	Réponse : pas d’objection	Cette demande est justifiée et il est donné acte à la municipalité de sa volonté d’y accéder. Permettra de confirmer la limite de propriété suivant plan d’aménagement foncier.						

		REPONSES de la Municipalité
--	--	-----------------------------

Réponses de la Municipalité sur les demandes de classement d’un ou plusieurs bâtiments patrimoniaux à des fins de changement de destination

Référence	Demandeur	Secteur
C11	M. et Mme QUEVEN	Le Guernic ZS40
R1 - RD1 - RD8	M. Olivier POURQUIER	Tallené YS5
R3	M. Jean-Pierre LE DANFF	Kerbrehoet ZT15
C10 - RD10 - RD19	M. LE RUYET	Coet Organ YV46, 50, 68
RD22	Anonyme (Joël LE TEUFF)	Le Roduic ZS12
RD14	M. Gérard LE TALLEC	BodestinYK101

Éléments généraux :

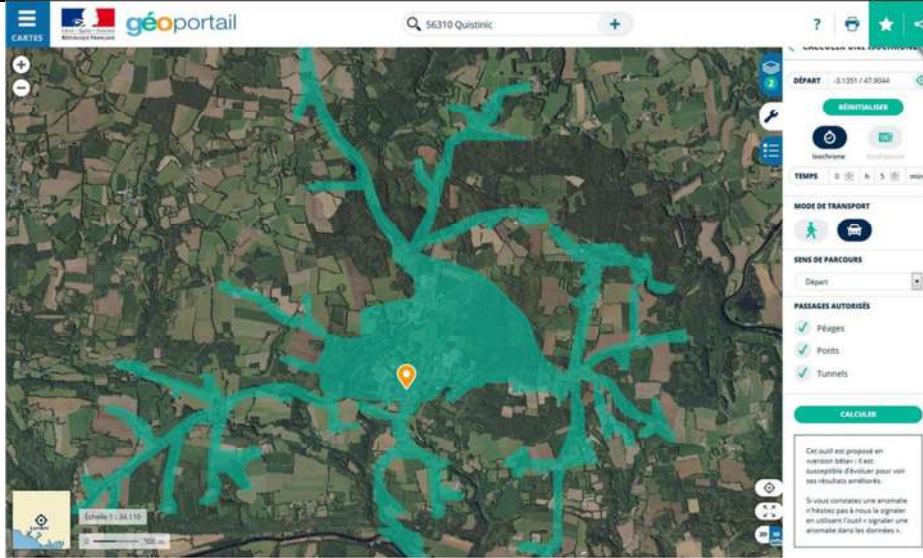
La commune a établi une sélection de bâtiments agricoles patrimoniaux, dont le changement de destination est permis, parmi un inventaire réalisé en 2017 et 2018 qui regroupait 86 constructions. Cette sélection s’est effectuée à partir de critères portant sur la configuration des lieux, la présence des réseaux d’équipement (eau, électricité, …) et les caractéristiques physiques ou administratives des bâtiments et des parcelles les supportant.

Par ailleurs, la commune, comme le lui imposent les documents supra-communaux, a comptabilisé les bâtiments retenus pour un potentiel changement de destination dans son objectif total de réalisation de logements nouveaux au cours de la durée de vie du présent PLU (voir pages 171 et 177 du rapport de présentation). Elle a considéré plus généralement, au travers des critères listés ci- dessous, la réelle possibilité de rénovation d’un bâtiment agricole patrimonial. En effet, chaque bâtiment sélectionné constitue un logement de moins dans le bourg.

Les critères de sélection sont listés de manière exhaustive ci-dessous :

→ Configuration des lieux :

- partie d’un ensemble plus vaste habité* : un bâtiment à l’intérieur d’un hameau déjà restauré et habité est préférable à une construction isolée qui nécessitera un déploiement de services publics plus importants (ramassage des ordures ménagères, acheminement de l’eau, de l’électricité, réfection de voirie …)
- proximité avec le bourg : à moins de 5 mn en voiture* : la commune ne perd pas de vue son objectif affiché au PADD de renforcer son bourg par le développement de ses équipements, commerces et services. Son intérêt direct est donc d’inciter ses habitants à se rendre au bourg de Quistinic pour l’école, les achats du quotidien … Pour cela, il est nécessaire que ses nouveaux habitants soient logés non loin du bourg. Pour renseigner ce critère, il a été utilisé le site www.geoportail.gouv.fr qui a permis de cartographier le temps de parcours théorique de 5 mn en voiture à partir du bourg vers l’extérieur.



- **situé hors périmètre sanitaire d'un bâtiment d'élevage agricole** : le changement de destination d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un périmètre sanitaire n'est pas interdit, sous réserve de respecter certaines conditions, mais il apparaît peu souhaitable d'apporter de nouvelles contraintes à un éleveur et une gêne qui peut s'avérer non négligeable à de nouveaux habitants (qui ne l'avaient peut-être pas mesurer *a priori*).
- **ne constituant pas ou peu de gêne pour l'activité agricole** : même idée que précédemment.
- **absence de servitudes ou de nuisances connues incompatibles avec l'habitat telles** que les lignes de transport d'électricité THT ou les canalisations de gaz ...
- **accès à la parcelle sécurisé** : il s'agit de ne pas créer des zones de circulation accidentogènes aux entrées et sorties des nouvelles parcelles construites. Ici encore, on privilégie les bâtiments situés dans les hameaux déjà habités.

➔ **Présence ou état des réseaux :**

- **voirie** : une parcelle enclavée (suite à une division parcellaire par exemple) nécessitera des aménagements importants pour assurer sa desserte. Par ailleurs, il n'est pas souhaitable que des coûts d'entretien de voirie supplémentaires incombent par la suite à la collectivité.
- **adduction d'eau potable** (oui, non)
- **électricité / téléphone** (oui, non)
- **possibilité d'assainissement autonome : parcelle $\geq 700 m^2$** : les services de Lorient Agglomération, compétents dans le domaine, refusent certaines filières d'assainissement autonome pour des motifs d'ordre technique. L'un de ces motifs est une superficie de terrain inférieure à $700 m^2$ qui ne permettrait pas l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome de type « épandage ». Cette condition n'est toutefois pas suffisante pour l'acceptation du projet mais constitue une première contrainte qu'il convient de ne pas négliger sous peine de se voir opposer un refus de permis de construire.

➔ **Caractéristiques :**

- **figure au plan** cadastral : on vérifie ici que le bâtiment a bien une existence légale et qu'il n'est pas à l'état de ruine (trait tireté sur le plan cadastral).
- **intérêt patrimonial** : chaque bâtiment a été examiné par un architecte de Lorient Agglomération qui a notamment participé à la rédaction des encadrés pages 87 à 97 du règlement écrit où sont exposés les détails architecturaux qui constituent l'intérêt patrimonial de ces bâtiments.
- **état général** (bon, moyen, mauvais) : un bâtiment hors d'eau, hors d'air est préféré à un autre déjà dégradé par les intempéries. On sait d'expérience que, plus les travaux de rénovation sont importants, moins la propriété a de chance d'être vendue puis réhabilitée.
- **emprise au sol du bâtiment** : cette donnée permet de savoir combien de logements peuvent être aménagés à l'intérieur du bâtiment retenu.
- **superficie de la parcelle ou de l'unité foncière** : permet de connaître la superficie globale du bâtiment et de ses abords. Constitue également une vérification pour le point énoncé ci-dessus concernant l'assainissement autonome.

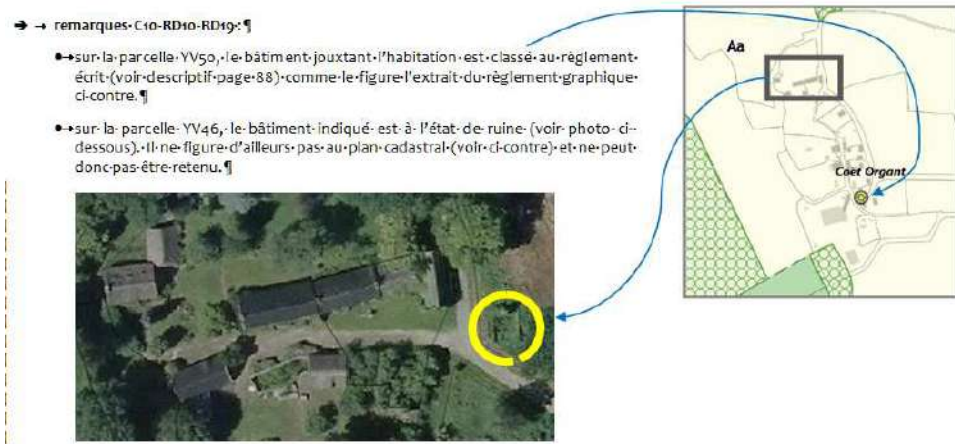
Une réponse favorable à tous les critères n'était pas nécessaire pour être sélectionné mais un maximum de points positifs a bien évidemment contribué à favoriser le classement final des bâtiments inventoriés.

À noter qu'il n'est pas interdit de réhabiliter un bâtiment agricole patrimonial qui ne figurerait pas dans la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination de l'annexe B du règlement écrit. En effet, tant que les travaux engagés n'entraînent pas de changement de destination, ils peuvent être autorisés, sous réserve de respecter les autres dispositions du PLU. Un autre inventaire pourra être mené d'ici quelques années et, si le besoin s'en fait sentir, de nouveaux bâtiments patrimoniaux pourraient être retenus pour un futur PLU.

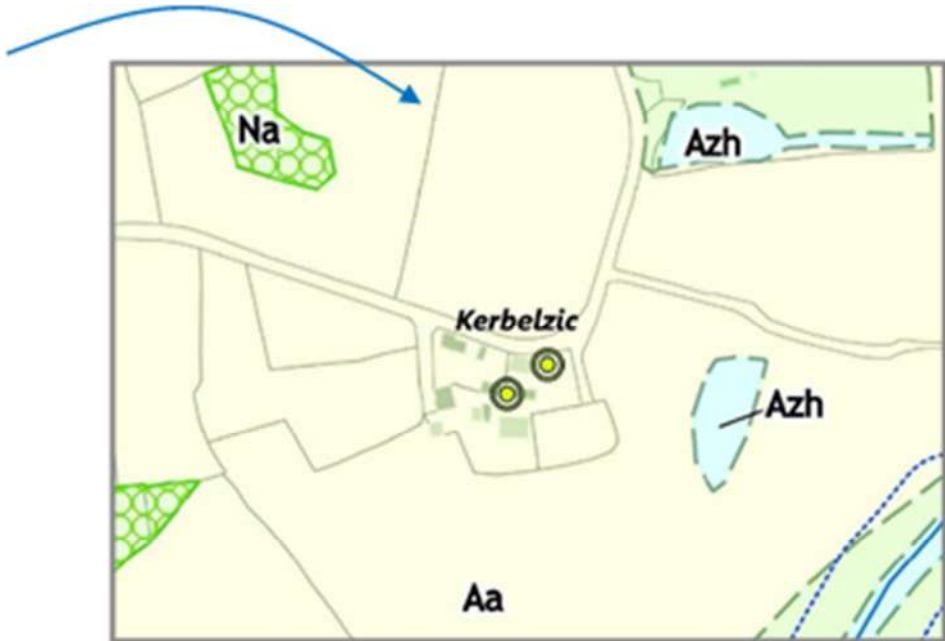
REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - OBSERVATIONS – REPONSES - AVIS

N°	THE ME	Déposant Contenu déposition	REPONSES	AVIS du CE
		Avis général du commissaire enquêteur sur les changements de destination Il faut rappeler que chaque bâtiment sélectionné constitue un logement de moins dans le bourg et que les PPA ont formulé des observations sur le nombre, à leur sens trop élevé, de création de logements prévus au regard des objectifs du SCOT et du PLH. Toutefois, les OAP peuvent être perçues comme des extensions en concurrence avec la valorisation de l'existant qu'il s'agisse du bâti de caractère ou des logements vacants. Mais la logique de densification des centralités doit primer sur d'autres considérations. Or il se trouve que la valorisation du potentiel de logements vacants est très complexe à mettre en œuvre pour une petite collectivité qui ne peut pratiquement pas recourir à l'expropriation. Ceci contraint à garder de la marge en extension, au détriment éventuel de la valorisation du bâti agricole d'intérêt architectural. Par ailleurs, une grille d'analyse fine a été élaborée et les choix apparaissent proportionnés aux enjeux. Des critères objectifs portant sur la configuration des lieux, la présence des réseaux d'équipement (eau, électricité, ...) et les caractéristiques physiques ou administratives des bâtiments et des parcelles les supportant ont été appliqués pour procéder au classement réalisé à partir d'un inventaire de 2017 et 2018 qui regroupait 86 constructions. Il importe d'autre part de souligner qu'un PLU approuvé ne figera pas totalement la situation et qu'il conviendra à la demande des administrés de programmer des modifications ou des révisions simplifiées afin de reconsidérer l'évolution de ce parc.		
R3	7	M. Jean Pierre LE DANFF, Quistinic Propriétaire d'un manoir situé au sud-est de la commune, il demande l'intégration de deux granges dans la liste des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination. Il indique que l'une d'entre elles présente un intérêt architectural (vaste porte en plein cintre), que leur changement de destination n'affecterait pas l'activité agricole, qu'ils ne sont pas grevés de servitudes et qu'ils sont accessibles aux réseaux présents sur la propriété, Parcelle ZT n°15, Kerbrouet 	remarque R3 : même si ces deux bâtiments semblent avoir quelques caractères patrimoniaux (appareillage pierre autour de la porte d'entrée de la grange), il n'en demeure pas moins que leur état général est plus que précaire. Le comité de pilotage a pris le parti de ne pas retenir les bâtiments en ruine au profit des constructions en meilleur état, dont la réhabilitation nécessitera le moins de travaux de gros œuvre possible  	Cette réponse est en cohérence avec la grille d'analyse exposée. Les sollicitations de M. Jean Pierre LE DANFF ne peuvent être accueillies au regard de ces critères

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - OBSERVATIONS – REPONSES - AVIS

N°	THE ME	Déposant Contenu déposition	REPONSES	AVIS du CE
C10	7	M. LE RUYET, Coet Organ, Quistinic Propriétaire de la parcelle <u>YV 68</u>, il constate qu' un ancien bâtiment type remise (photos jointes) jouxtant 2 autres maisons d'habitation de caractère et faisant donc partie intégrante du bâti d'intérêt architectural majeur, situé sur cette parcelle (longère du 18 ème S, petite maison du 17 ème siècle), est actuellement considéré comme un bâtiment agricole, compte tenu de sa taille et non pas comme il se devrait : une annexe à l'habitation. Demande s'il est envisageable d'opérer pour ce bâtiment, un changement de destination à usage d'habitation, afin qu'il puisse être considéré comme annexe à l'habitation (changement fenêtres, réaménagement intérieur, assainissement...) (numéroté N°3 sur le plan cadastral joint et photos) Propriétaire de la parcelle agricole <u>YV N°46</u>, demande la réintégration d'un ancien bâtiment sans toit qui ne figure pas dans le projet bien que le service du cadastre l'ait réintégré (cf. plan joint), courant été 2019. Il sollicite le changement de destination en vue d'en faire un usage d'annexe, remise ou garage pour entreposer du matériel, (réalisation d'une toiture, porte et fenêtre) Vivant dans l'habitation de la parcelle <u>YV N°50</u>, il constate qu'un ancien bâtiment sans toit appartenant à 4consorts Le Ruyet (cf. photos jointes) n'y figurait pas. Or ce bâtiment est en cours de réintégration par le service du cadastre (cf. plan joint).Est-il envisageable, de le PASTILLER, de tel sorte, qu'il soit réintégré (plan cadastral joint), et qu'un changement de destination pour ce bâtiment puisse être opéré à usage d'annexe, remise pour entreposer du matériel, (d'où la demande de le couvrir pour réalisation d'une toiture,)	Remarques C10-RD10-RD19 : - sur la parcelle YV50, le bâtiment jouxtant l'habitation est classé au règlement écrit (voir descriptif page 88) comme le figure l'extrait du règlement graphique ci-contre. - sur la parcelle YV46, le bâtiment indiqué est à l'état de ruine (voir photo ci- dessous). Il ne figure d'ailleurs pas au plan cadastral (voir ci-contre) et ne peut donc pas être retenu. 	Cette réponse est en cohérence avec la grille d'analyse exposée. Les sollicitations de M. LE RUYET ne peuvent être accueillies au regard de ces critères.
RD10	7	Le Ruyet Jean, Coet Organ, QUISTINIC, A rapprocher de la C 10, Doublon RD 11 : Propriétaire de la parcelle YV N°68, après avoir pris connaissance du projet du plan de zonage du PLU, soumis à enquête publique, a pu constater que d'anciens bâtiments lui appartenant n'y figuraient pas. Or, ces bâtiments (cf. photos jointes) ont été réintégré par le service du cadastre (cf. plan joint), courant été 2019. S'agissant de bâtiments	la parcelle YV68, d'une superficie de 638 m², ne satisfait pas aux exigences imposées pour la bonne réalisation d'un système d'assainissement autonome. Les parcelles alentours ne constituent pas non plus une unité foncière dans la mesure où elles ne sont pas directement adjacentes. La superficie minimale de 700 m² n'est donc pas atteinte.	Voir supra

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - OBSERVATIONS – REPONSES - AVIS

N°	THE ME	Déposant Contenu déposition	REPONSES	AVIS du CE
		anciens (maisons d'habitation sans toit actuellement), faisant partie intégrante du bâti d'intérêt architectural majeur situé sur l'autre face de cette même parcelle (longère du 18 ème S, petite maison du 17 ème siècle; ensemble également recensé dans le Morbihan par des spécialistes et également par l'association quistinicoise des Vieilles Pierres. Est-il envisageable de les PASTILLER (bâtiments 1 et 2 :cf. plan cadastral), de telle sorte, qu'ils soient réintégrés et qu'un changement de destination à usage d'habitation puisse être opéré (mise en place de toiture, fenêtres, réaménagement intérieur, assainissement...) ?		
RD19	7	Jean LE RUYET, Doublon, A rapproché de R 10 et 11 et C10 Propriétaire de la parcelle YV N°68 et des bâtiments de forte valeur patrimoniale, y figurant, après avoir pris connaissance du projet du plan de zonage du PLU, soumis à enquête publique, a pu constater que l'ensemble des bâtiments étaient classés en Aa. Est-il envisageable dans le cadre du PLU, de les pastiller de tel sorte, qu'ils soient protégés et mis en valeur avec un outil réglementaire de type STECAL ou similaire, afin d'opérer la rénovation de l'ensemble des bâtiments, avec ou sans toit, (cf. document joint), et d'assurer pour certains leur changement de destination, à usage d'habitation.		Voir supra
RD22	7 et 10	Anonyme, le Ruidic, (Joël LE TEUFF) 1- Dans le cadre de la révision du PLU, ils demandent le maintien de 2 bâtiments étoilés (bâtiments identifiés pour son bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural) afin de pouvoir les transformer en maisons d'habitation. Ils sont situés dans le hameau de Kerbelzic, et sont actuellement classés en zone nr. Parcelle ZS 12. 2- ils demandent à définir sur plan, un accès à la parcelle boisée cadastrée ZV 46 d'une contenance de 11 253 m2 située au Luidic. Lors de l'aménagement foncier, l'ancien propriétaire n'a pas pu faire la demande de passage car il avait fait un AVC et personne n'a pu remarquer cet oubli.	remarques RD22 : à Kerbelzic, deux bâtiments sont retenus comme le figure l'extrait du règlement graphique ci-contre. Leur descriptif est exposé aux pages 88 et 89 du règlement écrit. 	Les aménagements d'accès relèvent du Code de la voirie pour les voies communales ou du code rural pour les chemins ruraux. Il conviendra d'examiner cette demande parallèlement à la procédure PLU

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - OBSERVATIONS – REPONSES - AVIS

N°	THE ME	Déposant Contenu déposition	REPONSES	AVIS du CE
RD14	4 et 7	Gérard LE TALLEC 2- Concernant la parcelle n° YK101, située à Bodestin, sur laquelle existe un bâtiment à rénover (voir les photos ci-joint). Ce bâti a été reconnu comme pouvant changer de destination au vu des nouveaux plans du PLU. ils souhaiteraient savoir s'il sera possible d'effectuer une rénovation à l'issus de la disparition de la ferme adjacente, programmée pour fin 2021.	☐ remarques RD14 : à Bodestin, la construction évoquée dans la demande est classée comme pouvant changer de destination. Cette mutation est attachée au PLU et non aux évènements divers qui pourraient survenir alentour.	Il conviendra de déposer une demande d'urbanisme en temps utile
C11	7	M. et Mme QUEVEN, Le Guernic, Parcelle ZS 40 ils exposent avoir fait l'acquisition du village en 1998. Pour des raisons financières ils n'ont pu conduire à terme leur projet de réhabilitation et la longère de 30m datant de 1792 a fait certes l'objet de travaux importants (couverture), mais ils ne peuvent y habiter et résident dans la petite maison contemporaine. La partie centrale est en ruine (façade à remonter). L'autre extrémité, couverte en tôles, est restée dans cet état depuis l'acquisition. Ils ont aussi rénové des petits bâtiments ainsi que le four à pain et le beau puits est mis en valeur. Ces travaux conservatoires réalisés en respectant ce patrimoine permettent d'éviter la dégradation de ses biens. Ils déplorent les limitations du droit construire qu'imposerait le projet de PLU et souhaitent pouvoir réhabiliter l'ensemble de ces bâtiments estimant qu'à défaut une partie de leur patrimoine va disparaître, ce qui serait catastrophique. Ils font valoir que lors de l'acquisition de ce village en 98, ce au cœur d'une propriété de 2 ha, l'ensemble était envahi par les broussailles et les mauvaises herbes qui enfouissaient certains immeubles. Ils ont déjà beaucoup investi et souhaiteraient préserver l'avenir de ce beau patrimoine et transmettre leur passion pour ces vieilles pierres Ils produisent de nombreux clichés à l'appui de leur réclamation.	Remarque C11 (M. et Mme QUEVEN) : la commune ne souhaite pas classer ces bâtiments au regard de leur non compatibilité avec l'ensemble des critères de sélection détaillés ci-dessus.	Ce village présente un bâti ancien de de caractère et les époux QUEVEN ont entrepris de nombreux travaux conservatoires ainsi que de rénovation qui ont permis d'éviter la disparition de ce patrimoine. La longère traditionnelle est en partie amputée du fait de la ruine partielle d'un bâtiment central et cet ensemble gagnerait à être repris dans sa configuration initiale Les motifs du refus de reconsidérer cette situation devraient être exposés plus amplement. Une recommandation sera formulée en vue d'un examen plus attentif de cette réclamation. Il importe cependant de souligner qu'un PLU approuvé ne fige pas totalement la situation et qu'il conviendra à la demande des administrés de programmer des modifications ou des révisions simplifiées afin de reconsidérer l'évolution de ce parc.
R1	7	M. Olivier POURQUIER, Quistinic Sollicite l'intégration de bâtiments présentant un intérêt architectural à Talléné. Indique qu'ils sont répertoriés sur des inventaires de 1967, (Grange du XIX eme avec arc cintré).	Remarques R1-RD1-RD8 (M. olivier POURQUIER): la commune ne souhaite pas classer ces bâtiments au regard de leur non compatibilité avec l'ensemble des critères de sélection détaillés ci-dessus	Des éléments d'intérêt architectural son bien répertoriés, mais la réponse est en cohérence avec la grille d'analyse exposée. Il importe cependant de souligner qu'un PLU approuvé ne fige pas totalement la situation et qu'il conviendra à la demande des administrés de programmer des modifications ou des révisions simplifiées afin de reconsidérer l'évolution de ce parc.
RD8	7 d	Olivier Pourquoi, Talléné, 56310 Quistinic, Voir R1 Qu'aucun bâtiment du lieudit Talléné ne semble relever d'un caractère architectural susceptible de permettre son changement de destination est, il veut le croire, un oubli qui sera réparé : les archives régionales		

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - OBSERVATIONS – REPONSES - AVIS

N°	THEME	Déposant Contenu déposition	REPONSES	AVIS du CE												
		conservent dans la banque de donnée GERTRUDE les photos et le descriptif datés de 1967 de l’ensemble des bâtiments. De belles voutes, des chiens assis remarquables, un chapeau de gendarme etc... Puit et fours à pain (2). Souhaite vivement qu’un rectificatif soit apporté. Un descriptif de Tallené est disponible sur les archives régionales du patrimoine breton : http://patrimoine.region-bretagne.fr/gertrude-diffusion/dossier/ferme-tallene-quistinic/44d51ead-0c04-402c-8b78-64956e82d23b#presentation														
RD13	7 d	Olivier POURQUIER, Voir R1 et R8 A toutes fins utiles, il précise qu'aucun des bâtiments en pierre du lieudit Tallené, archivés sur la base de donnée GERTRUDE, n'est affecté à une activité agricole, telle que définie au sens civil, par l'article L311-1 du Code Rural.														
		Remarques portant sur les zones de STECAL Demande de modification du règlement portant sur des parcelles classées en Ni ou Ai dans le projet de PLU arrêté	<table><tr><td>C3</td><td>M. JOUANNO</td><td>Le Roduic</td><td>YD2</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>YE46, 47 et 49</td></tr><tr><td>C5 - RD7</td><td>M. et Mme GIRAUD</td><td>Le Nistoir</td><td>YI34</td></tr></table>	C3	M. JOUANNO	Le Roduic	YD2				YE46, 47 et 49	C5 - RD7	M. et Mme GIRAUD	Le Nistoir	YI34	
C3	M. JOUANNO	Le Roduic	YD2													
			YE46, 47 et 49													
C5 - RD7	M. et Mme GIRAUD	Le Nistoir	YI34													
C5	6	M. et Mme GIRAUD, Le Nistoir, Quisitinic Monsieur et Madame Giraud s’inscrivent dans une démarche d’amélioration de la qualité de vie dans le respect de l’environnement. Cette orientation les a conduits à s’établir à Quistinic, commune qui leur offre un cadre de vie en adéquation avec leurs valeurs. La rénovation de leur maison leur a permis d’expérimenter l’écoconstruction. Leur découverte d’expériences alternatives en matière d’habitat, de la permaculture et des démarches <i>zéro-déchets</i> leur donne envie d’aller plus loin dans le cadre d’un projet qu’ils souhaitent collectif. (inspiré des Fermes de Bec Hellouin et des Kerterres) Ils ont eu l’opportunité de faire l’acquisition de terrains et l’un d’entre eux est situé dans un beau cadre où ils souhaiteraient vivre avec une autre famille. Au regard des enjeux environnementaux auxquels se trouve confrontée la planète, ils souhaitent s’inscrire dans une démarche	Éléments généraux : Les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) ont été élaborés dans un souci, à la fois de réponse aux besoins en matière de développement économique, et à la fois de limitation des emprises de zonages aux stricts minima. Ainsi, tant à Pratmeur qu’à Poul Fetan, ces zonages Ai et Ni ont été délimités après que la commune a pris connaissance des projets avancés de développement des sociétés concernées. 🔗 concernant la remarque C5-RD7, la commune n’a pas eu connaissance à temps, c’est-à-dire avant l’arrêt du PLU le 6 mars 2019, du projet de M. et Mme Giraud. En effet, en l’absence de projet suffisamment précis et avancé dans sa conception, la commune peut difficilement justifier ses choix de	La création de STEACL est une exception au principe de non constructibilité en zone N et A, ce qui impose un usage justement proportionné aux enjeux et une réglementation stricte pour éviter les glissements. Les besoins ont été recensés en amont en concertation avec les porteurs de projets économiques de nature touristique. Il est difficilement envisageable de reconsidérer l’économie générale du projet de PLU sur ce point car cette modification toucherait les aspects les												

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - OBSERVATIONS – REPONSES - AVIS

N°	THE ME	Déposant Contenu déposition	REPONSES	AVIS du CE
		privilégiant l'autonomie, devenir concrètement acteurs de la transition écologique et développer un espace de vie centré sur le partage. Ce projet nourrit « <i>l'ambition de devenir un carrefour des innovations durables dans l'habitat, l'énergie, la construction sociale en vue de préparer un avenir durable et désirable dans les temps à venir</i> » Le dossier fourni à l'appui de leur projet explique comment seront déclinées ces orientations. Il y est renvoyé pour la bonne compréhension de ce projet articulé autour de cinq grandes orientations. La pédagogie autour de l'écologie y aura toute sa place, notamment à destination des enfants. Un graphique est cependant reproduit ici pour illustrer les caractéristiques majeures de leur projet A titre de conclusion, ils déclarent que « Ce projet ne demande pas de ressources directes à la municipalité, il demande seulement une tolérance et une démarche relationnelle constructive dans laquelle la municipalité et l'ensemble des citoyens habitant la commune auront tout à gagner. »	zonage face aux Personnes Publiques Associées ainsi que lors de son passage devant la CDPENAF.	plus centraux de la démarche. Le Projet de M. et Mme GIRAUD est trop tardif pour être inclus dans la présente procédure. Masi il convient de souligner que de telle expérimentations ont plutôt vocation à s'inscrire en zone naturelle et peuvent difficilement être mises en œuvre dans le cadre de la reprise d'une exploitation agricole conventionnelle. Il est rappelé qu'un PLU approuvé ne fige pas totalement la situation et qu'il conviendra à la demande des porteurs de projets, de programmer des modifications ou des révisions simplifiées afin de reconsidérer l'évolution de ce parc. Une recommandation sera émise à ce titre
C3	6	M. JOUANNO, Quistinic Il fait valoir que le projet de PLU arrêté le 6 mars 2019 prévoit de modifier le classement existant de leur site d'hébergements insolites exploité en zone NL et pour lequel ils ont obtenu un permis d'aménager en 2010. Ils observent que les projets de nouveaux hébergements se concrétisent par la création de plusieurs zones Nia, b, c et d, qui correspondent aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités(STECAL) permettant l'extension d'activité. Mais ils considèrent cependant que ces classements ne peuvent revenir sur les droits créés par le permis d'aménager primitif qui a autorisé la création d'un Parc résidentiel de loisirs et l'édification des HLL existantes. Ils observent que le règlement du projet de PLU autorise dans chacun des Stecal une typologie de construction très encadrée. Or, les habitations légères de loisirs prévues aujourd'hui sont susceptibles de varier, car cette activité est amenée à s'adapter et à faire évoluer ses installations. Ils souhaitent par conséquent réaliser dans chacun des Stécal Nib, Nic et Nid un nombre limité de 2 HLL, dont la typologie ne sera pas figée, mais avec des variations entre différentes	Éléments généraux : Les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) ont été élaborés dans un souci, à la fois de réponse aux besoins en matière de développement économique, et à la fois de limitation des emprises de zonages aux stricts minima. Ainsi, tant à Pratmeur qu'à Poul Fetan, ces zonages Ai et Ni ont été délimités après que la commune a pris connaissance des projets avancés de développement des sociétés concernées. ☐ concernant la remarque C3, le règlement a été écrit d'après le projet que M. Jouanno a transmis à la commune entre le 3 décembre 2018 et le 13 février 2019 dans lequel étaient détaillées les implantations des hébergements de loisir et leur nature. Toutefois, la commune consent à modifier le règlement écrit afin de permettre une certaine souplesse dans la nature des installations à venir à Pratmeur tout en favorisant une certaine typologie de constructions, facilement identifiables comme	La création de STEACL est une exception au principe de non constructibilité en zone N et A, ce qui impose un usage justement proportionné aux enjeux et une réglementation stricte pour éviter les ouvertures à l'urbanisation dans des secteurs à préserver Les besoins ont été recensés en amont en concertation avec les porteurs de projets économiques de nature touristique. Il est difficilement envisageable de reconsidérer l'économie générale du projet de PLU sur ce point car cette modification toucherait les aspects les plus centraux de la démarche. Le permis d'aménager deviendra vraisemblablement caduc à compter de l'approbation du nouveau document et si M. JOUANNO entend se prévaloir de droits acquis, il

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - OBSERVATIONS – REPONSES - AVIS

N°	THEME	Déposant Contenu déposition	REPONSES	AVIS du CE
		catégories de HLL autorisées. Dès lors ils sollicitent une reformulation qui substituerait à la mention «au maximum deux yourtes », l'indication pour ces 3 Stecal « 2 HLL (maximum) liées à l'activité ». De même pour le Stecal Nia, ils souhaitent qu'il soit rajouté « et toute autre structure nécessaire et liée à la destination du site » Ils sollicitent la prise en considération de cette demande afin de ne pas restreindre d'une manière aussi forte et de conserver une marge de manœuvre dans la variation des hébergements, tout en conservant une densité faible d'installations autorisées	« hébergements insolites ». Les mentions de « maisons de Hobbits, yourtes, maisons sur pilotis » seront conservées mais non attribuées à un seul secteur en particulier. Le bâtiment d'accueil ainsi que la piscine seront, quant à eux, confirmés à leur emplacement initial.	lui appartiendra de consulter à cet effet. Les réponses de la municipalité satisfont néanmoins partiellement les attentes de M. JOUANNO, sur la modification du règlement sollicitée.
C12	6	Monsieur JOUANNO , Vallée de Pratmeur Le Roduic, 56310 QUISTINIC Il expose que depuis 2008, l'établissement La Vallée de Pratmeur exploite une activité d'hébergements insolites sur un site d'une vingtaine d'hectares, ancienne exploitation agricole appartenant à la famille Le Danvic depuis de nombreuses générations. Au nord du site, dans le hameau du Roduic, ils ont restauré et réhabilité dans le respect de l'architecture traditionnelle plusieurs anciens corps et bâtiments de ferme afin de les transformer en bâtiment d'accueil, chambres, gîtes, salle de réunion, piscine intérieure, salle de soin et spa. Ils ont récemment acquis un ensemble de bâtiments (dans la parcelle YE 35) d'une ancienne exploitation agricole qui a cessé son activité depuis plusieurs décennies. Ces bâtiments se situent dans la continuité des bâtiments déjà restaurés et ils projettent de les réhabiliter et de leur donner une activité économique toujours liée au tourisme en transformant l'ensemble du bâtiment en pierre en salle de soin et de bien-être et le hangar en salle de sport. Aujourd'hui, seule une partie du bâtiment en pierre (127 m2) a obtenu l'autorisation d'un changement d'affectation dans le projet du PLU. Leur projet envisage également la construction de 2 écolodges en bois en extension du bâtiment en pierre et dans son prolongement vers la vallée située à l'est. Ces réhabilitations et constructions seront réalisées dans le même esprit et avec le même attachement à la sauvegarde de ce patrimoine local. Pour cela, il serait nécessaire qu'ils obtiennent un nouveau STECAL de 1200 m2 dans lequel seraient inclus les bâtiments existants ; ce STECAL qui permettrait l'extension des bâtiments reste en définitive très modeste au regard de leur domaine qui dispose d'une superficie de 20 hectares.	.	Cette réclamation ne fait pas l'objet d'une réponse détaillée, mais il est clair que la réponse est négative car la création d'un nouveau STECAL requiert une modification du projet. Il est rappelé qu'un PLU approuvé ne fige pas totalement la situation et qu'il conviendra à la demande des porteurs de projets, de programmer des modifications ou des révisions simplifiées afin de reconsidérer l'évolution de ce parc. Une recommandation sera émise à ce titre

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - OBSERVATIONS – REPONSES - AVIS

N°	THE ME	Déposant Contenu déposition	REPONSES	AVIS du CE
		La réalisation de ce projet permettrait de voir l'avenir plus sereinement pour les 10 prochaines années, et serait en parfaite cohérence avec la partie du hameau déjà restaurée et en harmonie avec la nature environnante. Ce projet participerait au développement touristique de la commune en synergie avec le site de Poul Fetan		
RD12	6	Fabien Guhenec Suite à une annonce concernant l'ancien camping à Minazen, aimerais savoir si le bâtiment des sanitaires aura la possibilité d'être réhabilité, suite au PLU	Remarque RD12 : le site de Minazen, ancien camping municipal, n'a fait l'objet d'aucun zonage type STECAL qui aurait permis la réalisation de certains travaux de réhabilitation. En l'espèce, le zonage Na qui lui est appliqué autorise les extensions de constructions sous certaines conditions (voir règlement écrit). En revanche, le bâtiment ne peut subir aucun changement de destination n'ayant pas été retenu comme bâtiment patrimonial en annexe B du règlement écrit	Le changement de destination du bâti de ce terrain n'est pas envisageable car il n'a aucun intérêt patrimonial et la création d'un STECAL à cet endroit se heurte à diverses difficultés, notamment au regard du PPRI du Blavet. Toutefois, il est rappelé que la vocation touristique de l'ancienne voie ferrée transformée en départementale est une orientation retenue dans le projet. La collectivité est propriétaire de plusieurs terrains dans ce secteur et a procédé la mise en place de quelques équipements de loisir.
M1	6	Nicolas Gasnier Donne des cours d'initiation à la Permaculture et au compostage et souhaiterait réaliser un projet en pluriactivité sur l'ancien terrain de camping municipal. Son projet se développe en quatre axes interconnectés: -petites productions agricoles diversifiées, -centre de démonstration et de formation en permaculture, -conception, conseil et accompagnement de projet pour des acteurs, publics, privés et particuliers -mise en réseau et développement d'action en transition.	. Remarque M1 : Remarque RD12 : le site de Minazen, ancien camping municipal, n'a fait l'objet d'aucun zonage type STECAL qui aurait permis la réalisation de certains travaux de réhabilitation. En l'espèce, le zonage Na qui lui est appliqué autorise les extensions de constructions sous certaines conditions (voir règlement écrit). En revanche, le bâtiment ne peut subir aucun changement de destination n'ayant pas été retenu comme bâtiment patrimonial en annexe B du règlement écrit	Comme précédemment évoqué pour les STECAL de Pratmeur et le projet des époux GIRAUD, les enjeux pourraient justifier après élaboration d'un projet cohérent, la création d'un secteur à cet endroit à la faveur d'une procédure appropriée.
		Remarques diverses		
R6	11	M. Nicolas TROUDET, rue Paul Gauguin, Quistinic Expose que le cours d'eau figurant sur le plan entre sa parcelle YK 08 et	Remarque R6 : l'inventaire des cours d'eau a été élaboré par la commune puis mis à jour par le SAGE Blavet en 2017 (approuvé le 22 mai 2018)	Le plan IGN fait aussi ressortir ce cours d'eau.

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - OBSERVATIONS – REPONSES - AVIS

N°	THEME	Déposant Contenu déposition	REPONSES	AVIS du CE
		celle de M. LE TEUFF n'existe pas sur le terrain et que cette zone doit donc être reprise pour corriger cette erreur. Il indique avoir déposé une déclaration en vue d'une extension de sa maison d'habitation sur la parcelle YK 08.	suivant les textes réglementaires et la méthodologie imposée par le SDAGE Loire-Bretagne. La remarque est conservée et sera étudiée lors d'un prochain inventaire. Par ailleurs, les extensions de constructions sont autorisées en zone naturelle sous certaines conditions détaillées au règlement écrit du présent PLU.	A voir avec le SAGE
RD1	8	Olivier POURQUIER Fait valoir que la parcelle YS41, partie a, a été défrichée sur autorisation préfectorale de 2011. La parcelle YS 41 est aujourd'hui de double nature : agricole et zone humide en continuité avec les parcelles adjacentes. A produit l'arrêté préfectoral		L'arrêté préfectoral a été communiqué et les modifications de zonage sollicitées sont à retenir
RD9	9	Edouard Le Pen, A rapprocher de la RD 3 La parcelle YE21 qui était en zone agricole passe en en zone naturelle. Rien ne justifie le changement de zone de cette parcelle ainsi que des parcelles riveraines qui ont toujours été destinées à l'agriculture	Remarque RD9 : remarque d'un élu de la commune	Voir réponse supra
R10	10	M. et Mme LE MOING, Quistinic Font valoir que la municipalité s'est engagée à tirer les conséquences de travaux connexes de l'aménagement qui a créé sur leur parcelle un chemin d'exploitation impropre à l'usage auquel il est destiné car impraticable pour les engins (chemin cadastré YC 52. Ils exposent en outre que les écoulements d'eaux pluviales sont mal canalisés, ce qui entraine des inondations en contrebas. Ils annexent à leur déposition un courrier de Mme Le Maire qui indique que le chemin situé à Lenioten sera supprimé du plan et sollicitent des précisions sur les modalités de restitution de l'assiette de ce chemin.	Remarque R10 : sans objet, concerne l'aménagement foncier et non le PLU.	La remarque concerne certes une autre procédure, mais la municipalité avait indiqué que le problème serait corrigé lors de l'élaboration du document d'urbanisme.
C8	12 + zona ge EU	M. LE NEZET, Copie d'un courriel du 23 mars 2019 avec mémoire de remarques sur le projet Trouve le projet intéressant, mais à le sentiment que la commune se tourne vers une « ruralité à la parisienne » densité exagérée des habitations, piétons et vélos hyper-dominants dans le projet et	☐ Remarques C8-RD17 : • la densité de construction s'impose à la commune au travers des prescriptions du SCoT du Pays de Lorient : elle est de 30 logements à l'hectare à l'intérieur de la tache urbaine et de 17 logements à l'hectare en extension urbaine (voir page 167 du rapport de présentation) ;	Cette observation est de portée générale et ces thèmes seront repris dans les développements relatifs aux appréciations motivées sur le projet.

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - OBSERVATIONS – REPONSES - AVIS

N°	THEME	Déposant Contenu déposition	REPONSES	AVIS du CE
		l'écologie surabondante. Il considère que l'OAP 2 en centre bourg vise un terrain qui devrait plutôt être aménagé en parking, parc et aire de jeux pour la partie boisée. Seul un lot lui semble pouvoir être ouvert à la construction. A son avis les besoins en logement doivent faire l'objet d'urbanisation à la périphérie. Il déplore par ailleurs la suppression de l'assainissement collectif sur un terrain (section YN 49 manifestement (cette réclamation est versée dans le dossier l'EP zonage EU) Il se déclare surpris de ne pas trouver d'OAP sur Kergroix et Locmaria et relève une dent creuse avec 2 lots constructibles à Kergroix parcelles YK n° 69 et 71, Voir plan ci-dessus C1 IL émet une observation concernant l'OAP 4 en limite de sites archéologiques IL exprime son accord avec le zonage du terrain arboré appartenant au diocèse qui sera protégé. Il recense par ailleurs les maisons vacantes dans le bourg et indique que leur état fait courir des dangers et donne une image négative de la commune. Des mesures tendant à un meilleur entretien devraient être prises à l'encontre des propriétaires si le PLU le permet. Concernant les transports et les nouvelles mobilités, il lui semble que Lorient Agglomération doit prendre ses responsabilités en matière d'alternatives, car les habitants de Quistinic ne peuvent actuellement se passer de leur voiture. IL considère qu'il est paradoxal de vouloir développer la filière bois tout en classant les massifs en EBC	• au sujet de l'urbanisation en périphérie, la commune est ici aussi contrainte par le SCoT qui détermine les limites de la tache urbaine à l'intérieur de laquelle le projet de développement des habitations doit se construire. Par ailleurs, à l'heure de la transition énergétique, il semble plus pertinent de minimiser les espaces publics dédiés au stationnement des véhicules au profit d'autres destinations, la commune disposant déjà d'une offre de stationnement publique dans le bourg s'élevant à plus de 250 places (voir page 66 du rapport de présentation). • Kergroix et Locmaria sont des secteurs où la construction de logements nouveaux est autorisée mais uniquement à l'intérieur du zonage Uc qui constitue, il est vrai, une diminution importante de zone constructible par rapport au PLU de 2010. • La proximité d'une future opération d'aménagement avec une zone de protection archéologique n'est pas incompatible. Les porteurs de projets devront informer la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) de leurs intentions et permettre la tenue de fouilles avant travaux si la DRAC le juge nécessaire. • la commune a souhaité conserver un espace arboré en centre-bourg ; la protection sous forme d'espace boisé classé, déjà existante au PLU de 2010, du parc existant du diocèse est donc à nouveau utilisée dans ce PLU. • la commune dispose de peu d'outils pour inciter les propriétaires de logements vacants à entretenir leur bien. Un arrêté de péril peut néanmoins être pris par le maire si l'immeuble présente un danger pour la population. • La ligne de bus 105 relie Quistinic à Languidic et dessert 5 arrêts situés sur le territoire communal (voir page 67 du rapport de présentation). Un service scolaire existe également qui achemine les écoliers vers les deux écoles primaires du bourg. • le zonage Nf correspond aux secteurs boisés concernés par un plan de gestion forestière et/ou plantés majoritairement de conifères (voir page 191 du rapport de présentation). Il s'agit ici de permettre l'exploitation du bois par les professionnels de la commune et de s'inscrire dans le projet de filière bois voulu par Lorient Agglomération. Aucun	L'orientation générale de l'observation va toutefois à rebours des modalités de traitement des enjeux de consommation raisonnée et de développement des nouvelles mobilités qui sont consacrées par la loi et permettent de limiter l'artificialisation. Le souci de réduire la consommation de foncier est central dans l'élaboration du document. Un examen plus approfondi de la situation des maisons vacantes dans le bourg serait opportun Le classement des EBC est proportionné aux enjeux de valorisation du massif forestier

REVISION GENERALE du PLU, Commune de QUISTINIC - OBSERVATIONS – REPONSES - AVIS

N°	THEME	Déposant Contenu déposition	REPONSES	AVIS du CE
			espace boisé classé n'est appliqué sur un zonage Nf. Les EBC ont été inscrits suivant une méthodologie précise, contenant un certain nombre de critères, exposée au rapport de présentation (p. 191).	
RD 2	12	Anonyme Pense qu'il faut de nouvelles constructions avec de jeunes couples si on veut que les commerces affluent sinon Quistinic finira par perdre ses commerces et deviendra une commune vieillissante. Donc attention à ne pas rester sur des acquis....	☐ Remarque RD2 : la délibération de prescription de la révision générale du PLU et le PADD du présent PLU expose le projet de la commune et notamment celui du développement du bourg en matière d'habitation, de commerces et d'équipements. La commune envisage en effet de « développer le volet économique [...] comme bassin d'emplois local », « apporter une meilleure lisibilité et une plus grande attractivité au centre-bourg par un renforcement de ses vocations sociales, commerciales et de services », ...	La densification et les OAP permettent d'atteindre ces objectifs
O	12	Observation orale Sur une destruction de linéaire classé et une demande de classement complémentaire d'un talus arboré		La préservation du linéaire classé est un enjeu intégré. Il est rappelé que les manquements peuvent être de nature délictuelle.
RD23	10 et 8	Alain LE GAL, Avec son frère André, ils possèdent une parcelle YI 26 au lieu-dit TALHOUET DUCHENTIL, et souhaitent démolir un hangar en structure métallique datant de 1930, en mauvais état pour construire un autre bâtiment mieux adapté à leur activité. Mais vu la configuration de la parcelle, après l'aménagement foncier (ils ont cédé du foncier de part et d'autre de la parcelle pour créer un chemin d'exploitation) et de ce fait leur demande de permis de construire en 2014 ne respecte pas la distance réglementaire .Après renseignement, ils demandent que le chemin rural qui longe la parcelle soit classé en chemin d'exploitation, ce qui leur permettra d'éviter ce problème de distance de retrait. En outre, ils possèdent une autre parcelle (h) sur le lot YI 31 qui est classée en EBC, or ils ont l'intention de défricher une partie et demandent donc son classement en zone agricole.	Remarque RD23 : ne concerne pas le PLU.	Cette réclamation ne relève pas de la procédure de PLU mais du Code rural et requiert la mise en œuvre d'une procédure appropriée La situation de la partie d'EBC à défricher est à étudier.

2.4 Sur l'avis des PPA

MRAe

- ◆ *Sur la présentation : Avis : Les documents n'ont pas soulevé de difficultés en cours d'enquête.*

- ◆ *Sur les prévisions de croissance démographique*

Avis : Un écart reste constatable par rapport aux objectifs du SCOT nonobstant les affirmations de la commune, mais il résulte des difficultés de maîtrise foncière et ne compromet pas la gestion sobre du foncier

- ◆ *L'Ae recommande de justifier le choix des secteurs ouverts à l'urbanisation, en particulier ceux en extension, dont le secteur de l'OAP4 qui consomme un hectare de prairie, au regard du potentiel de densification du bourg et des possibilités qu'offre le parc vacant.*

Avis : La commune répond de manière convaincante. Elle a exploré le potentiel en densification et fait des choix raisonnés.

- ◆ *L'Ae constate que la commune n'a pas étudié un possible évitement de l'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie de ces secteurs et n'a pas établi de priorisation des secteurs ouverts.*

Avis : Comme le précise la commune, les incertitudes grèvent le devenir des terrains et ceci contraint à conserver une offre large.

- ◆ *Les arguments socio-économiques qui justifieraient un agrandissement de la zone d'activité de Kergroix au détriment des terres agricoles devraient être énoncés, même si ce développement est spatialement inférieur aux possibilités actuelles.*

Avis : Les emprises prévues au PLU diminuent et des ajustements sont à envisagés pour la parcelle agricole contiguë. L'EPCI compétente, propriétaire du foncier souhaite conserver cette zone dédiée aux activités artisanales et industrielles et en a besoin.

- ◆ *L'Ae estime que l'évaluation des incidences de la construction et de l'utilisation de ces hébergements insolites [STECAL à Pratmeur] sur le bon fonctionnement écologiques des espaces boisés n'a pas été suffisamment approfondie.*

Avis : Ces impacts restent modérés, notamment au regard de des impacts d'autres activités sur le milieu naturel. Il y a un réel souci d'intégration écologique.

- ◆ *La carte du réseau hydrographique (dans le rapport de présentation et en annexe) mériterait d'être complétée en y situant et en y nommant a minima les cours d'eau principaux du territoire, notamment ceux qui présentent un intérêt écologique particulier et qui drainent les eaux de ruissellement des zones urbanisées.*

Avis : La réponse : sera complété

- ◆ *Au regard de l'augmentation significative de la charge organique traitée par la station d'épuration, l'Ae appelle l'attention de la commune sur le fait que sa capacité d'épuration collective serait proche d'être atteinte si ses prévisions démographiques étaient avérées.*

Avis : voir dossier zonage

- ◆ *Il serait opportun que soit appréciée la pression sur le milieu naturel des impacts des assainissements autonomes*

Avis : voir dossier zonage

- ◆ *L'Ae recommande à la commune d'analyser les incidences sur la qualité des cours d'eau et le fonctionnement des zones humides des activités et aménagements présents sur l'ensemble de son territoire et de mettre en œuvre les mesures d'évitement, réduction et compensation nécessaires à la préservation des milieux.*

Avis : voir dossier zonage, ces aspects sont intégrés à l'évaluation environnementale

- ◆ *L'Ae recommande à la commune d'étudier les incidences potentielles des aménagements du site de Poul Fetan sur le risque inondation et la vulnérabilité du village*

Avis : voir dossier zonage, application du ZAEP

- ◆ *L'Ae recommande à la commune de prévenir le risque d'incendie d'espace naturel en spécifiant au règlement des zones tampons entre les massifs boisés et les principales zones urbanisées et en insistant sur la nécessité d'entretien des boisements dans ces secteurs.*

Avis : ces enjeux sont intégrés (voir réponse)

- ◆ *Il faudrait croiser les données de fréquentation routière avec des données relatives aux déplacements (origine et destination des véhicules, nature des déplacements) afin de faciliter l'interprétation des besoins en déplacements et éventuellement de proposer des alternatives à l'usage de la deuxième voiture.*

Avis : Un travail complémentaire est à effectuer par les services de l'agglomération

CHAMBRE D'AGRICULTURE

⇒ [...] la réalisation des logements est donc prévue en renouvellement urbain ou en densification (80 logements sur un potentiel de 80 logements), en réhabilitation de logements vacants (0 logement sur un potentiel de 50 logements pour atteindre la moyenne du secteur) ou en changement de destination (21 bâtiments). Il est prévu 3,34 ha d'extension d'urbanisation pour environ 33 logements à une densité de 10 logements/ha.

Avis : Le potentiel de logements vacants est important et une étude plus approfondie serait souhaitable. Néanmoins, comme le précise la commune dans sa réponse : deux emplacements réservés sont inscrits dans le bourg et la densité de 17 en périphérie

⇒ Il est prévu une extension de la zone d'activité sur du long terme pour une surface de 3,14 ha. Nous ne comprenons pas la forme qui est donnée à la partie sud de cette extension. En effet, elle se termine en biais dans une parcelle agricole qui de fait deviendra très difficilement valorisable. Il nous paraît donc important de voir à faire évoluer le périmètre afin d'assurer un accès à la parcelle agricole résiduelle et lui conserver une forme rectangulaire pour en faciliter l'usage.

Avis : Il est renvoyé à la réponse de la commune, des mesures seront prises

Sur les modifications demandées du règlement écrit, il est renvoyé au tableau, la remarque liée au photovoltaïque sera traitée ci-dessous.

DDTM

- À propos du photovoltaïque : La volonté d'encourager le développement des énergies renouvelables, notamment du photovoltaïque, ne peut être admise sur la totalité du territoire communal sans disposition précise et claire du règlement du PLU.

Avis : La réponse de la commune permet de mettre le règlement en conformité avec l'objectif de développement des énergies renouvelables

- STECAL : Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions ne sont pas précisées de même que celles relatives aux raccordements des réseaux publics ainsi que celles relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire.

Avis : Les conditions semblent suffisamment précisées, car les aménagements seront ensuite étudiés au cas par cas ; Une certaine souplesse s'impose.

- Assainissement collectif : l'état de charge actuelle de la STEP sera à justifier afin de confirmer que la station d'épuration, à terme, est en mesure d'absorber les effluents générés par l'augmentation de la population envisagée. Ceci permettra de justifier notamment le respect de l'article R151-20 du code de l'urbanisme.

Avis : Voir dossier Zonage et réponse. Le rapport de présentation sera complété en ce sens.

- Assainissement non collectif : il convient que les dispositifs d'assainissement non collectifs existants soient mis aux normes et il convient de démontrer, au vu de la situation diagnostiquée, que les projets envisagés ne présentent pas de risque de pollution pour les milieux naturels et la ressource en eau.

Avis : Voir dossier Zonage et réponse. Le rapport de présentation sera complété en ce sens.

- L'OAP thématique « Cadre de vie apaisée » devra être complétée, en application de l'arrêté préfectoral du 1er avril 2019, afin d'interdire les ambrosies et la berce du Caucase dans le cadre de la lutte contre les espèces invasives.

Avis : Les modifications demandées seront effectuées.

- Les zones réglementées bleues de forme circulaire sur le plan des servitudes ne sont pas conformes au PPRI et devront être supprimées.

Avis : La modification demandée sera effectuée.

- Le report des zones de présomption et de prescriptions archéologiques doit être exhaustif et faire apparaître le numéro d'identifiant et la nature de la zone (1 zone de saisine, 2 zone N), notamment au règlement graphique.

Avis : La modification demandée sera effectuée.

- Le parti pris de présenter la servitude PM1 par trois couleurs est inutile, la légende des couleurs est imprécise et entre en contradiction avec le PPRI sur certains points de détail.

Avis : La modification demandée sera effectuée.

- L'ordonnance 2013-1184 du 19 décembre 2013 rend obligatoire la mise en ligne des documents d'urbanisme après révision ou élaboration.

Avis : La mise en ligne du document d'urbanisme sera effectuée sur le Géoportail de l'urbanisme, après son approbation.

Conseil départemental du Morbihan

Avis : Les recommandations du Département portant sur des aspects techniques (voirie, ER) ont fait l'objet de réponses appropriées auxquelles il est renvoyé.

La comptabilité avec le SAGE est étudiée

LORIENT AGGLOMERATION

Compatibilité avec le PLH

► L'objectif communal (16 logements par an pendant 10 ans) est sensiblement supérieur à celui fixé par le PLH qui prévoit un maximum de 9,5 logements par an. [...] Il pourrait être opportun de revoir à la baisse l'objectif inscrit dans le PLU ou de bien phaser l'ouverture à l'urbanisation.

Avis : Un écart reste constatable par rapport aux objectifs du SCOT, mais il résulte des difficultés de maîtrise foncière et ne compromet pas la gestion sobre du foncier ; Les explications de la commune sont convaincantes

► Alors qu'il semble nécessaire de prévoir un pourcentage de logements sociaux dans les OAP 1 et 4 au regard du nombre de logements global, l'inscription d'un pourcentage de production de LLS dans les autres OAP semble moins opportun (difficulté de programmation pour les bailleurs sociaux notamment). La commune peut donc se contenter des servitudes de mixité sociale dans les OAP 1 et 4 et des emplacements réservés qu'elle a inscrite sur 2 logements vacants en centre-bourg. En outre, dans l'OAP 1, l'emplacement réservé pour la réalisation des logements sociaux pourrait être encore mieux ciblé en inscrivant une servitude de mixité sociale sur le terrain appartenant à la commune.

Avis : La commune adopte cette suggestion

Remarques mineures

► Les définitions de gabarit et hauteur maximale au lexique ne sont pas tout à fait cohérentes avec la manière de les apprécier qui est décrite dans l'article G5.

► Le lexique considère les piscines comme des extensions uniquement. Or les piscines peuvent aussi être considérées comme des annexes si elles ne sont pas en continuité du bâti. Il convient d'adapter le règlement en conséquence.

► les croquis permettent d'illustrer de façon précise la règle énoncée, aussi il serait intéressant de pouvoir en rajouter quelques uns.

CCIM

⇒ Concernant le zonage Ui, il serait utile de mentionner dans le règlement que la hauteur maximale peut y être éventuellement dépassée en cas d'impératif technique avéré.

CDPENAF

- Fixer le gabarit des annexes en zone A à un niveau maximum.

Avis : La commune répond de manière appropriée.

SCoT

- o L'ambition de lutte contre le réchauffement climatique et les réductions des consommations d'énergie pourrait être rappelée dans l'OAP « Cadre de vie apaisé » notamment au chapitre « Organiser sensiblement le bâti » afin d'attirer l'attention des futurs opérateurs.

Avis : La commune adopte cette suggestion

- o Quelques éléments mériteraient une correction :
 - Au sein du « Mode d'emploi, B. Division du territoire en zones », sont mentionnés quelques occupations du sol autorisées en zone agricole. Cela relève davantage des « Dispositions complémentaires » en zone A.

Avis : La commune adopte cette suggestion

- En introduction du « D. Lexique », il paraît nécessaire de supprimer la phrase redondante « toutefois, les dispositions littérales et graphiques [...] du lexique. » Par ailleurs, la définition d'« opération d'aménagement d'ensemble » doit être revisitée au regard des dispositions des OP, voire supprimée.

Avis : La commune adopte cette suggestion

- Au sein des « Généralités, A. Champ d'application », la phrase « le respect des dispositions [...] du sol est redondante avec la suite du règlement.

Avis : La commune adopte cette suggestion

- Dans les « Dispositions générales », article G4, le point « certaines implantations pourront [...] opération d'ensemble autorisée » pourra être revisité au regard de la phrase introductive aux articles G4 à G6, quelques lignes plus haut « l'adaptation des dispositions suivantes [...] dans son environnement bâti ».

Avis : La commune adopte cette suggestion

- Une inexactitude serait à corriger au sein du « Mode d'emploi, A-III. le PADD » : il conviendrait de supprimer la phrase « les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec ces orientations » qui est inexacte.

Avis : La commune adopte cette suggestion

- Au sein du lexique du règlement écrit, les annexes semblent appartenir aux deux catégories « constructions nouvelles » et

« interventions sur l'existant ». Il convient de rectifier cette erreur, une annexe étant une construction nouvelle disjointe d'une principale. Par ailleurs, les constructions nouvelles se définissent indépendamment de toute notion de demande d'autorisation d'urbanisme.

Avis : La commune adopte cette suggestion

- Au sein des « Généralités, C-IV », le paragraphe doit être compatible avec l'article L111-15 du code de l'urbanisme.

Avis : La commune adopte cette suggestion

- Le chapitre « D-B, zones humides et cours d'eau » mériterait de mentionner que des exceptions à l'inconstructibilité sont prévues par les Dispositions Complémentaires en zones Nzh/Azh.

Avis : La commune adopte cette suggestion

- Le paragraphe relatif à l'organisation de l'activité commerciale fait référence à l'échéance 2017 qui relève du SCoT et non du PLU.

Avis : La commune adopte cette suggestion

- De manière générale dans les articles 1 des « Dispositions complémentaires » et en particulier les articles de type « U1 », il doit être envisagé d'ajouter le terme « notamment » à la liste des occupations du sol interdites qui semble non exhaustive, quand les listes des occupations autorisées sont en revanche exhaustives.

Avis : La commune adopte cette suggestion

ENEDIS

➔ Rectifier l'adresse de consultation du service dans le cadre des DT DICT mentionnée au tableau des servitudes.

Avis : La commune adopte cette suggestion

2.5 Sur les observations du commissaire enquêteur

Le dossier soumis a par ailleurs suscité de ma part des interrogations.

Question 1 sur les STECAL : Comment permettre la mise en œuvre de nouveaux projets et quel cadre la commune peut-elle offrir aux porteurs d'initiatives ayant vocation à se réaliser en zone agricole ou naturelle et fondées sur des études de faisabilité réalistes et sérieuses ?

Réponse : *Il apparaît que le seul outil réglementaire à disposition pour permettre la construction en dehors des espaces bâtis est le zonage type STECAL. À noter que la commune n'utilise ce zonage qu'à des fins économiques, aucune construction d'habitation n'étant permise pour éviter le mitage en campagne.*

Comme indiqué plus haut, la commune s'est enquis des projets en cours des principales structures économiques du territoire avant de définir avec certitude les limites des STECAL. Il se trouve ici que ces établissements sont essentiellement touristiques. Pour autant un projet, tel qu'envisagé par M. et Mme Giraud, aurait pu trouver à se développer à Quistinic, si tant est que le projet fût parvenu dans la temporalité de l'élaboration du PLU.

Il apparaît donc difficile de prévoir a priori des zones de développement pouvant accueillir de nouvelles activités économiques, au risque de les voir inoccupées car non « intéressantes » au regard des besoins réels des porteurs de projets.

Avis :

La création de STEACL est une exception au principe de non constructibilité en zone N et A, ce qui impose un usage justement proportionné aux enjeux et une réglementation stricte pour éviter les glissements.

La commune se garde à juste titre d'utiliser cet outil pour permettre la construction d'habitations individuelles et a recensé en amont les besoins présents avec les porteurs de projets économiques de nature touristique.

Les projets qui n'ont pas été inclus dans ce travail d'élaboration en amont ne peuvent être retenus au stade actuel.

Ceci vise les projets de M. et Mme GIRAUD, de Monsieur JOUANNO, de M. GASNIER et de M. GUHENNEC pour l'ancien camping de Minazen.

Toutefois, il est rappelé qu'un PLU approuvé ne fige pas totalement la situation et qu'il conviendra à la demande des porteurs de projets, de programmer des modifications ou des révisions simplifiées afin de reconsidérer l'évolution de ses secteurs.

Une recommandation sera émise à ce titre.

Question 2, classement NA : Il est demandé à la municipalité d'exposer de manière exhaustive les motifs ayant conduit au choix de classement en zone Na de parcelles constructibles, en particulier celles acquises en tant que terrain à bâtir,

Réponse : La réponse à cette question figure en page 3 du présent mémoire au chapitre « 1.1 Maintien d'un zonage constructible - éléments généraux de réponse ».

Avis :

Les éléments de réponse produits démontrent que le choix de la municipalité est en cohérence avec les exigences des normes hiérarchiques supérieures, le SCOT notamment. Ces choix s'inscrivent dans un objectif obligatoire de recherche de consommation raisonnée du foncier. Il convient en effet de resserrer le tissu urbain du bourg afin d'organiser au mieux les déplacements et les services et préserver les terres agricoles ainsi que le milieu naturel.

Ceci impose des contraintes assez drastiques lors de l'élaboration du document, mais cette sobriété foncière constitue un objectif d'intérêt général pour le moins légitime et que la loi rend obligatoire.

Dans sa réponse aux réclamations, la commune apporte par ailleurs des précisions au cas par cas et son projet est équilibré, même s'il en résulte des conséquences négatives pour des intérêts particuliers. Il n'est pas envisageable au regard de l'approche conduite à partir de critères objectifs de consentir à des exceptions qui constitueraient des entorses majeures à la philosophie générale du projet.

Question 3, sur les changements de destination de BIA : Il était demandé à la municipalité de justifier ses choix de manière motivée concernant les réclamations en matière de bâtiments susceptibles de changer de destination et attendu, à ce titre, une mise en relation détaillée des critères de classement avec les biens en cause.

Réponse : La réponse à cette question figure pages 6 à 8 du présent mémoire au chapitre « Remarques portant sur l'identification de bâtiments présentant un caractère patrimonial en campagne, en vue d'un changement de destination ».

Avis : cette réponse n'en constitue pas véritablement une car les critères sont certes exposés, mais leur application aux réclamations n'est pas déclinée au cas par cas.

Toutefois, l'exposé est convaincant et fonde les choix effectués.

Par ailleurs, il faut rappeler que chaque bâtiment sélectionné constitue un logement de moins dans le bourg et que les PPA ont formulé des observations sur le nombre, à leur sens trop élevé, de création de logements au regard des objectifs du SCOT et du PLH.

Il est cependant constatable que les OAP extension sont par principe concurrentes de la valorisation de l'existant qu'il s'agisse du bâti de caractère ou des logements vacants.

Mais la logique de densification des centralités doit primer sur d'autres considérations. D'autre part, la valorisation du potentiel de logements vacants étant très complexe à mettre en œuvre pour une petite collectivité qui ne peut pratiquement pas recourir à l'expropriation, le maintien pondéré de secteurs en extension reste dès lors nécessaire. '

Une grille d'analyse fine a été élaborée et appliquée, les choix effectués apparaissent proportionnés aux enjeux.

Il importe d'autre part de souligner qu'un PLU approuvé ne fige pas totalement la situation et qu'il conviendra à la demande des administrés de programmer des modifications ou des révisions simplifiées afin de reconsidérer l'évolution de ce parc.

Néanmoins, le cas particulier du village de Le Guernic, (parcelle ZS 40) interpelle, en l'absence d'éléments de réponse individualisés. Les motifs du refus de reconsidérer cette situation devraient être exposés plus amplement et une recommandation sera formulée en vue d'un examen plus attentif de cette réclamation.

2.6 Conclusions globales sur le projet.

Les objectifs poursuivis par la commune de Quistinic sont en adéquation avec le souci de transposer les évolutions législatives récentes (Grenelle et ALUR) et les principes résultant du SCOT du Pays de Lorient approuvé le 16 mai 2018 ainsi que les orientations du PLH de 2017 et celles du PDH du Morbihan.

Le PADD retient trois grandes orientations à ce titre : **(Re)mettre l'humain au cœur du projet de territoire, valoriser la richesse du territoire fortement liée à son paysage et son patrimoine et assurer les conditions d'attractivité du territoire pour favoriser son déploiement économique.**

Ces dernières sont déclinées actions et traduites dans les documents :

Orientation n°1. Forte de ses atouts Quistinic ambitionne, sur la base d'une prévision de croissance démographique de 1,03 % par an, d'accueillir, à l'horizon 2030, environ 220 habitants supplémentaires.

Les besoins nouveaux seraient dès lors d'environ 130 logements sur la période :

- en densification dans le bourg (2,7 ha, 4 OAP, 65 logements soit 23 à l'ha et 6 logements dans le lotissement *Les korrigans*)
- en extension à la périphérie (superficie maximale envisagée : 3,5 ha, 55 à 60 logements soit 17/ha) outre 10 logements à Kergroix.
- via le changement de destination de certains bâtiments agricoles architecturalement intéressants (21)
- et la valorisation des locaux vacants (101) en utilisant deux emplacements réservés dans le centre bourg.

L'incitation aux nouvelles pratiques de mobilité passe par la restructuration du réseau de bus, effective depuis 2019, par la création de deux aires de co-voiturage et par la création de liaisons douces piétonnes et cyclables qui se connecteront aux chemins existants (dont une piste entre Kergroix et le bourg). Enfin, hors PLU, le réaménagement de l'ancienne voie ferrée (RD327) à des fins touristiques fait l'objet d'un emplacement réservé.

Diverses mesures sont par ailleurs programmées pour renforcer le lien social afin d'assurer la mixité et de favoriser la proximité entre habitants.

Les règlements évoluent également à la fois sur la forme et sur le fond en tendant davantage vers des règles qualitatives.

Avis : Le nombre de logements prévus s'appuie sur une croissance démographique de 1.03%, supérieure à celle constatée (0.4% entre 2010 et 2015) et l'AE demande de justifier cette évolution. Mais il est aussi clair que les communes rurales ont connu une relative désertification au cours des décennies écoulées, ce en raison d'une concentration de plus en plus importante des populations dans les centres urbains et d'une diminution considérable du nombre d'exploitations agricoles, tendance inversée par les évolutions sociétales actuelles.

Le nombre de logements prévu en création requiert peu de consommation d'espace compte tenu de la densification et des changements de destination. Mais ce potentiel n'est pas toujours aisément mobilisable en raison de difficultés pour maîtriser le foncier. De ce fait les ambitions semblent assez réalistes en termes de logement car la commune est contrainte de conserver une marge d'adaptation.

En outre une réduction importante des surfaces ouvertes à l'urbanisation est constatable (12 ha de réduction de zones U et 22 ha de réduction des zones Au). Les zones 1AU et les STEACAL AI et NI représentent au total 5ha25 d'extension et la réduction de la consommation foncière est de l'ordre de 57% par rapport à la période écoulée. De ce fait il peut être considéré que les exigences du SCOT sont atteintes. Il subsiste un impact léger sur les surfaces agricoles, mais des solutions de compensation foncière sont envisagées par Lorient Agglomération en partenariat avec la SAFER.

Ce projet concrétise donc la volonté politique en créant les conditions d'accueil de nouveaux habitants en maîtrisant l'urbanisation de manière raisonnée, en incitant à de nouvelles pratiques de mobilité et en renforçant le lien social.

Orientation n°2

La valorisation de la richesse du territoire est fortement liée à son paysage et son patrimoine. Ceci se traduit par l'inscription des trames vertes et bleues, celles des points de vue, la conservation des perspectives pour les vallées, la communication pour inciter à l'entretien des espaces, la conservation du bocage (inscription des haies), la qualité architecturale des bâtiments agricoles, la préservation de l'identité architecturale de la commune (OAP), la protection des voies vertes et espaces végétalisés, la réglementation des clôtures et une attention aux enjeux permettant de tisser les parcours paysagers du territoire.

Avis : La transposition de cette orientation est forte dans le projet et ce dernier traduit la volonté politique de garantir la qualité paysagère du territoire, de confirmer le caractère paysager du bourg et de tisser le parcours paysager du territoire.

Outre le souci de préserver les zones naturelles, les zones humides, le bocage et les espaces boisés de caractère, le projet se préoccupe des conditions permettant de restaurer les habitats en promouvant des actions en ce sens (pertes des surfaces de landes et emboisement excessif).

Orientation n°3

L'attractivité du territoire est la condition de son développement économique. Afin d'assurer cette attractivité, 3 axes sont retenus : l'agriculture et ses perspectives sont intégrées au projet de territoire, notamment par le zonage avec son règlement, par des mesures en faveur de la filière bois qui fait l'objet d'un classement spécifique et par le soutien aux activités annexes à l'agriculture.

Les activités touristiques et de loisirs bénéficient des règles prévues par la STECAL (Poul-Fétan, Pratmeur) afin de permettre leur développement et diverses mesures sont prises en matière de protection du patrimoine, d'amélioration de l'accessibilité et d'aménagement de liaisons douces, notamment avec le littoral.

L'accompagnement des activités commerciales, de production et de services passe par la définition d'un périmètre de centralité dans le règlement afin d'éviter toute installation d'activité commerciale en dehors de ce périmètre et des mesures sont aussi prises pour interdire le changement de destination des locaux commerciaux. Le développement des connexions numériques et celui des énergies renouvelables sont également traduits.

La zone de Kergroix est confirmée et sera uniquement dédiée aux activités artisanales et industrielles.

Avis : La traduction de cette orientation est concrétisée dans le projet qui inscrit la volonté politique affirmée en intégrant pleinement l'agriculture et ses perspectives au projet de territoire, en permettant le développement du tourisme et des activités de loisirs et en accompagnant le déploiement des activités commerciales, de production et de services.

Des recommandations seront toutefois énoncées sur l'accueil de certains projets et il conviendra à la demande des porteurs de projets, de programmer des modifications ou des révisions simplifiées afin de reconsidérer l'évolution des stecal¹.

Evaluation environnementales

Les pages 221 et suivantes du rapport sont consacrées à l'évaluation environnementale du PLU. Déclenchée tardivement, elle a néanmoins porté sur l'ensemble du dossier. Il est rappelé que la MRAE a retenu trois enjeux prioritaires visant la maîtrise de la consommation d'espace, celle de la qualité et de l'hydraulique des cours d'eau au regard de l'urbanisation prévue (ce qui vise la gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement) et la préservation de la qualité des espaces naturels et paysagers.

Il est également renvoyé à la synthèse des avis formulés par les PPA et aux observations sur ces avis qui ont reçu réponse.

Les principaux impacts négatifs sont liés à l'urbanisation et les OAP ont fait l'objet d'une évaluation. Le tableau de synthèse est reproduit ci-dessous :

Évaluation des OAP						
	OAP 1 Korrigans	OAP 2 Centre Bourg	OAP 3 Centre Nord	OAP 4 La Source	OAP 5 Bourg Est	OAP 6 La Fontaine
Thèmes environnementaux						
1. Hydraulique, ressource en eau (au plan quantitatif)						
2. Préservation des sols	17000 m²	6300 m²	4500 m²	19700 m²	5150 m²	4400 m²
3. Habitats, flore, faune						
4. Continuités écologiques						
5. Qualité des eaux						
6. Énergie						
7. Émissions de GES						
8. Autres pollutions atmosphériques						
9. Nuisances sonores						
10. Risques naturels						
11. Risques technologiques						
12. Santé publique						
13. Accès à la nature						
14. Déplacements						
15. Patrimoine						
16. Paysages						

¹ Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Il n'existe pas de site Natura 2000 sur le territoire de Quistinic et le PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'état de conservation ou les objectifs de gestion des sites les plus proches : rivières Scorff et Sarre, FR5300026) et «Chiroptères du Morbihan» (n° FR5302001)

La révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales (ZAEP) s'inscrit dans la révision du PLU. L'enquête, organisée parallèlement à celle relative à la révision du PLU, par Lorient Agglomération, collectivité compétente, s'est déroulée conjointement et fait l'objet de rapports et d'avis distincts.

Avis : les aspects relatifs à la gestion des enjeux hydrauliques donnent lieu à une procédure distincte, la compétence ayant été transférée à Lorient Agglomération.

Au plan global, le projet prend bien en compte les incidences sur l'environnement.

La diminution très importante des surfaces urbanisables permet d'éviter de nombreuses incidences et des projets ont été abandonnés.

La compatibilité avec les normes supérieures et les projets supra communaux a été étudiée.

Les incidences sont étudiées, classées et des réponses sont apportées au titre de la séquence ERC.

Compatibilités, servitudes d'utilité publique, SCRE, PPRi, sites archéologiques, monuments, emplacements réservés:

La compatibilité du projet avec les principes généraux du Code de l'urbanisme, avec la loi Barnier et avec les données supra-communales est exposée pages 199 et suivantes.

Les risques sont pris en compte et ces aspects ont fait l'objet d'observations, réserves et recommandations de la part des PPA, ce qui est exposé dans la synthèse de ces avis et a donné lieu à réponse.

Avis : Les avis des PPA ont été pris en compte et conforteront le PLU

Concertation préalable :

Avis : Ses modalités ont été décrites dans le rapport et la population a été mise en mesure de prendre part à l'élaboration du projet.

1.3 AVIS du commissaire enquêteur

- Vu le dossier d'enquête et les documents opposables
- Vu l'avis des PPA
- Au regard des constatations de terrains effectuées
- Vu les observations et les réponses de la commune de Quistinic
- Considérant qu'au vu des motifs développés ci-dessus, le projet est cohérent, équilibré et justifié et permettra à Quistinic d'atteindre les objectifs de son PADD.

Je délivre un avis favorable au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Quistinic arrêté le 6 mars 2019

et donne acte à la commune de Quistinic de ses engagements en réponse au PPA ainsi qu'aux observations du public.

Cet avis est assorti de 10 recommandations :

1. C11, M. et Mme QUEVEN, Le Guernic, Parcelle ZS 40, Les motifs du refus de reconsidérer cette situation devraient être exposés plus amplement. Une recommandation est formulée en vue d'un examen plus attentif de cette réclamation.
2. Plus généralement, il conviendra d'évaluer l'urbanisation sur les secteurs des OAP et d'étudier le cas échéant de nouveaux changements de destination. Par ailleurs le potentiel représenté par les nombreux logements vacants justifierait une étude approfondie.
3. C12, Monsieur JOUANNO, Vallée de Pratmeur Le Roduic, 56310 Quistinic et, M. et Mme GIRAUD (C5), Le Nistoir, Quistinic. Le PLU approuvé ne fige pas totalement la situation et il conviendra à la demande des porteurs de projets, de

programmer des modifications ou des révisions simplifiées afin de reconsidérer les demandes d'ouverture de STECAL.

4. Camping de Minazen. Une recommandation identique à la précédente est formulée.
5. Les modifications de zonage sollicitées par M. Olivier POURQUIER (RD1) pour la parcelle YS41, qui a été défrichée sur autorisation préfectorale, sont à retenir.
6. RD23, M. Alain LE GAL : la situation de la partie d'EBC à défricher est à étudier.
7. C15, Mme POULIN, Guélenec-Hervé, 56310 Quistinic, la modification du zonage actuel dans leur village est à étudier afin de préserver la possibilité de maintenir en zone agricole des bâtiments qui seront nécessaire à leur fils.
8. R4, M. Alain LE GAL, Talhouet, Quistinic. Le reclassement en zone A de la parcelle YN 29, défrichée, est à étudier.

Ces demandes (6 à 9) sont justifiées et bien que n'ayant pas fait l'objet de réponses individualisées, les arguments exposés doivent conduire à considérer qu'elles sont recevables au regard de éléments de réponse généraux apportés par la municipalité.

9. RD22, M. Joël LE TEUFF. Les aménagements d'accès relèvent du Code de la voirie pour les voies communales ou du code rural pour les chemins ruraux et sont à examiner parallèlement à la procédure PLU.
10. R10, M. et Mme LE MOING, leur remarque concerne l'aménagement foncier et non le PLU, mais la municipalité avait indiqué que le problème serai corrigé lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

Fait à Rostrenen, le 11 novembre 2019



Le Commissaire Enquêteur

Christian Robert

ANNEXES :

Mémoire en réponse, Carte des affichages