

Commune de Pénestin



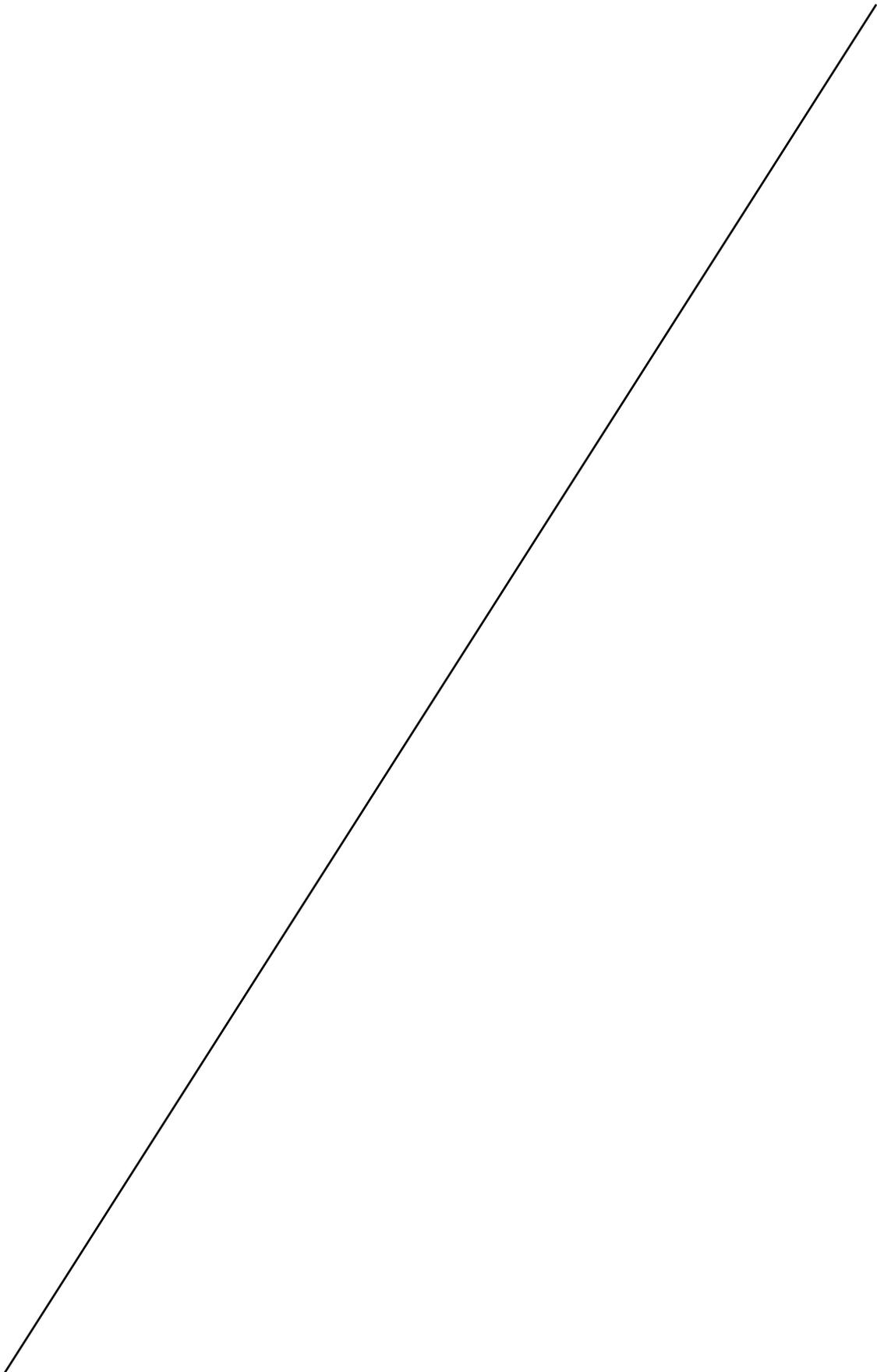
PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISION



Enquête publique

Rapport d'enquête

Arrêté municipal : D.007-24 du 23 janvier 2024
Période d'enquête : 20 Février au 3 avril 2024
Référence TA : E23000183/35
Commission d'enquête : Jean-Charles Bougerie
Jean-Paul Boléat
Gérard Jan



SOMMAIRE DU RAPPORT

Index des acronymes	5
TITRE A – PROJET SOUMIS A ENQUÊTE	
A1 : INTRODUCTION	6
A2 : <u>PROJET</u>	
A21 - Composition du dossier d'enquête publique	7
A22 - Synthèse du projet	9
A3 : <u>CONCERTATION</u>	10
A4 : <u>AVIS</u> (cf. annexes)	10
Titre B - ORGANISATION et DEROULEMENT DE L'ENQUETE	11
Titre C - OBSERVATIONS du PUBIC	
C1 Participation du public	12
C2 Références des observations	13
C3 Analyse des observations et contre-propositions	18
1 - <u>Rapport de présentation</u> : (Tome 1)	
1.1 - Observations générales sur le projet, contexte supra communal	18
1.2 - Diagnostic sociodémographique et économique	20
1.3 - Diagnostic urbain	22
1.4 - Choix retenus (et tableau des surfaces avant/après)	23
1.5 - Le PLU et le contexte réglementaire	25
2 - <u>Rapport de présentation : Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale (T 2)</u>	
2.1 - <u>Etat initial de l'environnement</u>	
Thème 2.1.1 à 2.1.3 - Milieu physique, naturel, biodiversité, ressources et pollutions	26
Thème 2.1.4 à 2.1.7 - Nuisances et pollutions, risque, synthèse de l'état initial	28
2.2 - <u>Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes</u>	29
2.3 - <u>Incidences du projet sur l'environnement</u>	30
2.4 - <u>Motifs pour lesquels le projet a été retenu</u>	31
2.5 - <u>Mesures envisagées pour éviter, réduire, voire compenser les incidences</u>	32
2.6 - <u>Programme de suivi des effets du PLU sur l'environnement</u>	32
3 - <u>Projet d'Aménagement et de développement durable</u>	33
4 - <u>Règlement</u>	
4.1 - <u>Règlement écrit</u>	
Thème 4.1.1 Dispositions générales	34
Thème 4.1.2 Dispositions communes à plusieurs zones ou à toutes les zones	34
Thème 4.1.3 Dispositions applicables aux zones urbaines	36
1 - Règlement applicable aux zones Ua	36
2 - Règlement applicable aux zones Ub	38
3 - Règlement applicable aux zones Ui	43
4 - Règlement applicable aux zones UL	44
5 - Règlement applicable aux zones Un	49
6 - Règlement applicable aux zones Up	52

Thème 4.1.4	Dispositions applicables aux zones à urbaniser	
	1a - Règlement applicable aux zones 1AU	53
	1b - Règlement applicable aux zones 1AUi	57
	2 - Règlement applicable aux zones 2AU	58
Thème 4.1.5	Dispositions applicables à la zone A (agricole et conchylicole)	59
	1 - Règlement applicable aux zones Aa	59
	2 - Règlement applicable aux zones Ac	61
Thème 4.1.6	Dispositions applicables aux zones naturelles	
	1a - Règlement applicable aux zones Na	63
	1b - Règlement applicable aux zones Nd (Nds, Ndsm)	65
	1c - Règlement applicable aux zones Nj, Np, Nst, Nsti	67
	2 - Règlement applicable aux zones NL	69
4.2 -	<u>Règlement graphique</u>	
	1 - Emplacements réservés	71
	2 - Autres prescriptions	71
	3 - Éléments bâtis à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (L151-199 du CU)	73
	4 - Éléments naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (L151-23 du CU)	73
	5 - Les voies de circulation à conserver ou à créer (L151-38 du CU)	75
	6 - Autres éléments graphiques	75
	7 - Délimitation des zonages (pour mémoire cf. thème 4.1 règlement écrit)	75
5 -	<u>Orientations d'aménagement et de programmation</u>	
	5.1 - <u>OAP sectorielles</u> (pour mémoire cf. thème 4.1 : Règlement écrit)	77
	5.2 - <u>OAP Thématiques</u>	77
6 -	<u>Autres observations</u>	
	6.1 - <u>Observations sur la procédure</u>	78
	6.2 - <u>Autres observations</u>	79

ANNEXE A

- a Procès-verbal de synthèse des observations du public
Et réponses thématiques du maître d'ouvrage aux observations du public
- b Synthèse des avis de la MRAe, CDPENAF, CDNPS, PPA et PCC (présentée par la commission)
- c Publicité de l'enquête, parutions d'articles dans les journaux et sur Internet.
- d Accessibilité au dossier d'enquête et aux observations dématérialisées.

ANNEXE B

- a Original des réponses de la Commune émise après enquête aux observations du public,
Avis de la MRAe, CDPENAF, CDNPS, PPA et PPC (178 pages)

INDEX DES ACRONYMES

Ae	Autorité environnementale
AEP	Alimentation en Eau Potable
ANC	Assainissement Non Collectif
ARS	Agence Régionale de la Santé
BRGM	Bureau de Recherches Géologiques et Minières
CA	Chambre d'Agriculture
CE	Code de l'environnement
CD56	Conseil Départemental du Morbihan
CDPENAF	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CDNPS	Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
CMA	Chambre des Métiers et de l'Artisanat
CU	Code de l'Urbanisme
DCE	Directive Cadre sur l'Eau
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DOO	Documents d'Orientations et d'Objectifs (SCoT)
DRAC	Direction Régionale des Affaires Culturelles
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
EBC	Espace Boisé Classé
ENS	Espace Naturel Sensible
ERC	Eviter, Réduire, Compenser
ERP	Etablissement Recevant du Public
GES	Gaz à Effet de Serre
ICPE	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
IGN	Institut Géographique National
MAJ	Mise A Jour
MER	Mémoire En Réponse
MH	Monument Historique
MO	Maîtrise d'Ouvrage
MRAe	Mission Régionale d'Autorité environnementale
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PBIL	Patrimoine Bâti d'Intérêt Local
PC	Permis de Construire
PDU	Plan de Déplacements Urbains
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PMR	Personne à Mobilité Réduite
PPRI	Plan de Prévention des Risques d'Inondation
PREF56	Préfecture du Morbihan
RD	Route Départementale
RDC	Rez-De-Chaussée
RG	Règlement Graphique
RE	Règlement Écrit
RP	Rapport de Présentation
RU	Renouvellement Urbain
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDIS	Service Départemental d'Incendie et de Secours
SDU	Secteur Déjà Urbanisé
SIC	Site d'Intérêt Communautaire (Natura 2000)
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
STEP	Station d'épuration
TA	Tribunal Administratif
TC	Transports en Commun
ZH	Zone Humide
ZICO	Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
ZPS	Zone de Protection Spéciale (Natura 2000, Directive Oiseaux)
ZSC	Zone Spéciale de Conservation (Natura 2000, Directive Habitat-Faune-Flore)

A1 – INTRODUCTION

A11 - Localisation du projet (RP1 p.5)

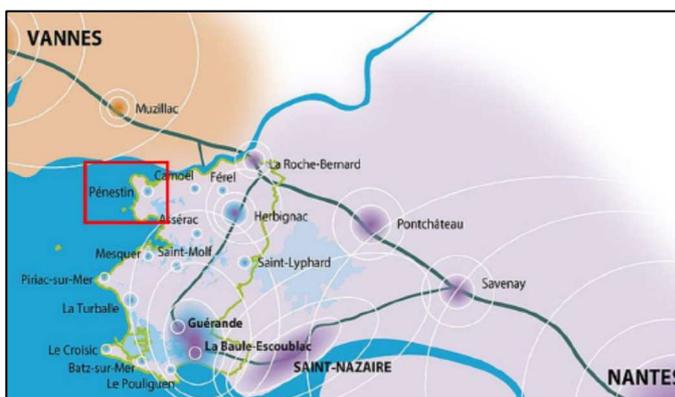
La commune de Pénestin comptait 2053 habitants en 2020. Elle s'étend sur 21,7 km² au Sud-Est du département du Morbihan, à la limite de la Loire-Atlantique et des Pays de la Loire.

Pénestin est considérée comme une commune hors de la zone d'attraction des villes (INSEE). Les pôles urbains les plus proches sont :

- Saint-Nazaire à environ 40 km au Sud-Est,
- Vannes à environ 50 km au Nord-Ouest,
- Nantes à environ 80 km au Sud-Est.

Le territoire communal compte 25 kilomètres de littoral : il est bordé par l'estuaire de la Vilaine au Nord et par l'océan Atlantique à l'Ouest et au Sud.

Pénestin est intégrée au périmètre de la Communauté d'agglomération de la Presqu'île de Guérande/Atlantique, (Cap Atlantique) regroupant 74576 habitants en 2019 (15 communes de Loire-Atlantique et du Morbihan).



A12 - Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur la révision du PLU de Pénestin, laquelle dépend du SCoT de Cap-Atlantique :

Le SCoT : Il a été approuvé en juillet 2011, révisé le 29 mars 2018 et a fait l'objet d'une modification simplifiée le 22 septembre 2022.

Nouvelle procédure de révision du SCoT : Au regard des évolutions intervenues depuis 2018 (préanalyse des résultats au terme de 4 ans), il s'est avéré nécessaire et opportun d'engager une 2^{ème} révision du SCoT avec une approbation du nouveau document prévue en 2025 (intégration du zéro artificialisation net).

PLU de Pénestin : Le précédent PLU de Pénestin, approuvé en 2010, a fait l'objet d'une annulation partielle de secteurs (notamment de zones de camping-caravanning). En 2018, est apparue la nécessité d'intégrer les nouvelles normes du SCoT 2018 dans le respect de la loi Littoral et des nouvelles dispositions réglementaires (Loi ALUR...).

La première étape s'est déroulée en 2018 (diagnostic territorial) suivie par l'approbation du PADD en septembre 2019, et l'arrêt de projet le 12 septembre 2023. C'est à ce stade de la procédure que se situe cette enquête publique.

A13 - Organisateur de l'enquête

La Commune de Pénestin devant approuver la révision de son PLU, M. le Maire est l'organisateur de l'enquête publique.

A14 - Maîtrise d'ouvrage

La commune de Pénestin assure la maîtrise d'ouvrage de son projet.

A15 - Maîtrise d'œuvre

La maîtrise d'œuvre a été confiée par la commune au bureau d'étude en aménagement, urbanisme et paysage : « FUTUR PROCHE » situé à Saint-Herblain (2 rue Alain Bombard). Ce bureau d'études n'a pas été en mesure d'achever sa mission.



A2 : PROJET

A21 - Composition du dossier d'enquête publique (versions papier et dématérialisée)

Le dossier soumis à enquête publique est constitué d'un dossier administratif, du projet (14 pièces) et des avis. Les pièces du projet sauf indication contraire ci-dessous, sont datées du 18 septembre 2023.

1 - DOSSIER ADMINISTRATIF

- A Délibération arrêt et bilan de la concertation
 - Page de garde (A4, portrait)
 - Délibération du 18/09/2023 arrêtant et tirant le bilan de la concertation (2 pages, recto-verso, portrait)
 - Bilan de la concertation : Document de 28 pages imprimées recto verso, format A4, orientées portrait
- B Délibération « arrêt du projet » de révision du Plan Local d'Urbanisme
- C Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique
- D Avis d'enquête publique
- E Bordereau des pièces ajoutées pendant l'enquête (Avis MRAe)

2 - PROJET

A - RAPPORT DE PRESENTATION

01 - Rapport de présentation : Tome 1 (Diagnostic et justifications)

Document relié de 140 p. numérotées (+ p. de garde), recto verso, format A4, orientées portrait (p.140 non imprimée)

02 - Rapport de présentation : Tome 2 (Evaluation environnementale)

Document relié de 196 p. numérotées (+ p. de garde), recto verso, format A4, orientées portrait (p.1 non imprimée)

B - PADD

03 - Projet d'aménagement et de développement durables

Document relié de 8 p. numérotées, recto verso, format A4, orientées portrait (p.2 non imprimée, p.8 : Paysage)

C - REGLEMENT

04 - Règlement écrit

Document relié de 105 p. numérotées, recto verso, format A4, portrait (p.80 à 105 = 4 annexes)

05 - Règlement graphique (plan de zonage)

Plan à l'échelle 1/7000^{ème}. Légende listant et localisant les emplacements réservés, les prescriptions et les zonages.

06 - Règlement graphique (Atlas A3)

Chemise au format A3 (pliée A4) : Planche d'assemblage et 12 planches au format A3 (plié A4), orientées paysage, à l'échelle 1/5000^{ème} découpant le plan de zonage ci-dessus en 13 secteurs avec les mêmes informations.

D - OAP

07 - Orientations d'aménagement et de programmation

Document agrafé de 28 pages, imprimées recto verso au format A4, orientées paysage. Le sommaire est en page numérotée 3. La page 2 n'est pas imprimée.

E - ANNEXES

08 - Espaces naturels sensibles (plan)

Page de garde + plan au format A3 (plié A4), imprimé au recto, orienté portrait, présentant les zones de préemption des espaces naturels sensibles au format 1 / 10000^{ème}.

ANNEXES SANITAIRES

09 - Zonage Assainissement des eaux pluviales

Page de garde + plan au format A3 (plié A4), imprimé au recto, orienté paysage, présentant le plan de zonage des eaux pluviales au format 1 / 1000^{ème}

10 - Annexes sanitaires : Eaux Usées (Réseau, plan)

Page de garde + plan au format A3 (plié A4), imprimé au recto, orienté portrait, présentant le réseau des eaux usées au format 1 / 7 500^{ème} et localisant les quatre stations d'épuration des eaux usées.

11 - Annexes sanitaires : Zonage Assainissement des eaux usées (plan)

Page de garde + plan au format A3 (plié A4), imprimé au recto, orienté portrait, présentant le plan de zonage des eaux usées au format 1 / 7 500^{ème} avec localisation des stations d'épuration.

12 - Annexes sanitaires : Zonage Assainissement des eaux usées (rapport)

2 pages de garde non numérotées + document relié de 69 pages + 3 annexes totalisant 9 pages non numérotées, imprimées recto verso, orientées portrait. Le sommaire est en p.3 à 4. L'annexe 3 renvoie à la pièce 11 ci-dessus.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

13 - Servitudes d'utilité publique (Liste et fiches)

Page de garde + page énumérant les différentes servitudes rencontrées sur le territoire + fiches extraites de géoportail, imprimées recto verso, orientées portrait, relatives aux servitudes AC2 (7 pages), AS2 (4 pages), EL9 (6 pages), et I4 (6 pages).

14 - Servitudes d'utilité publique (plan)

Plan du territoire à l'échelle 1/7000^{ème} repérant et localisant les différentes servitudes d'utilité publique.

3 - AVIS MRAe, CDPENAF, CDNPS, PPA, PPC

1. Avis de la MRAe (document annexé au dossier d'enquête le 23 février 2024, inscrit sur bordereau spécial joint)
2. Avis de la CDPENAF
3. Avis de la CDNPS

Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées

4. Etat : Préfet Région Bretagne (DDTM) : Avis DRAC (UDAP)
5. Etat : Préfet du Morbihan (DDTM) : Avis Urbanisme, Habitat, Construction, Planification.
6. Etat : Préfet du Morbihan (DDTM) : Avis ARS Unité du Morbihan
7. Etat : Préfet du Morbihan (DDTM) : Avis RTE
8. Conseil Régional de Bretagne
9. SAGE (Syndicat : Eaux et Vilaine)
10. SAGE VILAINE (CLE)
11. Conseil Départemental du Morbihan - Routes et Aménagement
12. Conseil Départemental du Morbihan - Espaces Naturels Sensibles
13. SCoT - CAP Atlantique
14. Chambre Régionale Conchylicole (CRC) de Bretagne-Sud
15. Chambre de Commerce et de l'Industrie du Morbihan
16. Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA) du Morbihan
17. Chambre d'Agriculture (CA) du Morbihan
18. Commune de Camoël
19. Association « Les Amis du Pays Entre MÈS et Vilaine »
20. Association « Les Amis des Chemins de Ronde » du Morbihan

Registre d'enquête publique papier

Le registre d'enquête est un fascicule pré imprimé « Berger Levrault » dont la première page de couverture rappelle en titre : « Commune de Pénestin - Enquête publique - Révision du PLU ».

Registre d'enquête publique dématérialisé

La mise en œuvre du registre d'enquête dématérialisé a été réalisée par « Préambules SAS ».
Le public pouvait consulter les observations déposées sur le registre papier ou sur le registre dématérialisé.



A22 - Synthèse du projet

Le projet comprend différentes pièces, dont le rapport de présentation (RP), le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement. Ce dernier comprend une partie écrite, une partie graphique et des orientations d'aménagement.

Le rapport de présentation présente, au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins en matière de développement économique et d'habitat, un diagnostic qui permet d'établir le projet d'aménagement et de développement durable. Celui-ci préserve les besoins agricoles et l'environnement, notamment en matière de biodiversité.

Pour parvenir à cet objectif le rapport de présentation comprend une évaluation environnementale (tome 2) et explique les choix retenus pour établir le projet (tome 1).

Le PADD décrit les grandes orientations d'aménagement du territoire issues du diagnostic. Il constitue le véritable projet, c'est la raison pour laquelle il fait l'objet d'un débat suivi d'une délibération. Le PADD de Pénestin comprend 3 orientations générales qui se déclinent en 7 séries d'actions.

Le règlement, partie opposable, décline les orientations et actions du PADD. Ses orientations d'aménagement et de programmation précisent les dispositions réglementaires à mettre en œuvre sur des secteurs délimités.

La suite de cette synthèse du projet est déclinée thématiquement ci-après (RP, PADD, Règlement).



A3 : CONCERTATION

Le dossier d'enquête publique comprend l'arrêté clôturant la phase de concertation et en tirant le bilan.

Bilan de la concertation

<p><u>Concertation prévue</u></p> <p>Fixée par la délibération du CM du 29 juin 2015</p>	<ul style="list-style-type: none">- Information des usagers par le site internet de la commune, le bulletin municipal, lettre d'information municipale et presse locale.- Information de la commission urbanisme et du conseil municipal sur l'évolution du dossier.- Exposition publique du projet de révision du PLU.- Organisation de réunions publiques.- Ouverture d'un registre de concertation pendant l'enquête publique.- Accueil du public par l'adjoint à l'urbanisme.- Réunions avec les associations demanderesse en présence du bureau d'études et la commission d'urbanisme.
<p><u>Concertation réalisée</u></p> <p>CM du 18 septembre 2023</p>	<ul style="list-style-type: none">- Articles dans la presse et le bulletin municipal.- Point d'étape en conseil municipal.- Exposition en mairie : PADD, diagnostic, zonage et règlement écrit.- 3 réunions publiques.- Ouverture d'un registre de la concertation en mairie et clos la veille du CM arrêtant le projet de révision du PLU :<ul style="list-style-type: none">• 3 insertions dans le registre ont été reçues,• 12 courriers des campeurs caravaniers,• 2 des mytiliculteurs,• 4 des exploitants camping et accueil de loisirs• 2 d'associations de protection de l'environnement- 44 rdv, tenus avec le public entre janvier 2022 et avril 2023- 8 réunions organisées avec les élus de la commission urbanisme, une avec les PPA,- 2 avec les représentants des associations- 2 avec les professionnels divers et les campeurs caravaniers.
<p><u>Bilan</u></p> <p>Le CM du 18 septembre 2023 tire un bilan favorable de la concertation</p>	<p>Selon le bilan présenté :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les modalités de la concertation inscrites dans la délibération du 29 juin 2015 ont bien été respectées.- La population a été informée régulièrement de l'avancée du projet et les avis et remarques ont été recueillis lors des réunions publiques.- Le projet de révision prend en compte les derniers textes législatifs (Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets...)- Les observations recueillies et prises en compte émanent notamment des :<ul style="list-style-type: none">• <u>Professionnels de la conchyliculture</u> : Les possibilités de constructions sur les sites terrestres des chantiers mytilicoles seront permises, sous conditions, selon des nouveaux zonages Aca et Ao• <u>Campeurs caravaniers</u> : Le projet de PLU prévoit un double dispositif intégrant les décisions de justice concernant les zonages 1AUe et 1AUer du PLU actuel. Afin de répondre aux attentes des campeurs caravaniers, deux zonages spécifiques ULd et NLd sont créés.• <u>Associations de protection de l'environnement</u> qui souhaitent l'extension des zones naturelles Na ou Nds et la protection des boisements. Le projet présenté satisfait ces demandes.• <u>Exploitants de campings et accueil de loisirs</u> qui demandent des possibilités d'occupation de nouveaux espaces. Cette demande ne peut être satisfaite. <p>Selon le bilan, des réponses ont été apportées aux questions formulées par les habitants.</p>



A4 : AVIS (cf. Annexe b)

TITRE B : ORGANISATION et DEROULEMENT DE L'ENQUETE

B1 - Décision, objet et calendrier

M. le Maire de Pénestin a ouvert et organisé l'enquête publique par arrêté D.007-24 en date du 23 janvier 2024. Elle s'est déroulée durant 44 jours du mardi 20 février 2024 à 9h00 au mercredi 3 avril 2024 à 16h45.

B2 - Nomination de la commission d'enquête et permanences : (désignation par le TA le 4 décembre 2023)

Cinq permanences ont eu lieu à la mairie aux jours et heures suivantes :

- Mardi 20 février 2024 de 14h00 à 16h45
- Samedi 2 mars 2024 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 8 mars 2024 de 14h00 à 16h45
- Jeudi 21 mars 2024 de 14h00 à 16h45
- Mercredi 3 avril 2024 de 14h00 à 16h45

B3 - Publicité

Affichage sur site : Localisation de l'affichage de l'avis d'enquête (27 affichages cf. annexe C)

Presse écrite : Ouest-France (Edition 56 et 44) 2 février 2024 et 23 février 2024
Echo de la Presqu'île 2 février 2024 et 23 février 2024

Mise en ligne de l'avis et du dossier d'enquête

- Site de la Commune (organisatrice) : <https://www.penestin.fr/vie-pratique/urbanisme/enquete-publique>
- Site du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5147>

B4 - Consultation du dossier d'enquête et dépôt des observations

Mise à disposition du Public (L123-12 et R123-9)

Le dossier d'enquête publique version papier était consultable :

- Au siège de l'enquête (mairie de Pénestin), aux jours et heures d'ouverture au public.

De manière dématérialisée

- Au siège de l'enquête (poste informatique dédié depuis la mairie)
- Site du registre dématérialisé à l'adresse indiquée ci-dessus (avis d'enquête).

Réunion publique d'information et d'échange (article R123-17 du CE)

Après avoir pris connaissance du contenu du projet et des actions engagées lors de la concertation préalable, nous avons estimé qu'il n'y avait pas lieu de prévoir une réunion d'information et d'échange avec le public.

Dépôt des observations

Le public a pu consigner ses observations :

- Par écrit sur le registre papier tenu à la disposition du public à la mairie de Pénestin.
- Par voie postale à l'adresse : Monsieur le président de la commission d'enquête - projet de révision du PLU de Pénestin - Mairie de Pénestin - BP 22 - 56760 PENESTIN (courriers annexés au registre).
- Par mail à l'adresse : enquete-publique-5147@registre-dematerialise.fr (observations importées et consultables sur le registre dématérialisé ci-dessous).
- Par écrit sur le site du registre dématérialisé à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/5147> (observations consultables sur ce même registre dématérialisé)

B5 - Clôture de l'enquête et remise du PV de synthèse

Le mercredi 3 avril 2024 après réception des dernières contributions, nous avons procédé à la clôture du registre d'enquête papier. Le registre dématérialisé a été fermé ce même jour, à 16h45, par le prestataire. Nous avons remis le PV de synthèse des observations du public le 15 avril 2024 (version dématérialisée) suivi d'un entretien avec les représentants de la municipalité le 19 avril à 16h00 à la mairie de Pénestin. Nous avons reçu le mémoire en réponse de la commune le 30 mai (version dématérialisée) et le 7 juin 2024 (version papier signée par M. le Maire de Pénestin (soit 42 jours après l'entretien fixé par le code de l'environnement).

B6 - Remise du rapport et de l'avis

Compte tenu du report de délai initialement accordé par le maître d'ouvrage pour la remise du rapport et de l'avis (entre le 15 et le 30 juin) mais surtout de la date réelle de réception du mémoire en réponse (7 juin), nous avons été en mesure, compte-tenu du nombre important de pages (178), de remettre notre rapport et notre avis dans le nouveau délai imparti soit avant le 30 juin 2024.



C1 - Participation du public

Participation du public lors de la phase de concertation

Nous avons évoqué la concertation mise en œuvre par la commune avant l'arrêt de projet au chapitre A3 de ce rapport d'enquête, ceci à partir du bilan présenté par la commune. Nous ne pouvons pas nous porter garant de la participation du public durant cette phase de concertation alors que nous n'étions pas missionnés.

Participation du public depuis le siège de l'enquête

Le dossier d'enquête papier a été consulté à de nombreuses reprises (source mairie) tant hors des permanences de la commission d'enquête que durant celles-ci.

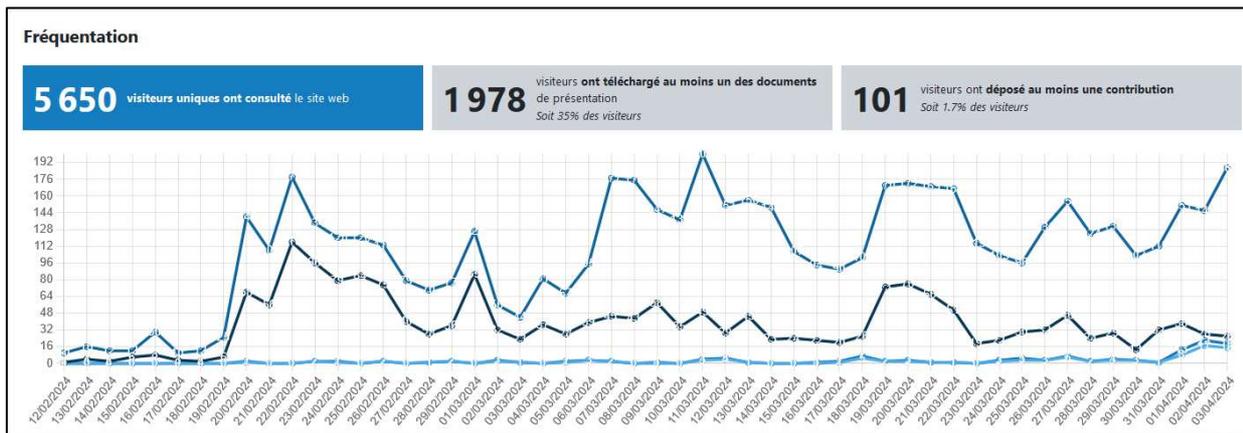
Participation du public par voie dématérialisée

Le public a consulté le site dématérialisé de la manière suivante :

Sur 5650 visiteurs, 1978 ont téléchargé au moins 1 document soit :

5541 téléchargements réalisés au total dont les 5 documents les plus téléchargés :

- Atlas du règlement graphique au 1/5000 ^{ème} :	611
- Avis d'enquête publique :	593
- Arrêté d'enquête publique :	513
- Règlement graphique au 1/7000 ^{ème} :	488
- Rapport de présentation : Tome 1 :	273



Participation du public aux permanences

5 permanences : 197 personnes reçues au cours de 121 entretiens.

Les permanences se sont déroulées dans la salle de réunion du conseil municipal. Le public pouvait consulter le dossier papier et porter ses observations sur le registre papier. Il pouvait également durant ces permanences consulter le dossier et présenter ses observations sur le registre dématérialisé, à partir d'un poste informatique tenu à disposition. Ceci s'est avéré utile, lorsque le public ne pouvait pas patienter dans la file d'attente (affluence continue).

Toutes les personnes qui le souhaitaient, ont été reçues par un des trois commissaires enquêteurs.

Visites sur site

6 visites ont été réalisées sur site. Au cours de deux visites nous avons rencontré des personnes intéressées.



C2 - Références des observations (192 contributions reçues)

- Observation manuscrite sur registre papier RP01 à RP51
- Observation reçue par courrier CO01 à CO09
- Observation sur registre dématérialisé (dont e-mails) RD01 à RD132

CONTRIBUTEURS	THEMES ABORDES par LES CONTRIBUTEURS (RP cahier n°5)
---------------	--

REGISTRE PAPIER : RP			
RP	01	TACONNÉ Thérèse	4.1.5.1 - Règlement applicable aux zones A (Aa)
RP	02	BOUYER Pierre-Noël	4.1.5.1 - Règlement applicable aux zones A (Aa)
RP	03	ANONYME 01 (COULOS ?)	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RP	04	CRUSSON Jean-Paul	4.1.6.1 - Règlement applicable aux zones N (Na)
RP	05	HERBRETEAU Gisèle	4.1.6.1 - Règlement applicable aux zones N (Na)
RP	06	ANDRÉ Odile, MENUZ Lionel	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Toulprix)
RP	07	DAMBONO SCI (CAROFF Gaël)	4.1.3.3 - Règlement applicable aux zones Ui (Uic)
RP	08	LETILLY Christiane	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Toulprix)
RP	09	EZANNO Michelle	4.1.6.1 - Règlement applicable aux zones N (Na)
RP	10	DANET M. et Mme	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RP	11	GROSSRIEDER M.	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RP	12	LELAY Marc	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Ubb)
RP	13	LAIRY Claude M. et Mme	4.1.6.1 - Règlement applicable aux zones N (Na)
RP	14	SEURRE Jean-Marc et Edith	4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones NL (NLd)
RP	15	LAIRY Claude et Brigitte	4.1.6.1 - Règlement applicable aux zones N (Na)
RP	16	CARDOSO-NEVES Patrick...	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RP	17	DIETRICH Jean-Luc M. Mme	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Moulin)
RP	18	DAVID Marcel	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)
RP	19	ALIZON Marie-France et Joël	4.1.3.1 - Règlement applicable aux zones Ua (Uac)
RP	20	BOCCAROSSA Dominique CAPPenvironnement	6.1 – Autres observations (observations sur la procédure d'enquête)
RP	21	FROUX Michel M. et Mme	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RP	22	LELAY Marc (ZE162, ZE163)	Doublon cf. RD48
RP	23	LELAY Marc (YL130)	Doublon cf. RD48
RP	24	SIGNE Illisible 01	1.5 - 1.3 - 4.1.2 - 4.1.3.4 - 6.1
RP	25	FRAPPIN Jean-Joseph	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RP	26	AFUL de TOULPRIX	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Toulprix)
RP	27	PLATON Christiane	4.1.5.1 - Règlement applicable aux zones A (Aa)
RP	28	RICHEUX Damien Mytiliculteur (KERVRAUD)	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Ubb)
RP	29	JANNOT Raymond	4.1.3.5 - Règlement applicable à la zone Un
RP	30	CRUSSON Jean-Paul	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Ubb)
RP	31	CRUSSON Robert	4.1.3.5 - Règlement applicable à la zone Un
RP	32	PRADUN KEROLIVIER (ASL)	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd) 4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones NL (NLd)
RP	33	BERNARD M.	4.2.4 - Eléments naturels à protéger - 6.1 Observations sur la procédure.
RP	34	BRIAND Paul	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RP	35	BOUEDO Jean-François	4.1.6.1c – Règlement applicable aux zones N (Nst) 4.2.1 - Emplacements réservés
RP	36	HERBRETEAU Rémi	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RP	37	BERTIN Nelly	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RP	38	GRAND LARGE (SCI)	4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Ubb)

RP	39	MARIN Maryvonne	4.1.3.5 - Règlement applicable à la zone Un
RP	40	BARBOTEAU Pierre (A Eon)	4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Ubb)
RP	41	ECHARD M.A. (A Mès et Vilaine)	0.1 - 1.2 - 1.5 - 4.1.3.2 - 4.1.3.3 - 4.1.3.4 - 4.1.3.5 - 4.1.4.1a - 4.1.5.1 - 4.1.5.2 - 4.1.6.1a - 4.1.6.1b - 4.1.6.1c - 4.2.7
RP	42	EZANNO Michelle	4.2.4 - Eléments naturels à protéger
RP	43	ROTUREAU Françoise Ex n°30	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Ubb) 4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd) 4.1.6.1b - Règlement applicable aux zones N (Nds)
RP	44	RENIER Marie-Thérèse	4.1.5.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RP	45	RENIER Bertrand (YI 59)	4.1.3.1 - Règlement applicable aux zones Uab
RP	46	RENIER Bertrand (YH 998)	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RP	47	RENIER Christian	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RP	48	RENIER Philippe	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RP	49	PICARD Marie Yvonne	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RP	50	CRUSSON Sylvie - HERBRETEAU Consorts THOBIE	4.2.1 - Emplacements réservés
RP	51	LE MAULF M. et Mme (p.9)	4.2.2 - Changement de Destination
TOTAL sans doublons : Registre Papier - 49 observations (51 - 2 doublons) 138 pages d'observations au total sans doublons (dont 46 jointes)			

COURRIERS ANNEXES : CO			
CO	01	DOIRAT Michel M. et Mme	4.2.1 - Emplacements réservés
CO	02	PORCHER Christophe etc... Mytiliculteurs Lomer	4.1.5.2 - Règlement applicable aux zones A (Aca)
CO	03	CAP ATLANTIQUE	4.2.4 - Eléments naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier
CO	04	RAULO Jeannine	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Ubb)
CO	05	CORNET VINCENT SEGUREL Av.	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
CO	06	PERRIN Marie-Pierre née Lelay	4.1.3.4 (ULd) - 6.2 (Divers) - 4.1.3.5 (Un)
CO	07	ALEXIA LUCIANO (Av. Loreau).	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
CO	08	LELAY Marguerite	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
CO	09	POHU Sylvain et Yvan	Doublon de RD88
TOTAL sans doublons : Courriers annexés au registre papier - 8 observations (9 - 1 doublon) 31 pages au total sans doublon (29 pages de courriers - 2 pages annexes)			

REGISTRE DEMATERIALISE : RD (Y compris Mail importés)			
RD	01	GERGAUD Denis	4.1.6.1a - Règlement applicable aux zones Na
RD	02	SEURRE M. et Mme	4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones NL (NLd)
RD	03	SCI DIAMBONO	4.1.3.3 - Règlement applicable aux zones Ui (Uic)
RD	04	JEAN CHARLES	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba) 4.1.6.1a - Règlement applicable aux zones Na
RD	05	TRICOIRE Michel	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)
RD	06	LEPRETRE Christian M. et Mme	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	07	THOMAS Anne et Christophe	4.1.5.1 - Règlement applicable aux zones A (Aca)
RD	08	ECHARD	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)
RD	09	CHERBONNEL Muriel	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	10	MÉNARD M. Mme	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)
RD	11	MATEL Pierre-Yves (pour QUERVET Marie-Françoise)	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba) 4.1.6.1a - Règlement applicable aux zones Na
RD	12	LEGRAND Michel	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)
RD	13	BRUNETTI Dominique	4.1.3.1 - 4.1.4.1a - 4.1.6.1a - 4.1.6.1c - 4.2.3 - 4.2.4 - 6

RD	14	BRUNETTI Dominique	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL
RD	15	BRUNETTI Dominique	(Cf. RD 13) (complément photos)
RD	16	TRÉMER (SCI) MAZELLIER Thierry (Archi)	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU
RD	17	GUIGNÉ Pierrette	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones ULD
RD	18	ANONYME 02	4.1.3.1 - Règlement applicable aux zones Ua (Uaa, Uab, Uac) 4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RD	19	BROUSSAUDIER Gérard	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)
RD	20	THILLAYE DU BOULLAY Pierre	4.1.3.5 - Règlement applicable aux zones Un
RD	21	BERTHET Jean-Paul	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)
RD	22	BRUNETTI Dominique	4.2.3 - Eléments bâtis à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier.
RD	23	CHADEAU Franck	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULa)
RD	24	LE PORT Marie-José	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	25	BOURGOIN Alain	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)
RD	26	CRUSSON Marie-Thérèse	4.1.6.1a - Règlement applicable aux zones Na
RD	27	BRINQUIN Philippe	4.1.3.3 - Règlement applicable aux zones Ui (Uic)
RD	28	ANONYME 03	1.1 - 1.2 - 1.5 - 2.1.2 - 2.1.6 - 3 -
RD	29	ANONYME 04	Doublon du RD28
RD	30	MARCHAND Michel	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Toulprix) 5.1 - OAP Thématiques (Toulprix)
RD	31	THOMOUX M. et Mme	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	32	POHU Yvan	4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones NL (NLd)
RD	33	CERISIER Jean-Claude BOUJLANGER Thérèse	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba) 4.1.6.1b - Règlement applicable aux zones N (Ndsm)
RD	34	PEREIRA Colette	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	35	LELAY Marc – A	Absence de pièces jointes cf. RD 48
RD	36	LELAY Marc – B	Absence de pièces jointes cf. RD 48
RD	37	FROCRAIN Noël (1)	1.5 - 4.1.1 - 4.1.2 – 4.1.4.1a – 4.2.2 - 4.2.3
RD	38	GUERIN Pierre	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	39	GUERIN Pierre (doublon de 38)	Doublon de RD 38
RD	40	GROSSRIEDER Frédérique	Doublon de RP 11
RD	41	PEREIRA Colette et Manuel	Doublon de RD 34
RD	42	BOUGUEREAU Hubert	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	43	LEMASSON Yvonne	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	44	LE RAY Justine	4.1.3.5 - Règlement applicable aux zones Un
RD	45	SCHONBACHLER Michel	4.1.3.5 - Règlement applicable aux zones Un
RD	46	FROCRAIN Noël (2)	2.5 – Mesures envisagées : Eviter, réduire, voire compenser les incidences 5.2 - OAP Thématiques
RD	47	COSSEC Michel	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RD	48	LELAY Marc	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba) (RP22, RD35, RD48) 4.2.2 - Règlement relatif aux prescriptions de type EBC (RP23, RD36, RD48)
RD	49	THOMAS Jean-Yves	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Toulprix)
RD	50	FOUQUE-SADYN Nicole	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RD	51	LEBRETON POSTAIRE J Michel	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	52	MILCENT Régie et Georgette	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	53	DELACROIX Marc	1.5 - 4.1.3.4 - 4.1.3.5 - 4.1.4.1a – 4.1.6.1a - 4.1.6.2 - 4.2.6
RD	54	HASSINI Saïd	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	55	PACORY Gérard (CDMO Pénestin)	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RD	56	GIRARD (Indivision)	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)

RD	57	TREMER (SCI) MAZELLIER Thierry (Archi)	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RD	58	PAILLARD Jean-Pierre	4.1.4.1b - Règlement applicable aux zones 1AUi
RD	59	LE MAULF Maryvonne et Gérard	4.2.2 - Prescriptions (changements de destination)
RD	60	DEPREUX Michèle	4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones NL (NLd)
RD	61	CORMIER Gérard et Joelle	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)
RD	62	BRUNET PRUD'HOMME LE TIEC (Famille)	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	63	ANONYME 05	Doublon (incomplète voir suivante RD64)
RD	64	ANONYME 06	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RD	65	HOUGUET J. J.	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	66	ANONYME 07	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Toulprix)
RD	67	FROCRAIN Noël (3)	4.1.6.1b - Règlement applicable aux zones N (Nds) (JcB) 4.1.5.2 - Règlement applicable aux zones A (Ao)
RD	68	BRAUD Michel et Thérèse	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	69	CRUSSON Sylvie	6.2 - Autres observations
RD	70	COLAS Loïc et Annick	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	71	BOURGOIN Alain et Ginette	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)
RD	72	CHATELLIER Catherine	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	73	MEVEL Ludovic	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	74	GICQUEL Béatrice (AFUL Kerlieu)	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	75	BELALA Bastien	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	76	MOUNIER Aïda	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	77	BLAIZE Colette	6.1 - Observations sur la procédure 6.2 - Autres observations 4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	78	GUINÉ	1.0.1 - Observations générales sur le projet
RD	79	MAISONNEUVE Olivier	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	80	GRELLIER Jean-Michel	4.2.5 - Cheminements doux à préserver (L151-38 du CU)
RD	81	NOBLET Loïc - JOLLAIN Corin.	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	82	MAISONNEUVE Margot, Lu. Jad	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	83	VAILLANT Ludovic	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	84	ANDRÉ Hélène	1.01 - 4.1.3.2 - 4.1.3.4 - 4.2.6 - 6.1
RD	85	GUERMEUR Denis	4.1.5.1 - Règlement applicable aux zones Aa
RD	86	HILLERET Erika et Renaud	4.1.5.1 - Règlement applicable aux zones Aa
RD	87	HILLERET Erika et Renaud	Doublon de RD 86
RD	88	POHU Sylvain et Yvan	4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones NL (NLd)
RD	89	PIERRE-LOTI Famille	4.2.5 - Cheminements doux à préserver
RD	90	VIREY Daniel	4.2.5 - Cheminements doux à préserver
RD	91	JUHEL G.	4.2.5 - Cheminements doux à préserver
RD	92	LE CUNFF Hugues	4.2.5 - Cheminements doux à préserver
RD	93	MOYON Laurent	4.2.5 - Cheminements doux à préserver
RD	94	COLLECTIF POUR PENESTIN	1.0.1 - 1.2 - 1.5 - 2.1.2 - 4.1.1 - 4.1.6.2 - 4.1.3.4 - 4.1.4.1a - 4.1.5.1 - 4.1.5.2 - 4.1.6.1a - 4.1.6.1b - 4.1.6.2 - 4.2.2 - 4.2.4 - 4.2.6 - 6.1
RD	95	MAISONNEUVE Bernard	4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones NL (NLd)
RD	96	PÉCHEUL Armel (Av. Crusson)	4.1.3.2 - 4.1.3.5 - 4.1.6.2
RD	97	GROLLIER François	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	98	JEAN-MEIRE Pierre (Av Camp.)	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	99	GOURET Guy	1.0.1 - 1.3 - 1.5 - 3 - 4.1.4.1a - 4.2.1 - 4.2.5 - 6.1
RD	100	DESMARS Anne, Claudette	4.1.3.1 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)

RD	101	JAHAN, DELACOUR, GARCIA	4.1.3.1 – Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RD	102	TRICOIRE Michel et Véronique	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)
RD	103	AGICULTEURS de Pénestin (12)	4.1.3.4 - 4.1.5.1 - 4.1.6.1b - 4.1.6.1c - 4.1.6.2 - 4.2.2 - 4.2.4
RD	104	GUILLERAULT Noël	4.2.5 - Cheminements doux à préserver
RD	105	BLANQUET Ronan (AV Ass. Ker)	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	106	ANONYME 07	4.1.3.4 - 4.1.6.2 (ULd et NLd)
RD	107	ANONYME 08	6.1 (procédure) et 4.1.5.4 (zones ULd)
RD	108	DOREAU Valentin	4.1.3.4 - 4.1.6.2 (ULd et NLd)
RD	109	DUQUE AZUERO	4.2.5 - Cheminements doux à préserver
RD	110	MORDRELLE - REGLIN	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	111	TIREL Yves et Martine	4.2.5 - Cheminements doux à préserver
RD	112	ANONYME 09	4.2.5 - Cheminements doux à préserver
RD	113	RIO J-Y	4.1.3.1 - Réglementation applicable aux zones Uac.
RD	114	AUTRE REGARD (Association)	1.0.1 - 2.1.2 - 4.1.3.4 - 4.2.2 - 4.2.6 - 6.1
RD	115	GAUTRON Hervé et Isabelle	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	116	LE GOUVELLO Raphaëla	1.2 – 2.1.3 - 2.1.5 - 4.2.6
RD	117	LEMOINE Eliane	4.1.3.5 - Règlement applicable à la zone Un
RD	118	CAPPenvironnement	1.0.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4 - 1.5 - 2.1 - 4.1.1 - 4.1.2 - 4.1.3.1 - 4.1.3.2 - 4.1.3.4 - 4.1.3.5 - 4.1.4.1a - 4.1.5.1 - 4.1.6.1a - 4.1.6.1c - 4.1.6.2 - 4.2.1 - 4.2.2 - 4.2.4 - 4.2.5 - 4.2.6 - 4.2.7 - 6.1 - 6.2.
RD	119	PAILLET Catherine	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	120	REPAIN Cyril	4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones NL (NLb)
RD	121	BERTHET Jean-Paul	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)
RD	122	MARESCA Alexandre, Reynelde	4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones NL (NLd)
RD	123	ANONYME 10	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	124	SCOUARNEC JH (CLAJ Nantes)	4.1.3.1 – Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RD	125	COMMUNAL Aline et Catherine	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULa)
RD	126	LALANDE Yves	4.1.3.5 - Règlement applicable à la zone Un
RD	127	DUFROS / TREHET Florence	4.2.5 - Cheminements doux à préserver
RD	128	PAILLARD Jean-Pierre	4.1.3.1 - Règlement applicable aux zones Ua (Uab)
RD	129	PERRIN Marie	4.1.3.5 - Règlement applicable à la zone Un
RD	130	ANONYME 11	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	131	KERGREÏS Joëlle	1.2 - Diagnostic sociodémographique - 4.2.1 - Droit de préemption urbain
RD	132	ANONYME 12	4.1.4.1b - Règlement applicable aux zones 1AUi
TOTAL sans doublons : Registre Dématérialisé – 126 observations (132 - 6 doublons) 407 pages au total (259 pages d'observations + 148 pages annexes)			

Récapitulation

Observations enregistrées

	Observations enregistrées	Doublons
Registre papier (observations manuscrites ou déposées) :	49	2
Courriers reçus (par voie postale) :	8	1
Contributions Email ajoutées au registre dématérialisé	20	2
<u>Contributions Web :</u>	<u>106</u>	<u>4</u>

Total	183	+	9 (doublons)
--------------	------------	----------	---------------------

Observations retenues (après retrait des doublons)

Registre papier et pièces déposées	49 contributions	138 pages	(dont 46 annexées)
Courriers postaux :	8 contributions	31 pages	(dont 2 annexées)
Registre dématérialisé	126 contributions	407 pages	(dont 148 annexées)

Total	183 contributions	576 pages	(dont + 196 annexées)
--------------	--------------------------	------------------	------------------------------

12 dépositions sont anonymes dont 11 sur le registre dématérialisé.

3 contributions remises hors délais ne sont pas retenues (annexées sous pli fermé au registre d'enquête).

C3 - Analyse des observations et contre-propositions du public

L'analyse du projet et les observations du public sont regroupées par thèmes.

Chacune de nos analyses comprend :

- Un rappel du projet du maître d'ouvrage.
- Une synthèse des avis des services (intégrés à nos réflexions lors des conclusions).
- Une synthèse des observations du public et des réponses du maître d'ouvrage.
- Nos questions complémentaires et les réponses du maître d'ouvrage
- Notre analyse thématique des observations et contre-propositions du public.

1 - Rapport de présentation : (Tome 1)

Commune et Contexte

0.1 Observations générales sur le projet

1.1 Le contexte supra communal (et observations générales sur le projet)

Rappel sommaire du projet

Commune et contexte (RP1 p.5)

Le PLU en vigueur a été approuvé en 2010, puis modifié jusqu'en 2016.

La commune compte 2053 habitants en 2020. Elle couvre une surface de 21,7 km² et s'étend sur 25 km le long du littoral (Vilaine au Nord et océan Atlantique à l'Ouest et au Sud). Elle est l'une des composantes de la Communauté d'agglomération « CAP Atlantique » (74 576 habitants en 2019).

Le SCoT de Cap Atlantique (RP1 p.7)

Le SCoT regroupant 15 communes a été approuvé en 2011 (révisé en 2018 et modifié en 2022). Il se décline en 3 thèmes (12 orientations). Compte tenu des évolutions, la révision en cours, vise à son approbation d'ici à 2025.

gestion de l'espace CAP ATLANTIQUE	objectifs 2035 RESIDENTIEL (CONSO ESPACE HORS ACTIVITES ECONOMIQUES)								
	Obj logt/an PLH 2016/2021	Obj logt/an 2021/2035	OBJ CONST LOGT SCOT	objectif logements en enveloppe urbaine	%	objectif logement hors enveloppe urbaine	densité en extension logt/ha UEG inclus	ha maxi à consommer /2035	+ potentiel maximum en ha à consommer pour des équipements
Pénestin	30	26	537	250	47%	287	18	16	2

Capacité d'accueil : L'année de référence du SCoT est 2012. Son objectif est de construire 537 logements entre 2012 et 2035 dont 250 en enveloppe urbaine (47%) et 287 en extension sur 16 ha (densité de 18 log/ha). Une extension sur 2 ha est prévue pour les équipements.

Espaces agricoles à préserver :

Le SCoT les définit en excluant toutes extensions urbaines. Le PLU les délimite à la parcelle. Ces espaces agricoles pérennes occupent les parties Nord-Ouest, Nord-Est et Sud de la commune (920 ha)

Déplacements :

Un site regroupant les mobilités est identifié (aire de covoiturage et arrêt du réseau Lila Presqu'île). Il pourrait prendre en charge les besoins en stationnement (vélo et voiture) et concentrer les modes doux de déplacement.

Commerces et services : Les commerces doivent répondre à l'ensemble des besoins (proximité et tourisme).

Economie littorale : Extension du parc d'activités du Clos (1,5 ha) et prise en compte de la réorganisation des chantiers aquacoles sur le site d'environ 9 ha de Loscolo.

Les servitudes d'utilité publique (RP1 p.10 et liste et fiches) : 5 servitudes d'utilité publique :

Servitude AC2 - Protection des monuments naturels et sites : Falaise de la Mine d'or (classé le 28/09/1989).

Servitude AS2 - Protection des établissements conchylicoles et des gisements coquilliers : Tout le territoire

Servitude EL9 - Passage des piétons sur le littoral : Sentier littoral approuvé le 29/08/1993.

Servitudes I4 - Canalisations de transports et de distribution électriques : Repérage graphique.

Servitude T7 - Zones de dégagement aéronautique : Toute la commune est concernée par cette servitude.

Synthèse des avis des personnes publiques : (avis général)
<u>MRAe</u> : Observations sur la qualité du rapport de présentation, de l'évaluation environnementale...
<u>CDPENAF</u> : Avis favorable sous réserve
<u>CDNPS</u> : Avis favorable sous réserves
<u>DRAC</u> : Observations sur le projet
<u>Préfet (DDTM)</u> : Avis réservé - Travail complémentaire à mener pour adapter...lever les incohérences...préciser l'application.
<u>ARS</u> : Servitude AC2 : Mettre en conformité des dispositifs relevant de l'ANC (Protection des établissements ostréicoles). Autres remarques et commentaires (présentations thématiques)
<u>RTE</u> : Aucune observation
<u>Région Bretagne</u> : Recommandations
<u>SAGE (CLE)</u> : Eaux et Vilaine - PLU non compatible avec le SAGE Vilaine
<u>Département</u> : Observations sur le projet, modifications demandées
<u>CAP Atlantique</u> : Avis favorable sur la compatibilité (SCoT) si prise en compte les prescriptions et recommandations...
<u>CRC</u> : Avis défavorable : Ne protège pas suffisamment les sites de production pour en assurer la pérennité, Absence de réunion avec les PPA, préalablement à l'arrêt de projet du PLU.
<u>CCI</u> : Remarques à prendre en compte avant validation du projet. Actualiser la démographie (INSEE 2020).
<u>CMA</u> : Pas de remarque
<u>CA</u> : Avis réservé pour le projet de PLU car il n'offre pas de perspectives aux activités agricoles
<u>Camoël</u> : Avis favorable
<u>Amis Pays Entre Mès et Vilaine</u> : Projet novateur et courageux, il s'inscrit déjà dans la perspective du zéro artificialisation net.
<u>Amis Chemins de Ronde</u> : Projet très intéressant : Prise en compte des enjeux naturalistes, volonté de préserver les paysages.

Synthèse des observations du public (observations générales sur le projet)
<u>Observations générales</u> : Entière opposition au projet. PLU qui bétonnise. Il faut protéger les espaces naturels. PLU retoqué, en particulier par la Préfecture. Attendre les préconisations du Conseil Maritime de Façade (RD24, RD28, RD78, RD84, RD94, RD114, RD118). Avis qui ne peut être favorable sachant que le PLU même s'il est plus respectable de la Loi, doit l'être encore plus (RP41).
Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage
Le maître d'ouvrage rappelle les fondements juridiques sur lesquels reposent sont projet. Il confirme ce qui est déjà écrit dans son rapport de présentation concernant la nécessité d'anticiper sur le zéro artificialisation net (ZAN) par la réduction des surfaces urbaines et à urbaniser. Il confirme que le projet, par référence au SCoT de Cap Atlantique, respecte la loi Littoral et rappelle les modalités de la concertation mise en œuvre en faisant référence au bilan annexé au dossier d'enquête.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE
<u>Avis des administrations et autres personnes publiques associées ou consultées</u> Les avis formulés par les différentes personnes publiques seront intégrés à nos réflexions lors de nos conclusions. Un avis est défavorable, 5 sont réservés ou avec réserves et un avis considère le projet incompatible (SAGE).
<u>Observations du Public</u> Plusieurs contributeurs ont émis un avis globalement défavorable au projet parmi lesquels se trouve une demande de suspension de l'enquête publique (RD24, RD28, RD78, RD84, RD94, RD114, RD118, RP41). La majorité des contributions porte sur le zonage de certaines parcelles et sur certains aspects du règlement écrit. Les contributions dites « multiples » font l'objet d'une analyse détaillée, déclinée au sein de chaque thématique. Le nombre de contributions atteste que le public a eu connaissance de l'existence de l'enquête. Le contexte supra-communal ainsi que la réponse de la maîtrise d'ouvrage (commune) aux observations générales émises sur le projet seront repises plus en détail dans les analyses ci-après.



Rappel sommaire du projet

La population (RP1 p.11)

Après une légère chute de la population entre 2008 et 2013, la commune compte 224 nouveaux habitants entre 2013 et 2018, soit une augmentation de 12,5 % en 5 ans. Cette croissance est supérieure à celle de Cap Atlantique (3 %).

L'arrivée de nouveaux habitants explique cette croissance. Les plus de 60 ans représentent plus de la moitié de la population communale en 2018. Le vieillissement de la population des communes littorales s'explique par l'attractivité qu'elles exercent auprès des retraités.

Le nombre moyen d'occupants par résidence principale est de 1,87 occupant en 2018 (2,12 en moyenne régionale).

En haute saison la population évolue très fortement jusqu'à 25 000 à 35 000 personnes.

Le parc de logements (RP1 p.13)

En 2018, 3777 logements sont recensés par l'INSEE dont :

- 2686 résidences secondaires
- 1044 résidences principales
- 47 logements vacants.

Le rythme moyen de construction annuel s'élevait à 54 logements par an entre 2013 et 2018. Le SCoT prévoit un rythme de 26 logements par an entre 2021 et 2035.

Depuis 1968, le nombre de résidences secondaires a été multiplié par 6,5 et celui des résidences principales par 3.

Sur le tableau on observe la ventilation du parc de logement.

La vacance est très faible et ne représente que 1,2 % du parc de logements en 2018, soit 47 logements.

L'économie (RP1 p.15)

Elle repose sur la mytiliculture, les activités artisanales, le tourisme, le commerce de proximité et l'agriculture.

Cap Atlantique recense 34 entreprises mytilicoles (estuaire de la Vilaine et façade atlantique) et projette la réalisation en deux tranches, d'un parc d'activités à vocation mytilicole sur le site de Loscolo (emprise foncière d'environ 8,5 ha).

La ZA du Closo (9 ha) accueille des entreprises d'artisanat, de transports ou commerciales. Une extension sur 1,5 ha est prévue.

La commune, bénéficiant d'une situation littorale favorable, accueille divers types d'hébergements touristiques :

- 8 campings, pour une capacité d'environ 1750 emplacements, 4 aires de camping-cars, un hôtel à la Mine d'Or, 4 centres d'hébergement de groupes, et des locations de gîtes et de chambres d'hôtes.

Les campings professionnels occupent une superficie totale d'environ 60 hectares.

Le PLU de 2010 avait classé en zones en 1AUe et 1Auer, 65 ha de camping-caravaning sur parcelle privative.

Le commerce de proximité (permanent et saisonnier) et les restaurants sont principalement répartis dans le centre-bourg, dans le secteur de la Mine d'Or, le long du boulevard de l'Océan et dans la zone d'activités du Closo. Quelques commerces se situent à Tréhiguier et à la Poudrantais.

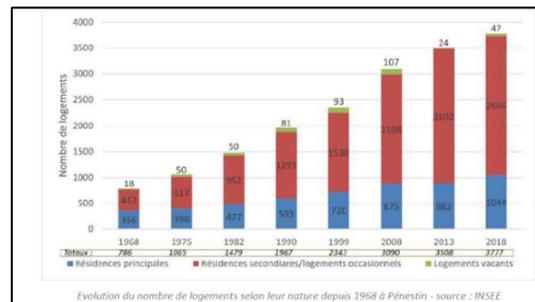
Les surfaces agricoles se répartissent ainsi :

- Espaces agricoles pérennes du SCoT : Ils couvrent une surface totale de 920 hectares.
- Surfaces agricoles utiles (SAU) : Elles représentent un total de 262 hectares, divisés en 8 exploitations.
- Prairies permanentes : 305 ha auxquels il faut ajouter 138 ha de prairies temporaires et 164 ha de culture.

Les espaces agricoles pérennes ne recoupent pas forcément les parcelles cultivées ou en prairies.

Les principaux secteurs agricoles se situent au Haut Pénestin, à Brécéan- Kerséguin, Trébestan et Tréhiguier.

Le diagnostic agricole mené en 2018/2019 par les Chambre d'agriculture 44 et 56 a permis l'identification des sites d'exploitations agricoles, du parcellaire agricole et la nature du bâti sur l'ensemble du territoire.



	2008	2013	2018
Proportion des résidences secondaires	68 %	74 %	71 %
Proportion des résidences principales	28 %	25 %	28 %
Augmentation des résidences secondaires (1999-2018)	+ 38 %	+ 23 %	+ 3 %
Augmentation des résidences principales (1999-2018)	+ 21 %	+ 0,8 %	+ 18 %

Synthèse des avis des personnes publiques

MRAe : Croissance de + 04%/an = 2155 habitants en 2035 (+105 habitants), Incohérence avec le SCoT et le PADD : Evolution des logements : Combien représentent les résidences secondaires ?

CCI : Actualiser la démographie (données INSEE 2020)

Synthèse des observations du public

Démographie et logements :

Evolution démographique incohérente. Population touristique non évaluée. Ne peut pas accueillir de nouveaux habitants. Revoir le nombre de logements à la baisse. Logements sociaux précédemment annoncés toujours pas réalisés. Absence d'offre de logements intermédiaire (RD28, RD30, RD94, RD114, RP41, RD116, RD118, RD131).

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

Le maître d'ouvrage confirme sa prévision du nombre d'habitants, mise en parallèle avec le nombre de logements créés et atteste que le PLU est bien compatible avec le SCoT : 2050 habitants à l'horizon 2035 et 537 logements à construire entre 2018 et 2035.

Il évalue à 350 le nombre restant à réaliser à partir d'une fourchette estimée à 25 à 30 logts pendant 10 à 12 ans (250 à 360 logts)

Il localise 186 logements dans les zones bénéficiant d'une OAP (48 en densification +138 en extension) et le reste en densification hors OAP au sein des espaces urbanisés.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Le diagnostic sociodémographique et économique est détaillé selon 5 volets.

Volet « Démographie » : Croissance relativement importante de résidents permanents. Cette augmentation due au solde migratoire et non pas au solde naturel (naissances), s'est accompagnée d'un vieillissement de la population.

Le SCoT prévoit une population de 2048 habitants en 2035.

En 2018 la commune comprend 2014 habitants qui résident dans 1044 résidences principales soit 1,93 occupants (non pas 1,87 comme indiqué) (RP1 p.13) (RD28, RD30, RD94, RD114, RP41, RD116, RD118, RD131).

Il reste à accueillir en 2018, 34 habitants sédentaires (2048-2014) soit 66 résidences principales (1,93 hab/logt)

Volet « Logements » : Evolution 2008-2018 : Durant les cinq premières années les résidences secondaires ont augmenté de 23% alors qu'elles n'ont augmenté que de 3,2% durant les cinq dernières. A contrario les résidences permanentes après une augmentation modérée de 0,8%, ont augmenté de 18% de 2013 à 2018.

Le nombre total de logements en 2018 est de 3777 dont 2686 résidences secondaires (71%), il constitue le point de départ de la projection à l'échéance de 2035 (RD28, RD30, RD94, RD114, RP41, RD116, RD118, RD131).

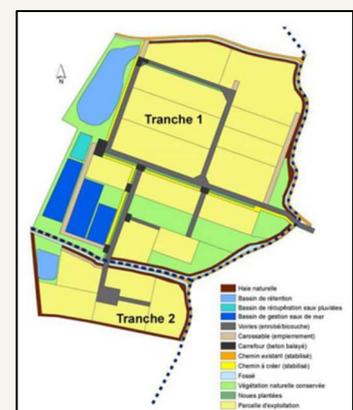
Nous prenons de la réponse apportée par la commune sur la production de logements restant à réaliser et sur la consommation d'espace. Nous abordons également ce sujet au thème 1.2.3.4 ci-après.

Volet « Economie » : 3 principales activités

Mytiliculture : L'activité subit les effets de l'envasement de la Vilaine (accessibilité, désalinisation) et de la montée du niveau de l'océan (changement climatique). Ces problématiques ont conduit à envisager la création d'un parc d'activités communautaire. La présentation succincte de ce projet est accompagnée d'un petit plan de type « Parc d'activité » sous la forme d'une zone d'activité traditionnelle (schéma ci-contre) (RP1 p.16).

Tourisme : L'activité se caractérise essentiellement par la superficie dédiée aux campings professionnels (60 ha) et aux zones camping caravaning sur parcelles privatives, sans que la superficie de ces zones ne soit indiquée à ce stade du rapport de présentation (RP1 p.19).

Agriculture : La superficie des espaces agricoles pérennes (920 ha) est rappelée alors que la SAU est de 262 ha (8 exploitations dont 4 sont situées sur la commune). Le diagnostic agricole souligne la fragilité foncière due aux expansions de l'urbanisation (RP1 p.21)



Rappel sommaire du projet

L'histoire locale et le patrimoine (RP1 p.29)

Il n'existe aucun monument classé ou inscrit à l'inventaire des MH mais un patrimoine historique et vernaculaire.

Le développement urbain (RP1 p.33) :

La tâche urbaine s'est étendue vers le littoral (Tréhiquier, le Haut-Pénestin, Poudrantais, Grande-Île, Loscolo, le Bile)

La mobilité, les déplacements et les communications (RP1 p.42)

- Routes départementales : RD34, RD201 et RD82.
- Réseau de transport en commun « Lila Presqu'île » et de ramassage scolaire (écoles, collèges et lycées).
- Aire de covoiturage (parking de l'office de tourisme) et 600 places de stationnement (50% en centre bourg).
- Aires naturelles de stationnement à proximité des plages (capacité de 3000 véhicules).
- Voies douces : Le GR34, 1 circuit communautaire et 7 circuits communaux. Un réseau vélo aménagé (32 km).
- Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (approuvé en 2011).

Les équipements et services (RP1 p.46)

- Equipements publics : Mairie, local de la police, bureau de poste et office de tourisme.
- Equipements culturels : Médiathèque, salle de spectacle et musée de la mytiliculture
- Etablissements scolaires : Ecole publique et école privée (élèves de maternelle et du primaire).
- Services sanitaires : Médecin, Chirurgien-dentiste, 4 Infirmiers, Masseur-kinésithérapeute et Pharmacie.
- Hébergements : Un EHPAD (60 places)
- Services de secours : Centre incendie et secours des pompiers, poste de secours SNSM (La Source).
- Equipements sportifs : 2 terrains de football, 1 gymnase, 2 terrains de tennis, piste de cross, skate-park et city-park, terrains de pétanque, de boules bretonnes, aire de jeux, club nautique, aire de parapente, parcours sportif.

Synthèse des avis des personnes publiques :

MRAe : Les aires naturelles de stationnement ne garantissent pas l'absence d'incidences.

DRAC : Rapport de présentation (p.32) : Manque le tableau des zones de protections au titre de l'archéologie.

Département : Prendre en compte l'itinéraire PENESTIN-CAMOEL, prévu au schéma départemental.

Synthèse des observations du public

Liaisons douces : La carte des liaisons douces est peu visible. Absence de projets de pistes cyclables et piétons sécurisées (accès au bourg, aux commerces et aux plages). Rien sur les parkings communaux existants (RP24, RD99, RD118).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Le maître d'ouvrage confirme les dispositions prévues en matière de liaisons douces dont l'existence d'un projet vers Férel. Il précise qu'une aire naturelle de stationnement située dans la bande des 100m, sera supprimée au règlement graphique

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Les équipements nécessaires à la mobilité et aux services destinés à la population, mis en relation avec le diagnostic démographique et l'économie touristique soulignent la particularité du territoire entre d'une part, la nécessité de satisfaire les besoins des résidents permanents et d'autre part, l'obligation de faire face à un afflux important de vacanciers et de touristes en période estivale (25 000 à 35 000 habitants selon l'étude).

L'état initial présente une cartographie des liaisons douces existantes. Certaines font l'objet d'une servitude d'utilité publique (GR34). 8 circuits sont référencés. Le maître d'ouvrage confirme (MER) qu'une voie cyclable est en cours de réalisation entre Férel et Pénestin mais elle ne figure pas sur le plan (RP1 p.45).(RP24, RD99, RD118).

Les parkings existants intégrés au domaine public, ne sont pas localisés mais quantifiés : 600 places matérialisées et 3000 places offertes sur les aires naturelles de stationnement (RP24, RD99, RD118).



1 - Rapport de présentation (Tome 1)

Commune et Contexte

1.4 Choix retenus pour établir le PLU

1.2.3.1 à 1.2.3.3 (pour mémoire cf. thèmes spécifiques)

1.2.3.4 – Dispositions qui favorisent la limitation de consommation d'espace et la densification du bâti

Rappel sommaire du projet

1.2.3.4 - Dispositions favorisant la limitation de la consommation d'espaces et la densification du bâti (RP1 p.99)

A - Ce que dit le SCoT :

Origine SCoT (DOO p.10) : En 2012	3416 logt	(dont 901 résidences principales)
- Production envisagée de 2012 à 2035 :	+ 537 logt	
- Objectif 2035 :	3953 logt	
- Stade 2018 (RP1 p.13) :	3777 logt	
- Reste à produire en 2018 :	176 logt	(dont 66 résidences principales cf.1.2)

B - Les choix retenus au PLU :

Production de logements au fil de l'eau (parcelles libres et changements de destination). Opérations engagées (Permis délivrés). En extension 3 zones 1AU (OAP) et 1 zone 2AU (ouverture future à l'urbanisation).

1. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

a) Etude du potentiel foncier (RP1 p. 101)

Parcelles libres au sein des espaces urbanisés en 2018 :	13,84 ha
Autorisés depuis 2018 en espaces urbanisés (coups partis) :	4,64 ha
Reste à réaliser en espaces urbanisés :	9,20 ha

b) Traduction dans les OAP : Densité minimale de 20 logements / ha sur les secteurs d'OAP Habitat.

c) Traduction au règlement graphique

Zones U et AU, au plus près du périmètre urbanisé et Identification des changements de destination.

d) Traduction au règlement écrit

Optimisation de la largeur des voies, implantation à l'alignement et en limites séparatives (zones U et AU. Fixation de hauteurs (autorisation des extensions verticales). Fixation de conditions de hauteur, implantation et densité pour le SDU.

2. Analyse de la consommation d'espaces (à l'échéance de 2035)

SCoT : Sur les 16 ha (habitat), il a été consommé 0,83 ha, le solde disponible est de 15,17 ha.

PLU : Extension en AU : 7,6 ha (habitat) et en AUi : 1,36 ha (économie) soit 9 ha (56% dotation SCoT)

5 - Evolutions des emprises des zonages avant / après (RP1 p.106) (sauf Ndsm : Zonage en mer)

	<u>Avant</u>	<u>Après</u>	<u>Evolution</u>
Zone urbaines	388,93 ha	375,46 ha	- 13,47 ha
Zones à urbaniser	124,96 ha	9,39 ha	- 115,57 ha
Zones Agricoles	948,59 ha	721,37 ha	- 227,22 ha
Zones Naturelle	<u>714,96 ha</u>	<u>1071,17 ha</u>	<u>+ 356,21 ha</u>
	2177,40 ha		2177,40 ha

Synthèse des avis des personnes publiques :

MRAe : Compléter la consommation effective de foncier de 2018 à 2023

Mobiliser tous les leviers possibles (densification, diversification du bâti, stratégie résidences secondaires)

40 ha en NL sans différencier l'existant des projets nouveaux.

Région Bretagne : Anticiper par la prise en compte de l'enveloppe maximale du SCoT accordé par le SRADDET modifié (ZAN).

Cap Atlantique : S'appuyer uniquement sur les parcelles libres de 300 m2 est insuffisant (démolition/reconstruction).

Synthèse des observations du public

Consommation d'espaces : Comparer les zones 1AUe actuelles (41,56 ha) aux nouvelles contraintes des zones AU (RD118).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Il n'y a aucune consommation induite des sols sur les parcelles classées en NLd ou ULd (emprises des anciennes zones de loisirs) qui demeurent inconstructibles. Par ailleurs l'emprise de ces zones a été réduite au PLU en projet de 17 ha, soit 27% par rapport au PLU en vigueur. Ces surfaces ont été rendues pour la majorité à l'agriculture ou bien placées en zones naturelles.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

La commune justifie ses choix en matière d'accueil de population et de création de nouveaux logements par le maintien des objectifs fixés par le SCoT (estimation haute) à l'échéance de 2035, soit 537 logements en plus à partir de 2018 (référence 2012 au DOO du SCoT p.10) (cf. mémoire en réponse de la commune au thème 1.2).

Ainsi la projection du nombre de 3416 logements existants en 2012 est estimée à 3953 en 2035 soit une augmentation de 537 logements en 22 ans soit 25 lgts/an (DOO p.10).

A partir de ces éléments, des consommations déjà réalisées hors de l'enveloppe urbaine et du potentiel foncier disponible, les besoins nécessaires en extension ont été arrêtés par la commune à 9 ha (7,6 ha de zone AU et 1 ha 36 de zone AUi).

La zone Aca1 de Loscolo (7,31 ha), n'est pas présentée comme une consommation d'espace. Sinon le total prévu en extension serait de 16,31 ha.

La zone Uic « en attente de projet », n'est pas qualifiée de parcelle libre au sein de l'enveloppe urbaine (1,34 ha) (extrait cartographique ci-contre).

Le tableau de comparaison des surfaces (RP1 p.106) a été établi à partir des choix réalisés quant à l'intitulé des différentes sous-zones, certaines ayant disparu de la nouvelle nomenclature et d'autres ayant été créées.

C'est notamment le cas pour tous les espaces dédiés aux hébergements de loisirs (ULd, NLb et NLd) et pour l'habitat dispersé compris hors des agglomérations (Un).

La comparaison des surfaces avant/après des zones AU (RP1 p.106) ne distingue pas les sous-zonages selon leurs usages réels (RD118).

Les incidences des zones AU du PLU révisé, sont présentées dans l'évaluation environnementale (RP2 page 124 à 141). Elles sont abordées aux thèmes ci-après (cf. Evaluation environnementale et zones AU) (RD118).



1 - Rapport de présentation (Tome 1)

Commune et Contexte

1.5 Le PLU et le contexte réglementaire (RP tome 1 p.107)

Rappel sommaire du projet

Compatibilité avec les orientations supra communales

Le SCoT Cap-Atlantique est de juillet 2011 (révisé en 2018, modifié en 2022). Le PLH est prorogé jusqu'en 2023.

Conformité du PLU avec la loi Littoral (RP1 p.116 à 139)

Pénestin étant riveraine des mers et des océans au sens de l'article L 321-2 du code de l'environnement, elle est soumise aux dispositions des articles L 121-1 à 27 et R 121-1 à 6 du CU issues de la loi Littoral du 3 janvier 1986.

Les principales dispositions ont pour objet de :

- Déterminer l'utilisation des espaces terrestres et maritimes.
- Renforcer la protection des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
- Préserver les sites et paysages.
- Assurer le maintien et le développement des activités économiques liées à la présence de l'eau.

Synthèse des avis des personnes publiques :

MRAe : Evaluer la capacité d'accueil (loi Littoral)

Eau potable : Manque d'information sur la consommation estivale.

EPR : La nouvelle délimitation réduit quasi-systématiquement celle du SCoT

Trait de côte : Mieux prendre en compte son recul (submersions marines cf. 2.1.5 : Risques naturels)

Préfet (DDTM) : Incohérence p.131 du RP1 : + 0,4% (p.131) alors que + 0,1% /an (PADD)

SAGE (CLE) : Capacité d'accueil : Future STEP non explicitée qui pourrait différer les ouvertures à l'urbanisation.

Synthèse des observations du public

Législation : Références législatives qui ne sont pas à jour. Respecter la Loi Littoral (RD24, RD53).

SCoT : Enquête publique engagée alors que le SCoT est en révision pour 2025. Rien sur la réduction de l'artificialisation des sols: Ne prend pas en compte les enjeux sociaux (logement des jeunes générations) (RD28, RD94, RD99, RD118).

Loi Littoral : *Espaces proches du rivage* : Délimitation des EPR à revoir (RP41, RD37, RD53, RD94, RD99, RD118).

Bande des 100 m : La délimitation de la bande des 100 mètres manque (RP41).

Capacité d'accueil : *Assainissement collectif* : Capacités non explicitées. La STEP ne permet pas de répondre aux besoins du projet (elle est à 91% de sa capacité). Dépassements à 15000 EH (capacité de 12000 EH) (RD30, RD37, RD94, RD118).

Assainissement non collectif (ANC) : Les zones urbaines étant en collectif (sauf Un et Upb), aucun dispositif autonome ne devrait perdurer (RD53). 64% seulement des dispositifs individuels contrôlés sont conformes (RD94).

Coupures d'urbanisation : Absence de coupures d'urbanisation ou limites d'urbanisation incomplètes (RD99, RD118)

Espaces remarquables : La délimitation du site classé et des espaces Natura 2000, manque. Violation des lignes des sites remarquables des zones re-urbanisées (RD28, RP41).

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

Le MO précise que la mise à jour des références réglementaires a été prise en compte, il rappelle que le respect de la Loi s'apprécie au travers des dispositions du SCoT actuel, sa révision en cours n'ayant pas été approuvée avant l'arrêt de projet. Il énumère les dispositions prévues en compatibilité avec le SCoT : Consommation d'espace, logements sociaux, assainissement collectif et non collectif, espaces remarquables, espaces proches du rivage, bandes des 100m, coupures d'urbanisation.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Le PLU rappelle les textes en cours de validité. Le SCoT et le PLH les déclinent au niveau local. La loi Littoral fait l'objet de prescriptions et d'un suivi (agglomérations, villages, SDU, EPR). Le PLU doit apporter la preuve qu'il respecte ces textes. La limite haute du rivage sert de référence pour délimiter la bande des 100 mètres (RP41).

Il est écrit que le décret 2023-698 du 31 juillet 2023 classe Pénestin dans la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes entraînant l'érosion du littoral. Il est demandé d'identifier les zones impactées. Le maître d'ouvrage en réponse à ces observations précise que le projet respecte la Loi dans la mesure où il est compatible avec le SCoT.

Nos conclusions feront référence à ces textes (RP41, RD24, 28, 30, 37,41, 53, 94, 99, 118).



2 - Rapport de présentation (Tome 2)

Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale

Préambule (pour mémoire), résumé non technique (pour mémoire)

2.1 Etat initial de l'environnement (2.1.1 à 2.1.3)

Rappel sommaire du projet

Préambule (RP2 p.6) : Rappel du contenu et des objectifs réglementaires de l'évaluation environnementale.

Milieu physique (RP2 p.19) : Climat océanique tempéré, substrat géologique imperméable et relief peu marqué.

Milieux naturels et biodiversité (RP2 p.21 et annexe 6.6 zones de préemption des ENS)

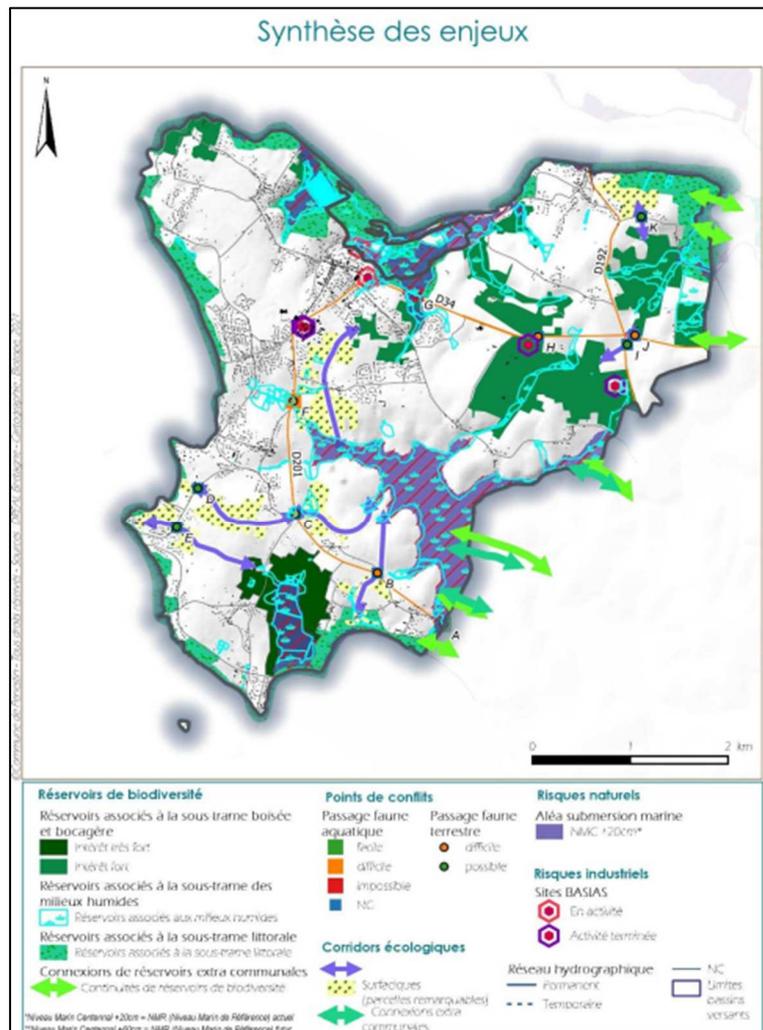
- Occupation des sols : Prairies, cultures et boisements. Le tissu urbain est discontinu.
- ZNIEFF de type 1 et de type 2. Deux sites Natura 2000 occupés par 16 habitats d'intérêt communautaire.
- Deux sites ENS propriété du département sont classés « ENS majeur ».
- Plusieurs espèces végétales protégées, espèces invasives, faune remarquable.
- SRCE Bretagne 2015 (intégré au STRADET 2020) : il définit 6 préconisations fondamentales pour la TVB.

Ressource et pollution (RP2 p.65)

Gestion de l'eau encadrée par le SDAGE le SAGE. Gestion et distribution de l'eau confiées à SEPIG (CAP Atlantique)

Eaux de surface fortement dégradée dans l'estuaire en 2014. Sur le bassin de l'étier du Pont-Mahé, eaux dégradées par des pollutions azotées. Malgré un état chimique mauvais (nitrates) les eaux souterraines sont de bonne qualité.

Le zonage d'assainissement (2010) est en cours de révision. La capacité de la station est suffisante avec une charge hydraulique de 62% et une charge organique de 22% (sur 251 installations individuelles, 64% sont conformes).



Synthèse des avis des personnes publiques :
<u>MRAe</u> : Caractériser les effets du rejet des systèmes d'assainissement sur le milieu récepteur Atlas de la biodiversité communale (ABC) et actualisation des ZH. Il est regrettable et dommageable d'avoir arrêté le projet avant l'obtention des résultats de ces études (à compléter).
<u>ARS</u> : Baignade et pêche à pied (Bile, Le Goulumer, Le Maresclé) : Prendre en compte l'évolution de « Très bon » vers « Bon »
<u>SAGE</u> (CLE) : Eaux Usées - Future STEP non explicitée ce qui pourrait différer les ouvertures à l'urbanisation.
<u>SAGE</u> (CLE) : Eaux pluviales - Ajouter le rapport explicatif.
<u>CRC-BS SPANC</u> - Demande un bilan du suivi des installations avec planning des contrôles. Demande un ajustement des unités de traitement (Y compris SPANC) au développement démographique. Demande que l'évolution de la qualité des eaux des zones de production de coquillages soit un indicateur.

Synthèse des observations du public
<u>Milieux naturels et biodiversité</u>
<u>Zones humides</u> : Classement à revoir dont celui des ZH (délimiter et classer en Np : exemple Toulprix) (RD28) <u>Dynamique écologique</u> : Atlas de la biodiversité non finalisé. Diagnostic inachevé (RD94, RD113, RD118) <u>Continuité écologique</u> : Sauvegarde de la flore et de la faune sauvage non pris en compte (RD28) <u>Réseau hydrographique</u> : Le chevelu hydrographique semble très peu pris en compte (RD116)
Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage Le MO confirme la présence d'une ZH à Toulprix. Les aménageurs seront alertés pour intégrer à leur projet cette contrainte (autorisation environnementale, écoquartier). Il confirme la mise en place d'une compensation (classement en ZH de Pen Palud). Selon le MO, la vérification systématique de la présence de ZH sur les zones 1AU n'est pas demandée par le SAGE Vilaine. L'Atlas de biodiversité, lorsqu'il sera réalisé, permettra d'annexer au PLU, la présence d'espèces patrimoniales. Il rappelle que les incidences écologiques des zones AU figurent bien au projet et que le réseau hydrographique est étudié. L'étude « Géorives » définissant l'espace de fonctionnement des cours d'eau sera annexée au PLU approuvé.
<u>Ressource et pollution :</u>
<u>Qualité de l'eau</u> : Menace qui pèse sur les activités conchylicoles et sur l'accueil de l'ensemble des habitants (RD118) <u>Eau de baignade</u> : Trois zones déclassées en l'espace d'une année de « Excellent » à « Bon », c'est une alerte (RD118) <u>Gestion de l'eau potable</u> : Les capacités actuelles et futures d'assainissement ne sont pas explicitées (STEP) (RD30)
Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage Le MO confirme les indications portées au projet sur la qualité des masses d'eau. Il rappelle que les zones conchylicoles de la commune sont classées en qualité A ou B, les sites de pêche à pied de loisir sont « autorisés ». Conformément aux préconisations du SAGE Vilaine, Cap-Atlantique vise la qualité A sur toutes les zones conchylicoles (contrôles systématiques). Le MO rappelle les mesures de contrôle et de suivi mises en œuvre pour maintenir la bonne qualité des eaux de baignade. La capacité actuelle de la STEP (12 000 EH) permet l'accueil des habitants prévus au PLU (+876 EH). La charge attendue sera de 8676 équivalents-habitants avec une charge de pointe organique pouvant atteindre 12 176 EH.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE
L'état initial de l'environnement présente la spécificité du milieu physique en bord de mer. Les milieux naturels et la biodiversité bénéficiant d'une réglementation spécifique sont présentés. La présentation des différents périmètres des inventaires réglementaires (ZNIEFF de type 1 et de type 2, Zones Humides, Réseau Natura 2000 : ZSC et ZPS, Espaces Naturels Sensibles) est essentielle pour la délimitation des différents zonages de type Ns. Il est précisé que l'atlas de la biodiversité communale (ABC) et l'actualisation des zones humides sont en cours d'étude. Nous prenons note du caractère dégradé que présentait en 2014, l'eau de surface de certains secteurs (RD28, RD94, RD113, RD116, RD118). Les annexes sanitaires complètent la présentation initiale des dispositifs d'assainissement. Celles relatives aux eaux pluviales ne comprennent pas le rapport. Le rapport « Eaux usées » à partir d'une synthèse des hébergements de tourisme nous apprend que 19 550 personnes pouvaient séjourner à Pénestin durant la saison 2021 (RD30, RD118). Le MO (MER) confirme qu'en période de points estivale la capacité nominale de la STEP pourra être atteinte.



2 - Rapport de présentation (Tome 2)

Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale

2.1 Etat initial de l'environnement (2.1.4 à 2.1.7)

Rappel sommaire du projet

Synthèse des enjeux environnementaux (RP2 p.92)

Les enjeux environnementaux de la commune se résument à :

- Un relief peu marqué et une masse d'eau souterraine de bonne qualité
- Une richesse biologique importante et réseau bocager préservé (ZNNEFF, ZH, Natura 2000, ENS)
- Une bonne qualité de l'air et l'absence de nuisances sonores
- L'absence de problème lié à la pollution des sites, sur 6 sites BASOL 2 seulement en activités
- La présence d'une déchetterie et d'un service de collecte sélective par apport volontaire ou en porte à porte
- Une exposition au risque inondation par submersion marine, à un aléa sismique faible et au risque de transport de matière dangereuse par la présence des RD 34 et 192
- Il n'existe pas d'ICPE. Plusieurs secteurs d'intérêt archéologique sont cartographiés.

Synthèse des enjeux (RP2 p.94)

Synthèse des avis des personnes publiques :

MRAe : Submersions marines : Intégrer l'évolution la plus pessimiste pour y éviter la densification

MRAe : Atlas de la biodiversité communale (ABC) et actualisation des ZH. Il est regrettable et dommageable d'avoir arrêté le projet avant l'obtention des résultats de ces études (à compléter).

Préfet (DDTM) (RP2 p.82) Mettre en cohérence avec les 7 anciens sites BASIAS et le SIS (annexe PLU)

Synthèse des observations du public

Sites et sols pollués : Le Logo (ZY1) : Absence de localisation de la décharge sauvage remblayée (sur Nst) (RD118)

Erosion : Le PLU aborde très peu le risque d'érosion et prône l'urbanisation sur des zones très vulnérables (RD116, RD118)

Enjeux environnementaux : Le projet ne tient pas compte des enjeux environnementaux des 30 prochaines années (RD28)

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

Sols pollués : Il existait bien une décharge sur la parcelle ZY1 (entre 1950 et 1960), elle est aujourd'hui remblayée et arborée.

Erosion : La commune ne peut décider arbitrairement de la non-constructibilité de certaines zones littorales, elle est dans l'attente d'une consolidation des études en cours avant de les intégrer au projet.

Enjeux environnementaux : L'ensemble des enjeux environnementaux sont présentés (RP T2). L'articulation avec les autres documents, les incidences du projet sur l'environnement puis des motifs pour lesquels le projet a été retenu sont présentés.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Il existe souvent un recouvrement des inventaires environnementaux (ZNIEFF, Natura 2000, Submersion marine...) qui bénéficient d'un même niveau de protection en Espaces Remarquables (loi Littoral) (Nds). Dans ce cas les ZH n'ont pas été classées en Np. Les atlas lorsqu'ils seront terminés, précisons ces divers classements (RD28).

Recul du trait de côte : Le risque d'éboulement ne figure pas dans les enjeux environnementaux, ce qui explique l'absence de référence à la réglementation concernant le recul du trait de côte.

Cependant une demande d'inscription sur la liste des communes présentant ce risque (annexe du décret 2022-750 modifiée par décret 2023-698), étant en cours d'instruction, l'Etat a demandé que par anticipation cette zone soit délimitée dès à présent au PLU, ce qui est fait pour les secteurs où le risque pourrait intervenir dans les 30 ans.

Les zones à risque de submersion marine figurent dans les enjeux (RP2 page 94), leur délimitation (+20cm et +60cm) fait l'objet d'une annexe de 13 pages au règlement écrit (document opposable) (p.93 à 105).

Le règlement écrit (E4 p. 9) prévoit la mise en œuvre de dispositions au sein des zones concernées (RD116, RD118).

Sites pollués et SIS (RP2 p.82 et 135) : La déchetterie située sur une ancienne décharge est identifiée (Basias BRE5604188). Le risque de pollution (ZY1) se mesure pas une analyse du sous-sol (RD118).



2 - Rapport de présentation (Tome 2)

Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale

2.2 Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes

Rappel sommaire du projet

Rappel des actions issues des objectifs fixés par le SCoT (RP2 p.103)

Conforter et préserver une armature écologique et paysagère (eau, biodiversité et paysages)

- Le PADD assure la protection des espaces remarquables et préserve la trame verte et bleue
- Le zonage Np protège 340 ha de ZH identifiées et une zone inconstructible de 10 m autour des plans d'eau
- Il conforte le réseau d'espaces naturels, constitutif d'une TVB communale (117 km de haies sont protégés)
- Il assure la gestion des écoulements hydrauliques et préserve la qualité de l'eau (zones sources et leurs abords)

Protéger et valoriser les espaces agricoles

- Le PADD engage la commune à limiter sa consommation d'espace et à promouvoir les activités primaires.

Mise en œuvre d'un mode d'aménagement littoral qui pérennise l'authenticité du territoire, développe les mobilités, hiérarchise et valorise le réseau multipolaire (espaces de vie dynamiques et actifs)

- Le PADD engage la commune à protéger les espaces remarquables, à gérer les ressources et risques.

Favoriser le développement du tourisme (expériences authentiques multiples)

- Le PADD conforte cette vocation en valorisant le cadre paysager et organisant la gestion des espaces côtiers.

Valoriser les ressources environnementales

- Aménagement durable des quartiers (consommations énergétiques, gestion de l'eau, déchets).
- Il engage la commune à développer la nature en ville et les liaisons douces

Prise en compte du PCAET de CAP Atlantique (RP2 p.105)

Le PLU, dans ses dispositions générales encourage la réduction de la consommation d'énergie :

- En encourageant les formes architecturales urbaines évitant les déperditions
- En favorisant les apports solaires
- En favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables
- En optimisant les déplacements

Mise en place d'une production d'électricité photovoltaïque et d'autoconsommation collective (avec Cap Atlantique).

Synthèse des avis des personnes publiques : Néant

Synthèse des observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La compatibilité du PLU repose sur le DOO du SCoT, celui-ci devant décliner les objectifs fixés par le SRADDET, ce dernier étant devenu applicable depuis l'engagement des études de la révision du PLU (ZAN). Aucune indication n'est donnée sur l'appartenance de la commune de Pénestin au SRADDET « Bretagne » ou « Pays de Loire ».

Le PLU doit prendre en compte le PCAET lequel doit également, être compatible avec le SRADDET et le PLH. La validité de ce dernier (volet relatif aux logements sociaux) s'étant terminée fin 2023, les éléments repris au SCoT demeurent en vigueur.

Tous ces documents après avoir décliné les effets de la loi Climat et Résilience (ZAN) sur les divers règlements d'urbanisme, devront être pris en compte au PLU soit par une modification, soit par une révision selon le niveau d'anticipation qu'aura retenu la commune lors de la présente révision.

Le PLU doit intégrer les objectifs fixés par le ZAN, avant le 22 février 2028.



2 - Rapport de présentation (Tome 2)

Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale

2.3 Incidences du projet sur l'environnement (Rp2 p.106)

Rappel sommaire du projet

Incidences probables du plan (RP2 p.106) : Les effets et incidences sont évalués à partir des mesures prises pour préserver et valoriser l'environnement.

Constat des incidences des thématiques environnementales (paysage, patrimoine naturel et les continuités écologiques, ressources, nuisances et pollutions énergie et émissions de Gaz à Effet de Serre, risques).

- La consommation d'espaces naturels et agricoles est réduite par la reconversion de 115 ha de AU en N et A
- La préservation des paysages naturels, ruraux et urbains est dans le règlement écrit et les OAP
- Le zonage lié au risque de submersion marine, au classement des EBC, à la protection des cours d'eau, à la préservation des ZH, à la gestion des EP, à la préservation des haies s'inscrivent dans la maîtrise des impacts.

Méthodologie pour la reconnaissance sur le terrain par un pédologue et un fauniste (RP2 p.14)

- Caractérisation in situ des zones vouées à muter (zones 1AU)
- Vérification de la présence ou l'absence de zones humides
- Mise en évidence des enjeux écologiques du site.

L'analyse des incidences conduit à éviter quatre secteurs représentant 11 ha de zone AU (versement en A et Na). Les 4 OAP zonées en 1AU et 1AUi comportent des mesures d'évitement ou des mesures compensatoires.

Au titre des 16 emplacements réservés, 6 présentent des enjeux environnementaux moyens à faibles.

Natura 2000 : La commune compte :

- Deux sites, l'estuaire de la Vilaine et la Baie du même nom
- 16 habitats d'intérêt communautaire dont aucun en zone AU

Le classement de la majorité du site Natura 2000 en zone Nds, Ndsm et Na ainsi que les dispositions spécifiques complémentaires (trame verte et bleue, espaces boisés classés et haies, sources) respectent les objectifs de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire.

La préservation des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire est indirectement favorable aux habitats et aux espèces du site Natura 2000.

La ZPS « Baie de la Vilaine » couvre 7 communes et représente un site important d'hivernage d'oiseaux.

Le PLU ne présente pas d'incidence avérée, directe ou indirecte (habitats et espèces d'intérêt communautaire).

Synthèse des avis des personnes publiques :

MRAe : Natura 2000 : Démontrer la compatibilité du projet avec les enjeux (habitats et espèces).
Les aires naturelles de stationnement ne garantissent pas l'absence d'incidences.
Approfondir les sensibilités environnementales (Faune et Flore) en secteurs OAP.

Synthèse des observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

La physionomie de Pénestin est représentative de celle d'une commune littorale convoitée par le tourisme de proximité et qui ne disposait pas alors des outils juridiques permettant de maîtriser les implantations foraines successives et dispersées.

Les incidences du projet sur l'environnement sont liées à la spécificité du territoire : Une frange littorale qui ne dispose pas d'un front bâti continu. Un habitat dispersé qui en certains endroits, s'est rapproché du front de mer et une fréquentation touristique importante (camping caravanning, RML, HLL, stationnement le long du littoral).

Les incidences notables du projet sur l'environnement sont abordées en appui au PADD (RP2 p.106 à 117), les incidences des OAP et des zones AU le sont en pages 125 et 133 à 141 du RP2. L'évaluation environnementale a permis d'éviter l'ouverture de zones AU sur quatre secteurs (11 ha) (RD118).



2 - Rapport de présentation (Tome 2)

Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale

2.4 Motifs pour lesquels le projet a été retenu

Rappel sommaire du projet

Au regard des objectifs de protection de l'environnement... (RP2 p.171)

Le PLU doit prendre en compte l'ensemble des enjeux environnementaux connus.

Il présente individuellement et successivement les objectifs de protection et les choix et orientations retenus présentés dans le PADD :

- Les paysages,
- La biodiversité,
- Les ressources,
- Les risques,
- L'air et l'énergie

Raison justifiant le choix opéré (RP2 p.172 renvoi page non précisée).

Le rapport de présentation présente et développe les orientations générales du PADD au regard des besoins issus du diagnostic et qui concernent successivement la population et l'habitat, l'économie, l'agriculture, l'aménagement de l'espace, la mobilité et les déplacements, les équipements et services, le patrimoine territorial et naturel, les ressources naturelles, les risques, les pollutions et les nuisances, l'énergie et les gaz à effet de serre.

Synthèse des avis des personnes publiques : Néant

Synthèse des observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Les thématiques environnementales reprenant les motifs pour lesquels le projet a été retenu, sont évoquées ici pour mémoire. Celles-ci sont analysées avec les raisons pour lesquelles les choix ont été opérés, aux différents thèmes spécifiques de ce rapport d'enquête.

Les raisons justifiant le choix opéré renvoient au rapport de présentation (absence de chapitre et de page...).



2 - Rapport de présentation (Tome 2)

Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale

2.5 Mesures envisagées pour éviter, réduire voire compenser les incidences

2.6 Programme de suivi des effets du PLU sur l'environnement

Rappel sommaire du projet

Mesures ERC (RP2 p.173)

La principale mesure d'évitement a été la suppression de 11 ha de zones AU susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation. Les thématiques étudiées en termes d'évitement ont également porté sur :

- La consommation de l'espace, les paysages, le patrimoine naturel et les continuités écologiques, l'assainissement collectif, les sites et sols pollués, les risques naturels.
- Les réductions portent sur les délimitations des espaces nécessaires au développement, la limitation des possibilités d'extension en zones A et N.

Les compensations sont proposées en cas de destruction de haie protégée.

Programme de suivi des effets du PLU sur l'environnement (RP2 p.175)

Un tableau de bord sera créé et alimenté par la commune. Il suivra les évolutions pour les thématiques : occupation du sol, biodiversité et paysages, continuités écologiques, ressources et qualité des eaux et énergies renouvelables.

Synthèse des avis des personnes publiques :

MRAe : Il manque une analyse comparative des mesures ERC.
Compléter le dispositif de suivi (bilans, mise en œuvre du suivi).

CRC-BS : Indicateurs de suivi : L'évolution de la qualité des eaux des zones de production (coquillages) est un indicateur.

Synthèse des observations du public

Mesures ERC : Aucune mesure compensatoire en zone « AU » au titre de la démarche ERC. L'outil le plus adapté étant le coefficient biotope à inscrire dans les règles de ces zones 1AU (RD46)

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

Le MO rappelle la mesure d'évitement consistant à ne pas ouvrir à l'urbanisation les anciennes zones AU (11 ha) en raison d'enjeux écologiques importants. Il rappelle la mise en place d'autres mesures parmi lesquelles, le projet écoquartier de Toulprix qui intégrant l'existence d'une ZH et la mise en place d'une mesure compensatoire à Pen Palud.

Il précise que parmi les mesures ERC, les zones U, A et N bénéficient d'un coefficient de pleine terre (équivalent du biotope) en remplacement du coefficient d'imperméabilisation par surface (CIS) ayant pour but de préserver les espaces verts tout en facilitant l'infiltration des eaux pluviales.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

Les principales mesures sont qualifiées d'évitement (consommation d'espace, paysage et patrimoine naturel préservés, secteurs présentant un risque naturel évités).

Le suivi de la qualité des eaux de mer est assuré par les différentes stations de mesure (REMI...). Le résultat de ces mesures n'est pas pris en compte dans le suivi.

Nous gardons en mémoire les mesures ERC et leur suivi (dont les indicateurs) ainsi que les précisions apportées par réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse pour nous assurer de leur cohérence avec les autres analyses thématiques suivantes (RD46).



3 - Projet d'Aménagement et de développement Durable

- 3.1 Orientations générales
- 3.2 Synthèse des orientations

Rappel sommaire du projet

Orientations générales (PADD p.4)

Située dans le secteur Nord-ouest de CAP Atlantique, la commune participe aux dynamiques économiques touristiques et conchylicoles de la communauté d'agglomération.

Selon la stratégie du SCOT, le PADD se décline sur les 3 orientations générales suivantes ayant pour ambition de valoriser l'attractivité de la commune :

1. L'authenticité à valoriser,
2. Un lieu de vie dynamique à l'année qui assume et conforte sa vocation touristique,
3. Un territoire de projets qui s'adapte au changement climatique.

Synthèse des orientations (PADD p.8)

Le PADD veille à la protection des paysages, des espaces naturels et au développement des activités agricoles.

Tout en maîtrisant le développement d'une urbanisation harmonieuse raisonnée, il entend permettre l'accueil de nouvelles populations dans le centre urbanisé et quelques villages identifiés.

Pour veiller à la pérennité des activités artisanales et liées à la mer, les secteurs du Closo et de Loscolo font l'objet de dispositions particulières.

En permettant l'adaptation de l'accueil dans les campings professionnels, le PADD prend en compte la forte activité touristique, facteur économique local très important.

Synthèse de orientations (PADD p.8)

Choix retenus pour établir le PADD (RP1 p.50)

Le PADD, à partir du diagnostic issu de l'état initial engage le projet. Il comprend sur la base des orientations du SCoT des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Synthèse des avis des personnes publiques :

MRAe : Croissance de + 04%/an = 2155 habitant en 2035 (+105 habitants) et non pas 2050, Incohérence du rapport de présentation (T1 p.131) : Evolution des logements : où sont les résidences secondaires ?

ARS : Ressource en eau : Réduire la consommation des nouveaux projets en compatibilité avec la ressource en eau.

Synthèse des observations du public

PADD : Il est impacté par un calcul de l'évolution démographique qui présente des incohérences (RD30)
Projet qui ne tient pas compte des enjeux environnementaux et des besoins en logements sociaux (RD28, RD99)

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

Le PADD reprend la projection du SCoT (2050 hab. en 2035, 25 à 30 logt/an) en planifiant 33 logt/an sur 10/12 ans, soit 350 logements supplémentaires, ce qui est conforme à la croissance démographique des 50 dernières années (+1,8% an).
Le taux minimal de 20% de logements sociaux (25% à Toulprieux) est conforme au PLH, l'objectif étant d'améliorer la qualité de vie (densification raisonnable et diversité des formes bâties) et de valoriser les richesses environnementales.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

L'objectif démographique (2050 habitants en 2035) nécessite une production moyenne de 27,5 logts/an (300 à 360 logements). Le projet retient 33 logts/an sur 12 ans (MER du MO) soit 396 logements. Le taux de croissance annuelle est de 0,4% (RP1 p.131), dans le MER ce taux est estimé à 1,8%. (RD28, RD30, RD99).

Dans le PADD, la commune s'engage à protéger le patrimoine bâti d'intérêt local (I-A), interdire les changements de destination des exploitations aquacoles (I-B), offrir avec le parc de Loscolo, un équipement de qualité pour une conchyliculture exemplaire (qualité et santé), étendre la bande de 100 m dans les secteurs d'érosion (RD28, RD99).



4 - Règlement

4.1 Règlement écrit

4.1.1 - Dispositions générales

4.1.2 - Dispositions communes à plusieurs zones ou à toutes les zones

Rappel sommaire du projet

Dispositions générales (RE p.3)

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune. Les prescriptions y sont prises au titre de législations spécifiques. La superficie est divisée en 4 grandes typologies de zones :

Les zones Urbaines "U" ; Les zones à urbaniser "AU" ; Les zones agricoles "A" ; Les zones naturelles "N".

Un lexique est proposé en fin de règlement. Les secteurs ou sous-secteurs soumis à orientations d'aménagement font l'objet de documents spécifiques. Les hébergements de loisirs disposent d'une réglementation particulière.

Dispositions communes à toutes les zones (RE p.7, p.80 et 88 annexe 1 et 2)

Les dispositions applicables à plusieurs zones telles que : Zones humides, patrimoine bâti, risques et milieux naturels, usage du foncier, mixité sociale, déplacements, consommation d'espace, gestion des déchets... sont reprises à ce chapitre.

Les ouvrages techniques, les changement de destination des commerces du centre bourg, les extensions, les clôtures et le stationnement possèdent des règles particulières. Les risques : Sismicité, gonflement des argiles, remontée de nappe, érosion et éboulement disposent également de réglementations spécifiques.

Choix retenus pour établir le règlement (RP1 p.54)

A partir du diagnostic, des besoins et des enjeux, le PADD a été élaboré pour pouvoir traduire de manière cohérente des orientations dans le règlement (écrit et graphique) ainsi que dans les OAP (documents opposables).

Choix retenus pour déterminer les zones (RP1 p.60)

La détermination des zones découle du PADD en quatre grands types de zones U (urbanisées), AU (à urbaniser), A (agricoles) et N (naturelles et forestières). Ces zones sont divisées en secteurs aux caractéristiques communes.

Synthèse des avis des personnes publiques :

MRAe : Intégrer des prescriptions de réduction des consommations d'énergie et des GES

CDNPS : Justification du non classement de certains espaces forestiers les plus significatifs en EBC.
Eviter la multiplication des protections (plan de gestion et EBC).

DRAC : Règlement écrit : Préciser les dispositions réglementaires et législatives relatives au patrimoine archéologique

ARS - Protection de la santé des habitants : Inciter à recourir à des plantations sans pollens ou graines allergisantes.

SAGE - Interdire l'utilisation d'espèces invasives en annexant la liste de ces espèces.

Département : L'accès au RD est soumis à autorisation. Les rejets (EP, EU) et les plantations le long des RD sont réglementés.

Cap-Atlantique : L'obligation de réaliser des logements locatifs sociaux et de l'accession aidée doit être affirmée étant entendu que dans le cadre du PLH 3, les obligations en termes de mixité sociale vont être intensifiées pour les communes non SRU.

CCI : Dispositions communes : Préciser que les linéaires commerciaux ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

CCI : Linéarité : Qualifier le linéaire commercial de protégé et l'étendre graphiquement aux deux côtés de la rue.

Périmètre de centralité : Instaurer un périmètre de centralité commerciale pour éviter le risque de dilution en périphérie de l'agglomération

Autoriser les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle ».

Synthèse des observations du public

Dispositions générales

Lois ÉLAN et Climat et Résilience : Celles-ci ainsi que jugements des tribunaux ne sont pas mentionnés (RD94)

Mise à jour : Le règlement écrit reprend les références législatives du PLU de 2010 sans les mettre à jour (RD118)

Division en zones : Incohérent de transformer des zones Ud proches du littoral en Na (permet d'en créer d'autres ailleurs) (RD37)

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

La loi Climat et Résilience est mentionnée (RP1 Diagnostic et justification). Il n'y a pas lieu de mentionner le contentieux de l'urbanisme (Article R.151-9 du CU). Les articles du Code de l'urbanisme ayant fait l'objet d'un changement seront mis à jour. Les anciennes zones Ud situées dans la bande des 100m, étant incohérentes, il ne s'agit pas de noyaux bâtis dispersés mais uniquement d'habitats diffus, leur classement en Un n'est pas utile, le zonage Na étant également inconstructible.

Dispositions communes à plusieurs zones

Risques d'éboulement : Remédier aux destructions du sentier côtier, le sécuriser, prévenir l'érosion des côtes (RP24, RD118)

Risque de submersion marine : Aucun projet relatif aux prescriptions en zone de submersion marine (RD118)

Consommation d'énergie : Elle se résume en 10 lignes, n'apporte aucune obligation. Rien sur le solaire : pourrait être obligatoire sur les nouvelles toitures (RD37, RD99)

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

Erosion côtière : En attente d'une consolidation des études avant de les intégrer au projet.

Submersion marine : Risque pris en compte (RP T2 p.137). Le port à sec est impacté à 69% de sa superficie. Le projet de Loscolo (7ha) permettra un espace de repli pour les conchyliculteurs du Branzais et du Lomer.

Energie : Le projet réduit significativement les émissions de GES (consommation, apports solaires, architecture bioclimatique).

Question de la commission d'enquête

Dispositions communes à plusieurs zones

Il est fait référence aux risques de submersion marine, d'érosion et d'éboulement. Pourriez-vous nous fournir une copie de la décision qui localise et fixe l'étendue des zones soumises au risque d'éboulement.

Réponse du MO : Cf. réponse précédente

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Dispositions générales

Législation : Le règlement écrit rappelle les différentes législations en cours s'appliquant à la révision du PLU, celles-ci devant faire l'objet d'une mise à jour si nécessaire (RD94, RD118).

Division du territoire en zones : Le Code de l'urbanisme (R151-17 à R151-26) prescrit la délimitation des zones urbaine (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles ou forestières (N). Leur déclinaison en sous zones, retenue par la commune, est reprise au niveau de chacune des zones détaillées aux thèmes suivants. Le périmètre des espaces urbanisés doit être au plus près de l'urbanisation existante avant d'envisager toute extension (RD37).

Dispositions communes à plusieurs zones

B - Zones humides : Cette disposition fait référence à celles qui sont repérées au règlement graphique.

C - Linéarité de diversité commerciale : L'article auquel il est fait référence (L151-16) permet « d'identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale ».

D - Prise en compte du patrimoine bâti : Cette règle aborde les extensions, les annexes, les clôtures de manière générale. Celles-ci disposent de prescriptions spécifiques, au sein de chacune des différentes zones.

E - Risques : Il est prévu que des dispositions soient précisées dans les règlements de zones concernés par les différents risques (submersion, érosion, éboulement) La servitude de passage le long du Littoral relève de la responsabilité de l'Etat (SUP : Servitude d'utilité publique pièces 13 et 14 du dossier) (GR34) (RP24, RD118).

F - Protection des milieux naturels : Cette mesure s'applique aux zones N. Il existe d'autres mesures relatives aux clôtures dans le règlement des sous-zones Na et Nds (article C3b).

H - Mixité sociale : les 4 zones 1AU (habitat) devront accueillir un minimum de 20% de logements sociaux. Ce sont les OAP qui détaillent le programme.

J - Réduction consommation d'énergie : Référence à la réglementation thermique imposant aux aménageurs (formes architecturales, apports solaires, énergies renouvelables). Le PLU doit optimiser les déplacements (RD37, RD99).

N - Périmètre de patrimoine bâti rural : Cette disposition s'applique à toutes les constructions situées à l'intérieur de petits périmètres repérés au règlement graphique sans que ces constructions à préserver soient identifiées. Ces règles s'appliquent à de petits périmètres inclus dans des zonages plus importants.

DPU : La référence au droit de préemption urbain (p.5) ; il s'agit d'une décision prise par délibération, hors du champ d'application du règlement du PLU. Cette délibération précise les zonages qui bénéficient du DPU.



4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.3 - Dispositions applicables aux zones urbaines

1 - Règlement applicable aux zones Ua (Uaa, Uab, Uac)

Rappel sommaire du projet

Règlement écrit applicable aux zones Ua (RE p.19)

La zone Ua est destinée à l'habitat relativement dense, en ordre continu, et aux activités compatibles avec l'habitat dans le secteur urbanisé qualifié d'agglomération et les villages. Pour des raisons de hauteur de construction et de morphologie générale, elle comprend des sous-secteurs :

- Uaa : Bourg.
- Uab : Le Haut Pénestin, Tréhiguier, Kerfahler, Kerlieu, Couarne,
- Uac : Brancelin, Trégorvel.

Les règles énoncées dans les dispositions générales du RE s'appliquent à ces zones.

Le règlement précise les prescriptions spécifiques concernant :

Les types d'occupation autorisées, les emprises au sol, les hauteurs maximum, l'aspect extérieur, les couleurs de façades, les lucarnes, les constructions principales, les extensions et les annexes...

Les bâtiments d'intérêt collectif peuvent avoir des caractéristiques particulières.

Les clôtures doivent respecter les règles prescrites.

Règlement graphique (délimitation des zones Ua)

Le zonage Ua est représenté par une couleur rouge foncé. Il est souvent bordé par un zonage Ub mais quelques zones Ua bordent directement des espaces agricoles ou naturels. Le SDU de Kerlay comprend un zonage Ubb.

Choix retenus pour délimiter les zones Ua (RP1 p.61)

Le rapport de présentation justifie le classement des différentes zones Ua selon leurs caractéristiques urbaines et architecturales. Il précise les dispositions spécifiques qui permettent de le différencier du zonage Ub (hauteur plus importante, aspect extérieur des constructions). Au sein de la zone Ua, un emplacement réservé est destiné à aménager un espace public urbain (ER n°12 de 92 m²).

Synthèse des avis des personnes publiques :

Cap-Atlantique : SDU de Kerlay (Uab) : Autoriser uniquement les constructions à des fins exclusives de logement.

CCI : Linéarité : Qualifier le linéaire commercial de « protégé » et l'étendre graphiquement aux deux côtés de la rue.

CCI : Réduire le coefficient de pleine terre actuellement fixé à 20% (trop élevé)

Synthèse des observations du public

Règlement écrit

Clôtures : Augmenter la hauteur des clôtures sur rue à 1,80 m (au lieu de 1,50m) (RD18)

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

L'intérêt de cette hauteur est de ne pas nuire aux perspectives paysagères par un sentiment d'enfermement depuis le DP.

Règlement graphique

Espaces proches du rivage : Les secteurs Ua situés en EPR devraient être en « Un ». Dans ces espaces la limite du zonage Ua ne devrait pas être à la parcelle mais plus près du bâti (RD118)

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

Le PLU respecte les dispositions du SCoT sur le périmètre à la parcelle des enveloppes urbaines situées en EPR.

Les limites ont été retravaillées en EPR afin d'être au plus près du bâti existant (Kerséguin, le Bile, Loscolo, Poudrantais, La Mine-d'Or, La Grande-Île, Haut-Pénestin, Tréhiguier).

Agglomération (Trégorvel)

Trégorvel : Pourquoi deux zones en Uac et le reste en Uab, non justifiées (RD13)

ZL28, ZL32 : Les classer en Uac (prévues en Aa pérenne), elles sont en friche et non entretenues (RP19)

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

Bourg : Trégorvel : La commune motive le choix du classement en Uac de l'habitat ancien, relativement dense et continu ainsi que le maintien en zone agricole adaptée des parcelles non construites.

Villages :

Haut Pénestin : 322 rue de Brancelin, absence de pièce jointe (ZV10 ?) : prévue en Uac (RD13)

Tréhiquier : YA136, YA144, YA161 (prévues en Aa). Demande classement en Uab (RD128)

Kerfalher : Impasse de Kerfu, les maisons réalisés depuis 2018 (prévues en Uab) devraient être en extension (AU) (RD118)

Couarne : YI59 (prévu en Na) Inclure la parcelle dans une zone à urbaniser (RP45)

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

Haut-Pénestin : La commune confirme le classement de la parcelle ZV10 en Uac.

Tréhiquier : La commune confirme le classement des parcelles en Aa par nécessité de limiter les extensions urbaines (loi ZAN).

Kerfalher : Les parcelles de l'impasse de Kerfu font partie des coups partis, leur classement en Uab est logique.

Couarne : Parcelle située en zone d'urbanisation diffuse, elle ne peut être placée en zone à urbaniser.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

Règlement écrit : La hauteur des clôtures sur rue est de 1,50m pour le tout le Ua (RD18).

Le coefficient minimal de pleine terre est fixé à 20 % en Ua, il est de 30% en Ub.

Règlement graphique : Le SCoT identifie les centralités urbanisées pouvant être développées : L'ensemble formant l'agglomération principale comprend : le Bourg, la Mine d'Or, Kermadeleine, le Clido et le Sud de Brancelin. Il existe deux villages constituant des centralités secondaires : La Poudrantaïs (parfois appelée Kerfalher) et Tréhiquier.

Les autres villages (identifiés par le SCoT) sont à conforter dans une enveloppe maximale : La Grande île, Le Haut Pénestin (et Brancelin Nord), Couarne, Kerlieu, Loscolo, Le Bile et Kerséguin.

En application de la loi Elan, le SCoT identifie un secteur déjà urbanisé (SDU) à Kerlay (densification seulement).

Périmètres : Lorsque le périmètre est au droit d'une zone Ua, il est délimité au plus près des espaces urbanisés sans créer de dents creuses. Au-delà il s'agirait d'une extension de l'urbanisation.

Le repérage des linéaires commerciaux existe en Ua dans le bourg (rues du Calvaire et de l'Eglise), à La Mine d'Or (axe de la rue de la plage) et à Tréhiquier (axe de la rue du Port). Il n'existe pas de périmètre de centralité.

Agglomération (Bourg -Trégorvel)

Zones Uac et Uab : Toutes les zones Ua, situées à l'intérieur des agglomérations et villages (SCoT), sont déclinées en Uaa, Uab et Uac, selon leur morphologie urbaine (hauteur maximale à l'égout de la toiture et au faitage). Le secteur Uac correspond aux secteurs anciens de Brancelin et Trégorvel (RD13).

ZL28, ZL32 : Ces deux parcelles non bâties sont en Aa, de part et d'autre d'un petit ensemble de 4 parcelles bâties, classées en Uac (RP19)

Villages extensibles

Tréhiquier : Les parcelles YA136, YA144 et YA 161 prévues en Aa, sont au Sud du Village zoné en Uab (RD128).

Poudrantaïs - Kerfalher : L'impasse de kerfu (déjà en Uab au PLU précédent), est lotie et maintenue en Uab (RD118)

Autres villages

Couarne : La parcelle YI59 (prévue en Na), se situe à proximité du village de Couarne sans y être attenante (RP45).

Nous gardons en mémoire les différentes réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage



4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.3 - Dispositions applicables aux zones urbaines

2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba, Ubb, Ubl)

Rappel sommaire du projet

Règlement applicable aux zones Ub (RE p.24)

La zone Ub correspond à l'habitat et aux activités qui lui sont compatibles dans les secteurs pavillonnaires situés en agglomération ou villages. Dans cette zone il convient d'encourager la mixité urbaine avec un développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, intermédiaires, collectifs) ainsi que l'accueil de commerces et bureaux permettant une vie de quartier. Elle comprend trois sous-secteurs : Uba, Ubb et Ubl pour les équipements sportifs et de loisirs.

Les limitations de certains usages et l'affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations, sont définis dans le règlement écrit.

Des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont également imposées.

Règlement graphique (délimitation des zones Ub)

Dans le règlement graphique les zones Uba, Ubb et Ubl sont identifiées par des couleurs différentes et délimitées suivant les limites cadastrales.

Choix retenus pour délimiter les zones Ub (RP1 p.63)

Le secteur Ub, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat dans les secteurs pavillonnaires agglomérés, correspond aux zones d'extensions plus récentes (depuis les années 70) du noyau urbain ancien (zone d'habitat collectif et pavillonnaire).

Elle englobe les dernières opérations d'habitat de la commune. Le potentiel de densification identifié dans le bourg et mobilisable, est majoritairement localisé en secteur Ub.

La zone Ub est délimitée afin de permettre l'évolution des formes urbaines pavillonnaires consommatrices d'espaces développées au cours des dernières décennies. Le règlement associé est sensiblement assoupli en vue de permettre la mise en œuvre de phénomènes de densification « spontanée » (division parcellaire) ou d'opérations de densification, encadrées par une OAP.

Synthèse des avis des personnes publiques :

Préfet : (Poudrantaï) Gestion du trait de côte : Maintenir hors urbanisation ce secteur proche de la falaise (aucune mention)

Cap-Atlantique : SDU de Kerlay (Uba) : Autoriser uniquement les constructions à des fins exclusives de logement.

CCI : Limiter l'accueil des sous-destinations commerciales au Centre-bourg, la Mine d'Or et le Port de Tréguier

Synthèse des observations du public

Règlement écrit

Emprise au sol : Dans les EPR, en Uba et Ubb la réduire à 25% (au lieu de 30%) (RD118)

Coefficient de pleine terre : Dans les EPR, en Uba et Ubb, augmenter à 40% (au lieu de 30%) (RD118)

Clôtures : Augmenter la hauteur des clôtures sur rue à 1,80 m (au lieu de 1,50m) (RD118)

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

Emprise au sol, Coefficient de pleine terre, Clôtures : Il n'y aura pas de modification sur ces points.

Règlement graphique

Espaces proches du rivage : Les secteurs Ub situés en EPR devraient être en zonage « Un ». Dans ces espaces la limite des zonages Ubb ne devrait pas être à la parcelle mais plus près du bâti (RD118).

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

Espaces proches du rivage : Le PLU reprend les exigences du SCoT (périmètre des enveloppes urbaines précisé à la parcelle). Les limites des agglomérations ont été retravaillées dans tous les secteurs et tout particulièrement dans les secteurs situés en Espace Proche du Rivage afin d'être au plus près du bâti existant).

Agglomération (Bourg-Mine d'or)

<u>Rue de Trémer</u> :	YH419 : Prévues en Na et Uba : Demande la totalité des 2,59 ha en Uba (RD16, RD57). YH419 : Au, Nord du manoir, c'est une extension de l'urbanisation (RD118)
<u>Le Yoquo</u> (à l'Est du Closo) :	YH998 - YH997 - YH999 - YH775 : Inclure les parcelles en zone AU (RP46, RP47, RP48, RP49)
<u>Le Lierne</u> :	Retirer la parcelle ZX63 de la zone Uab (jugement du TA de 2003 / 2006) (RP41)
<u>La Mine d'Or</u> :	<u>Uba</u> : demande à garder le caractère « résidentiel » dans la définition, et non « agglomération » (RD55, RD118) <u>Trait de Côte</u> : Le PLU autorise des constructions sans tenir compte de l'érosion (RD84)) <u>Impasse des Mouettes</u> : <u>ZK10</u> : La retirer de la zone constructible (jugement du TA de 2004) (RP41) <u>Allée des Mouettes</u> : <u>ZK4 - ZH2 - ZH4 - ZH8 - ZH11 - ZH12 - ZH 19 - ZH20, - ZH21 - ZH 23 à 26</u> (Prévues Un) Demandent constructibilité en Uba (lotissement). Surpris du classement en Un malgré jugement du TA (RP11, RD40, RD20, RP21, RD50) <u>ZH1</u> : Le relais (CLAJ Nantes) est logiquement en Uba, l'Ouest est en Nds. Est-ce logique avec la pièce n°8 où la totalité de la parcelle est en droit de préemption (ENS) (RD124) <u>Clos des Iles/Landrin</u> <u>ZE19</u> : Prévues Na, demande reclassement en Uba de sa parcelle (tout ou partie) (RD11). Demande maintien de la ZE19 en Na, tel qu'il est prévu (RD63-64, CO05) <u>ZE27</u> : Prévues Na, demande le reclassement en Uba avec les parcelles 20, 21 et 26 (RD04) <u>ZE9</u> (Uba) : La limite du zonage doit être reculée au bâti (jugement TA de 1996) (RP41) <u>ZE3, 27, 19 et 27</u> (Na) : Les maintenir en Na comme prévu au PLU (jugement TA) (RP41)

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

Rue de Trémer : La « dent creuse » est strictement délimitée. La parcelle YH 419 constitue déjà une extension de l'enveloppe urbaine agglomérée. La notion de dent creuse ne peut pas s'appliquer à une parcelle située en dehors d'une enveloppe urbaine. La parcelle YH 587, se situant en lisière de l'espace urbanisé et étant entièrement arborée, a un intérêt d'être classée en Na.

Le Yoquo (à l'Est du Closo) : Le choix a été fait de cibler les secteurs du Toulprix, des Pluviers et Moulin comme secteurs pouvant faire l'objet d'une extension urbaine. La zone Sud Toulprix ne fait pas partie des choix retenus. La parcelle YH 998 a été classée dans un zonage naturel (Na) adapté ainsi que les parcelles YH 997, YH 999, YH 775.

La Mine d'Or :

Le SCoT identifie le secteur de la Mine-d'Or au sein de l'agglomération.

Les secteurs soumis à érosion (Mine-d'Or, Landrin et Pointe du Bile) ont été maintenus dans l'attente d'une consolidation des études en cours par le BRGM avant de les intégrer au projet. La commune ne peut engager sa responsabilité sans étude validée.

Le zonage Na (allée des Mouettes) sera modifié pour être conforme à la décision du TA de Rennes (19/03/2013). Cependant toute construction restera impossible. La parcelle ZH 12 conservera son zonage naturel (Na), car non constructible.

La partie en front de mer de la parcelle ZH 1 est déjà en risque d'affaissement. Il est fait application d'un droit de préemption de la part du conservatoire du littoral sur la totalité de la parcelle. Le zonage concernant les droits de préemption sera annexé au PLU. Des haies à préserver ont été répertoriées sur cette parcelle. Le zonage Un adjacent à cette parcelle sera repris en partie.

La parcelle ZE 19 sera bien maintenue en zone naturelle Na.

La parcelle ZE 27 n'étant que faiblement bâtie (2 maisons individuelles) la zone Uba se limite aux projets déjà validés (EPR).

Les parcelles ZE 20, ZE 21, ZE 26, construites, seront bien classées en Uba.

Les parcelles ZE 9, ZK 10, ZX 63, le règlement applicable à ces parcelles ne sera pas modifié.

Les parcelles ZE 3, ZE 27, ZE 19 seront bien classées en zones naturelles (Nds, Na).

Villages

<u>Poudrantaïs</u> :	<u>Trait de côte</u> : Le PLU ne tient pas compte de l'érosion (RD84, RD94).
<u>- Kerfalher</u>	<u>Bande 100 m, EPR</u> : Interdire les constructions dans la bande littorale et les maîtriser dans les EPR (RD118) <u>Rue des coquelicots</u> : La partie Ouest (de la zone NLe au club nautique) doit être inconstructible type Un (RD118) <u>ZD156</u> : Demande que le Nord soit classé en Uba comme le Sud (PLU précédent) (RP25) <u>ZE162</u> : Partie Sud en Na, demande classement en Uba (pas de changement au Nord) et par cohérence : Demande la modification de la limite de coupure d'urbanisation (RP22, RD35, RD48) <u>ZA76</u> Le Gouvenel : Prévues en Aa (pérenne) Demande classement en Uba (RD47, RP44) <u>ZD76 - ZD77 - ZD78 - ZD 80</u> : Parcelles nues prévues en Na, en limite Uba demande constructibilité (RD101)
<u>Tréhiquier</u> :	<u>YA36</u> (Pointe du Scal) : Prévues en Na, demande qu'elle reste constructible ou à être dédommagé (RD07) <u>YA33, YA62</u> : Prévues en Aca, demande qu'elles restent en zone constructible en Uba (RD56, RD07)
<u>Grande Ile</u>	<u>ZO237, 238, 72, 73 76, 7, 6, 5, 4, 250, 249, 248</u> : Réduire la limite du zonage (RD118)

Haut Pénestin ZM56 : Parcelle nue, prévue en Aa (pérenne). Demande constructibilité comme celles situées autour (RD100)

Kerlieu : ZB22 : Avec la ZB23, demande classement en Uba (sinon ZB22 en Uba et ZE23 en ULa) (RP40).
ZB37 : Située au Sud de Kerlieu et à l'Ouest de Keravelo. Demande constructibilité de cette parcelle (CO08)

Kerséguin : YL309, YL384 : Pourquoi la totalité du village de Kerséguin n'est pas en Ubb (RP12)
YL 306 : Reclassez celle-ci en zone constructible avec Kerséguin (CO04)

Le Bile : YM 305 : Prévues en Na et Np demande qu'elle soit en totalité en Ubb (?) (RP05)

Loscolo : YN 477 : Prévues en Na, demande reclassement en zone constructible (tout ou partie) (RD01).

Le Loguy : ZR1, ZR93 : Construction existante (Centre de vacances) - la parcelle ZR93 limitrophe du centre est enclavée en NLC. Demande le regroupement au sein d'une unité urbaine (augmentation capacité d'accueil) (RP38).

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

Poudrantais : En attente d'une consolidation des études en cours par le BRGM avant de les intégrer au projet.
Kerfalher : Les anciennes zones Ud situées dans la bande des 100m, étant incohérentes, il ne s'agit pas de noyaux bâtis dispersés mais uniquement d'habitats diffus disséminés en front de mer.

Pour répondre aux contraintes du ZAN, la partie Nord de la parcelle ZD 156 est prévue en zone naturelle (Na).

La zone 2AU du PLU en vigueur ayant été supprimée, la partie Sud de la parcelle non construite ZE 162 a été classée en Na.

Dans l'intérêt de conserver la coupure d'urbanisation inscrite au SCoT, le choix a été fait de la faire figurer au droit de la 161.

La parcelle ZA 76 n'est pas située en continuité d'un espace urbanisé, elle doit être maintenue en Aa.

Anciennement en AU, zonage supprimé, les parcelles ZD77, ZD78, ZD80 et ZD76 étaient en AU ne permettant pas la pratique du camping-caravaning, elles seront placées en Na, les installations présentes devront être régularisées.

Tréhiguier :

La parcelle YA36 est située à la fois en limite du village de Tréhiguier et en bordure de l'estuaire de la Vilaine. Elle est pour cela classée en zone naturelle (Na) par similitude avec d'autres secteurs de la commune équivalents. Une extension limitée de la construction principale reste possible hors de la bande des 100 mètres par rapport au rivage.

Le zonage Uba va être prolongé sur les parcelles YA33 et YA62 comme proposé.

Grande Ile

Le périmètre des enveloppes urbaines s'appréciant à la parcelle (SCoT), il n'y aura pas de modification du zonage sur les parcelles ZO238, ZO237, ZO72, ZO73, ZO76, ZO7, ZO6, ZO5, ZO4, ZO250, ZO249, ZO248.

Haut Pénestin

La parcelle ZM 56 forme une coupure de plus de 30 mètres entre la parcelle ZM 55 et le secteur (Ub) dense du Haut-Pénestin et la parcelle ZM 57 et son secteur (Un). Conformément au SCoT la parcelle ZM 56 est placée en agricole (A).

Kerlieu :

Le SCoT marque clairement une coupure entre la zone urbanisée formée par le camping de Kerfalher et le village de Kerlieu. Il ne pourra y avoir classement des parcelles ZB22 et ZB23 dans un zonage constructible Uba ou ULa. Néanmoins il paraît pertinent de les inclure au zonage agricole (Aa).

La parcelle ZB37 se situant en zone d'urbanisation diffuse, elle ne peut pas être placée dans un zonage constructible

Kerséguin :

La parcelle YL384 et YL306 sont en secteur de constructions diffuses. Le village de Kerséguin étant à conforter dans une enveloppe maximale, il ne peut pas être étendu. Les deux parcelles YL384 et YL306 sont prévues en Na et Aa.

Le Bile :

Le Bile étant village à conforter dans une enveloppe maximale (SCoT), la parcelle YM305 est prévue en Na et Np.

Loscolo : La parcelle YN477 ne se situe pas en continuité d'un espace urbanisé au titre de la loi Littoral.

Le Loguy : Ce secteur n'étant pas considéré comme un village (SCoT), il est classé en Un au PLU (Noyau urbanisé non constructible) Une extension mesurée des constructions de la parcelle ZR1 (NLC) pourra être réalisée. La ZR93 sera en Na,

SDU

Kerlay : Identification : Ce SDU n'aurait pas dû voir le jour, il est en Espace Proche du Rivage (RD118)

YM276 : Parcelle à Kervraud, comportant un hangar pour matériel de mytiliculture. Doute sur projet Loscolo ?
Maintenir la totalité en Ubb et ajouter zone Ao au Béchet (titulaire autorisation de prise d'eau) (RP28)

YM69 : Prévues Na - Demande classement en zone U (Ubb) (RP30, RD96),

YM49-52 : Prévues Aa - Demande classement en U (Ua) ou YM 49 en parc résidentiel de loisirs (RP30)

YM116 - YM123 : Prévus Na et Nds - demande qu'ils soient constructible (proches SDU de Kerlay) (RP43)

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

Kerlay : Le SCoT identifie le secteur de Kerlay comme étant situé en Secteur Déjà Urbanisé (SDU). Dans ce secteur les « constructions et installations » sont autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics » Elles ne doivent pas avoir pour « effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti ».

YM276 : Le périmètre prend en compte l'emprise au sol de l'autorisation d'urbanisme de 2022.

YM69, YM49, YM52, YM123 : Ces parcelles situées en extension de l'urbanisation, sont prévues en Na et Aa.

YM116 : Seule la maison sera intégrée dans le SDU de Kerlay.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Règlement écrit : Toutes les agglomérations et villages (SCoT) comprennent des zones Ub. Elles complètent souvent les zones Ua (thème précédent). Elles se déclinent en Uba, Ubb et UbL (équipements de sports et de loisirs).

Le zonage Ub se différencie du zonage Ua par une différence de densification. Les secteurs Uba complètent les villages qui peuvent s'étendre alors qu'en Ubb, ils bordent les villages dont le périmètre est figé (RD55).

En zone Uba et Ubb l'emprise au sol est de 30% en EPR et de 50% hors des EPR. Pour ces deux secteurs, Le coefficient minimal de pleine terre est fixé à 30 % (RD118).

La hauteur des clôtures sur rue ne peut dépasser 1,50m pour l'ensemble du zonage (RD18).

Règlement graphique

Espaces proches du rivage : L'agglomération et les villages comprennent des espaces urbanisés classés en Ubb dans les espaces proches du rivage. La limite de ces zonages est généralement fixée à la parcelle (RD118)

Les linéaires commerciaux sont repérés dans le bourg (rues du Calvaire et de l'Eglise) à La Mine d'Or et à Tréhiguier.

Agglomération (Bourg – Mine d'Or)

Rue de Trémer : La limite des espaces urbanisés se situe au plus près de l'ensemble bâti de Trémer et s'étend au Nord vers la zone Uba. La majeure partie de la parcelle est exclue du zonage Uba (RD16, RD57, RD118).

Le Yogo : Les parcelles YH998 - YH997 - YH999 - YH775 sont prévues en zone Na (RP46, RP47, RP48, RP49).

ZX63 : Cette parcelle est en Uba.

La Mine d'Or : Uba : Le village de la Mine d'Or constituant un espace urbanisé continu avec le bourg, il est intégré au sein de l'agglomération. Son classement en Uba le distingue du centre-bourg classé Uaa (RD55, RD118).

Allée des Mouettes : ZK4 – ZH1 ZH2 - ZH4 - ZH8 - ZH11 - ZH12 - ZH 19 – ZH20, - ZH21 - ZH 23 à 26 : A la Mine d'Or, un espace à « Risque d'affaissement » est repéré, il couvre un secteur Un (extensions et annexes autorisés). Ce secteur est dans la bande littorale des 100 m, il forme un lotissement avec la zone limitrophe (Uba). La zone Un et la totalité de la parcelle ZH1 sont en Espaces Naturel Sensible (droit de préemption du Conseil Départemental) (RP11, RD40, RD20, RP21, RD50, RD84, RD118, RD124).

Clos des Iles/Landrin : ZE3, ZE9, ZK10, ZE19, ZE27, ZE28 : Ces parcelles sont prévues en Nds (ZE3, ZE9) et en Na (ZE19, ZE27, ZE28). Elles sont situées au Sud et hors agglomération. (RD04, RD11, RD63-64, CO05, RP41).

Villages pouvant s'étendre

Poudrantais - Kerfalher : Une zone à risque d'affaissement est repérée en rive Nord, hors village, le long du littoral jusqu'à la limite de l'espace urbanisé classé en Uba (RD84, RD94).

Bande 100 m : Les constructions dès lors qu'elles sont en espace urbanisé, ne peuvent s'étendre vers le littoral, la bande des 100 m étant mesurée à partir de la limite haute du rivage (RD118)

Espaces proches du rivage : le règlement écrit fixe à 30% l'emprise au sol en EPR et 50% hors EPR (RD118).

Rue des coquelicots : Les parcelles bâties situées à l'Ouest de la rue des Coquelicots entre la zone NLe au Nord et le club nautique au Sud sont prévues en Uba (RD118).

ZE162 : Le Sud de cette parcelle épouse la limite des parcelles urbanisées et de la coupure d'urbanisation, au nu du pignon d'une habitation (RP22, RD35, RD48).

ZD156 : La partie Nord de cette parcelle accolée à la zone Uba à l'Ouest et à La zone Na à l'Est est prévue en Na alors que sa partie Sud est prévue en Uba (RP25)

ZA76 : Cette parcelle est située au sein d'un espace agricole pérenne (RD47, RP44)

ZD76 - ZD77 - ZD78 - ZD 80 : Ces parcelles non bâties, prévues en Na sont en limite de la zone Uba (RD101)

Tréhiquier :

YA36, YA33, YA62 (Pointe du Scal) : La première parcelle bâtie est prévue en Na alors que les deux autres, bâties également, sont en Aca (conchyliculture). Elles sont limitrophes du village de Tréhiquier (Uba) par la parcelle YA62. Il est demandé que les trois parcelles redeviennent en zone constructible (RD07, RD56).

Autres villages

Grande Ile : ZO237, 238, 248, 249, 250, 4, 5, 6, 72, 73 76 : Toutes ces parcelles sont prévues en Ubb au sein du village non extensible de la Grande Ile (RD118). Les 8 premières sont en EPR, les autres hors EPR sont en limite de zone ULd (RD118).

Haut Pénestin ZM56 : Cette parcelle nue, prévue en Aa (pérenne) située en bordure de voie est bordée d'un côté par une parcelle classé en Uba et de l'autre par une zone Un, interrompant une coupure d'urbanisation (RD100)

Kerlieu : ZB22 : La ZB22 et la ZB 23 sont en bordure de route, bordées à l'est par le village de Kerlieu (Uba) et à l'Est pas un camping classé en ULa (RP40).

ZB37 : Cette parcelle située au Sud de Kerlieu et à l'Ouest de Keravelo est prévue en Aa pérenne, elle ne borde aucun espace urbanisé (CO08)

Kerséguin : YL309, YL384 : La parcelle YL 309 est prévue en Ubb au sein du village de kerséguin. Les parcelles YL 384 et YL 306, non bâties, sont prévues en Na et en Aa pérenne (RP12, CO04).

Le Bile : YM 305 : la parcelle YM 305 est prévue en Na, à moitié identifiée en zone humide. Elle est bordée de chaque côté par une zone Ubb et au Nord par une zone NLb (Chadotel) (RP05)

Loscolo : YN 477 : Parcelle classée en Na, située en limite extérieure du village de Loscolo (RD01).

Le Loguy : ZR1, ZR93 : La parcelle ZR1 est en NLc (centre de vacances) et la ZR93 qui lui est limitrophe est positionnée en dent creuse au sein d'une zone Un (RP38).

SDU de Kerlay

Le classement du village de Kerlay en SDU a été décidé au niveau du SCoT (430m du trait de côte). Il est bordé Sud par une zone Nds et au Nord par un espace agricole (RD118)

YM276 (Kervro) : La partie construite de cette parcelle est en Ubb, l'espace de manœuvre des engins du mytiliculteur est en Na. Il n'existe pas de zone A0 au Béchet (cf. zonage Ao) (RP28).

YM49 et YM52 : Ces parcelles non bâties, situées au Nord, hors de l'espace urbanisé, sont prévues en Aa (RP30)

YM69 et YM123 : Ces parcelles non bâties situées hors de l'enveloppe urbanisée, sont en Na (RP30, RD96, RP43)

YM116 : Cette parcelle non bâtie, située hors et non contiguë à l'enveloppe urbanisée est en Nds (RP43)

La commission d'enquête a pris note des nombreuses observations présentées par le public sur le zonage Ub ainsi que celles émises par les PPA et PPC. Les réponses du maître d'ouvrage à toutes ces observations et avis (cf. annexes à ce rapport) sont gardées en mémoire et intégrées à nos conclusions avant d'émettre un avis global sur ce projet.



4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.3 - Dispositions applicables aux zones urbaines

3 - Règlement applicable aux zones Ui (Uia, Uib, Uic)

Rappel sommaire du projet

Règlement applicable aux zones Ui (RE page 30)

Le zonage Ui est destiné à l'accueil des activités économiques. Il comprend :

- La zone Uia (activités économiques du Closo) à vocation d'artisanat et de services (sauf commerces de détail).
- La zone Uib correspond au site économique accueillant des activités commerciales.
- La zone Uic (ancien site d'activité commerciale) en attente de projet (article L 151-41 du code de l'urbanisme).

Les Interdictions et limitations d'usages, les affectations du sol, les constructions et activités sont réglementées.

Règlement graphique (délimitation des zones Ui) : La zone 1AUi est totalement bordée par une Na.

Choix retenus pour délimiter les zones Ui (RP1 p.65)

La zone Uia intègre la partie sud de l'ancienne zone 1AUi. La partie ouest fait l'objet d'un zonage spécifique Uic.

La zone Uib correspond à la zone Ui du PLU précédent avec l'adjonction d'un accès au Nord.

La zone Uic correspond à l'ancien centre commercial anciennement classé Ui.

Synthèse des avis des personnes publiques :

ARS - Zones Ui : Préserver les riverains des nuisances (sonores, olfactives, atmosphériques)

Cap-Atlantique (Zone Ui du Closo) : Préciser les vocations attendues, spécifiques au SCoT.

CCI : Zone Uic : L'ancien site commercial est en Uic alors qu'il est hors de la ZAE définie au SCoT.

CCI : Proscrire l'artisanat associé à une activité commerciale (boulangerie, boucherie, poissonnerie), mais autoriser en Uia la sous-destination Industrie qui recouvre : maçonnerie, menuiserie, peinture...

CCI : Stationnement et arbres (RE p.34) : 1 arbres pour 6 places : c'est inadapté (cf. proposition nouveau libellé de la CCI)

Synthèse des observations du public

Zone Uic (En attente de projet) : ZI 83 (Ex : supermarché Océan > 10000 m²) : Utiliser pour des logements sociaux. Réaffecter en habitat. Secteur déjà artificialisé, l'ouvrir à l'habitat en proposant des logements (RD03, RP07, RD27)

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

La commune prend en compte la possibilité de création de logements sur la parcelle ZI 83.

Zone 1AU (Uic) Ancien site commercial du Moulin du Closo :

Haie à protéger : Faire figurer la haie en bordure du chemin doux à créer ? (RP41)

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

Il n'y aura pas de haie supplémentaire ajoutée sur cette localisation.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Règlement écrit : Les zones Ui sont identifiées selon les dispositions du SCoT (Cap Atlantique).

Il n'existe en Ui que des zones communales : Uia (ZA du Closo) et Uib (activités commerciales). Elles se distinguent par des prescriptions réglementaires en lien avec leur aspect extérieur (façades).

La zone Uic (1,34 ha) en attente de projet (5 ans), sera donc urbanisée pendant la période de validité du PLU. Son classement en Uic l'oriente vers des activités commerciales (RD03, RP07, RD27).

Règlement graphique : Le périmètre des zones Uia et Uib se situe au plus près des espaces urbanisés.

Le périmètre de la zone Uic dite « En attente de projet » correspond à celui de l'ancien site d'activité commerciale (bd de l'Océan). Le site déconstruit, maintenu en friche, est à l'intérieur de l'agglomération entre le bourg et la Mine d'Or. Nous prenons note (MER du MO) que des logements pourront y être créés, soit 27 logements à retirer des extensions (1,34 ha x 20 log/ha).

La zone 1AUi dispose d'une OAP : Protection d'un espace boisé et d'une haie en limite d'emprise Est (RP41).

4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.3 - Dispositions applicables aux zones urbaines

4 - Règlement applicable aux zones UL (ULa, ULd)

Rappel sommaire du projet

Règlement applicable aux zones UL (RE p.35) La spécificité de cette zone repose sur le type d'occupation

Elle est qualifiée de zone déjà urbanisée ou bien de secteur dont les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation et ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. Elle comprend deux secteurs :

- ULa : Campings et de villages vacances accueillant tous types de constructions et d'aménagements associés au camping-caravaning organisé (autorisation administrative), y compris les parcs résidentiels de loisirs.
- ULd : Camping, caravanage sur parcelle individuelle, inconstructibles (L151-9, L121-8 du CU), issues de l'aménagement foncier (autorisation d'urbanisme) : Divisions volontaires (propriété ou jouissance).

a) Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites :

En tous secteurs : Constructions et installations non directement liées et strictement nécessaires à la vocation de la zone ou méconnaissant les dispositions de l'article L 121-16 du code de l'urbanisme.

En secteur ULd :

- L'installation d'une caravane en dehors des périodes autorisées.
- L'implantation de tentes, yourtes, tipis comportant des équipements intérieurs (bloc cuisine ou sanitaires).
- Les Habitations Légères de Loisirs (chalet, bungalow, cabane) n'ayant jamais bénéficiées d'autorisation.
- Les Résidences Mobiles de Loisirs (Mobil-home).
- L'extension même mesurée des constructions existantes.
- L'implantation d'une annexe hors abri sanitaire.

b) Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumises à des conditions particulières

En secteur ULa :

- Logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire (maxi 45 m²).
- Camping et caravanage.
- Résidences mobiles et d'habitations de loisirs sous réserve d'être dans un cadre collectif (camping, PRL).
- Constructions et installations sous réserve d'être directement liées à l'activité (restaurant, service, piscine...).
- Installations d'intérêt collectif et/ou liées à des services publics.
- Sous réserves, affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux des constructions autorisées...

En secteur ULd : Seuls sont autorisés :

- Les Habitations Légères de Loisirs ayant pu bénéficier d'une autorisation d'urbanisme accordée.
- Une caravane ou le stationnement d'un camping-car par parcelle (limité du 01 juin au 30 septembre).
- Une annexe « abri sanitaire » en bois naturel d'une emprise au sol < ou = à 5m², sans fondation.

Règlement graphique (délimitation des zones UL)

Cinq campings et villages vacances professionnels sont classés en ULa

Les campings sur parcelles privées au nombre d'environ 17, sont inconstructibles et classés en ULd.

Diagnostic (RP1 p.19)

Campings professionnels sur superficie totale d'environ 60 hectares.

- 8 campings : Capacité d'environ 1750 places dont : 550 (Domaine d'Inly) et 544 (Capfun Le Cénic).

Aires de camping-cars

- 4 aires de camping-cars

Camping-caravaning sur parcelle privée (mitage de l'espace agricole et naturel, implantation à l'année).

- 65 ha sur parcelles privées prévues en ULd, sont actuellement en 1AUe et 1Auer au PLU de 2010/2016

Choix retenus pour établir le PADD (RP1 p.51)

Adaptation de l'accueil des campings professionnels et amélioration de celui des hébergements touristiques.

- ULa : zones de campings et de villages vacances accueillant tous types de constructions et d'aménagements associés au camping-caravaning (soumis à autorisation), y compris les parcs résidentiels de loisirs.

<ul style="list-style-type: none"> - <u>ULd</u> : zones naturelles de camping et de caravanage sur parcelle individuelle, inconstructibles (L151-9 et R123-5 du CU) : aménagement foncier et occupation soumis à autorisation d'urbanisme. - <u>Autres zones cf. NLb</u> : Camping-cars et <u>NLd</u> : zones naturelles de camping et caravanage sur parcelle privée individuelle (une caravane par parcelle et des tentes, yourtes, tipis (sans aménagement intérieur).
<p>Choix retenus pour délimiter les zones UL au règlement graphique (RP1 p.68)</p> <p>Zones urbanisées ou secteurs dont les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.</p> <p><u>Objectifs poursuivis</u> : Ne pas entraver la constructions d'équipements publics (intégrés dans leur environnement).</p> <p><u>Secteur ULa</u> : Parcelles vastes occupées par tous types de constructions, parcelles monofonctionnelles.</p> <p><u>Secteur ULd</u> : Parcelles monofonctionnelles, de tailles réduites. Mobil-home répartis régulièrement sur l'ensemble du secteur. Tissu discontinu. Hauteur variable répondant aux impératifs techniques de la destination du bâtiment.</p>
<p>Conformité avec la loi Littoral (RP1 p.139)</p> <p>J : <u>Aménagement des campings</u> (L121-9) : L'étude précise qu'en dehors des secteurs urbanisés, aucune des zones ULa et ULd n'est située dans la bande littorale des 100 mètres.</p>

<p>Synthèse des avis des personnes publiques :</p>
<p><u>Préfet</u> : Zone ULd (RE p.36) - Interdire les annexes</p>
<p><u>Cap-Atlantique</u> (Zone ULa au sud d'Inly) : Réduire cette zone pour respecter le contour de l'enveloppe urbaine (SCoT).</p>

<p>Synthèse des observations du public</p>
<p style="text-align: center;"><u>Zones UL</u></p> <p>Reclasser toutes les parcelles de camping caravaning en une seule zone NLd (RD118)</p>
<p>Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage</p> <p>Les zones ULd et NLd sont toutes les deux inconstructibles. La zone ULd reconnaît les autorisations d'urbanisme accordées, ce qui n'est pas le cas au PLU actuel (La zone NLd permet uniquement la pratique du camping traditionnel) (cf. thème NLd)</p> <p>Le choix a été fait de conserver les parcelles qui avaient été divisées dans le cadre du remembrement pour garantir le plus possible une cohérence de ces zones.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Zone ULa</u></p> <p><u>Camping d'Inly</u> : Partie Sud-Ouest en dehors des contours fixés par le SCoT (RD53, RD94, RD118) Les Iles-Chadotel : YM108, YM137 : Prévues NLb - Demande en ULa comme au PLU précédent (RD125)</p>
<p>Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage</p> <p><u>Camping d'Inly</u> : L'enveloppe ULa du camping d'Inly sera rectifiée sur sa partie Sud-Ouest.</p> <p><u>Le Bile</u> : Les parcelles YM108 et YM137 ne sont pas intégrées dans un village au titre de la loi Littoral (Le Bile est à conforter dans une enveloppe maximale (SCoT). En cas de repli du trait de côte une compensation du NLd pourra se faire en 1 pour 1.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Zones ULd</u></p> <p>Les camping-caravaning ne devraient pas être en UL, le règlement dit qu'elles ne sont pas constructibles (censurées par le TA). Dispersées, non identifiées « village » ou « SDU », elles sont illégales. Elles devraient être en N indicé ou en A. Les classer ULd c'est les rendre urbanisables (RP24, RP41, RD14, RD41, RD53, RD77, RD84, RD94, RD103, RD107, RD114, RD118, RD130).</p> <p>Travaillons pour le bien-être de la commune. Tous les terrains classés en ULd doivent pouvoir disposer d'un permis pour l'installation d'une HLL utilisable à l'année. Y ajouter les résidences Mobiles de Loisirs (RD83, RD95, RD106, RD115, RD123).</p> <p>Autoriser les caravanes et mobil-homes toute l'année (EU : 4500 € par parcelle) (RP03)</p> <p>Interdire en ULd uniquement les HLL (Mobil homes) « n'ayant jamais bénéficié d'autorisation d'urbanisme » (RD06, RD43, RD54).</p> <p>Le CU qualifiant les HLL de constructions, il n'interdit pas l'extension des constructions existantes même en zone d'habitat diffus, celles-ci sont autorisées en NLd. Selon l'article L121-8, le Préfet ne peut interdire, les annexes comme il est prévu en zone ULd. La légende (pièce 6) omet la définition de la zone ULd (RD98, RD115)</p>
<p>Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) sont des constructions démontables ou transportables destinées à une

occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (CU - Art. R.111-37).

- Les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) sont des véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction, mais que le code de la route interdit de faire circuler. Les résidences mobiles de loisirs (mobil-home) ne peuvent être installées que sur les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs (article R. 111-41 et suivants du CU).
- Le CU ne permet pas l'implantation de ce type d'installation sur cette zone, celle-ci n'étant ni un camping, ni un parc résidentiel de loisirs. Pour rappel, les zones de loisirs présentes sur la commune ont été créées par remembrement en 2008.
- L'implantation de toute nouvelle construction n'est plus possible (Conseil d'État du 16/12/2016) mais M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation. Sinon il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet).
- L'extension mesurée est en contradiction avec la définition d'une HLL. Seuls les abris sanitaires de 5 m² peuvent s'implanter.
- Une fois le PLU approuvé, un outil opérationnel de protection et de reconquête des espaces agricoles sera mis en place.

Observations sectorielles

Barges : YC 198 : (Petites Landes), prévue en ULd, Classer en zone constructible (habiter à l'année) (RD09)
YC 69 : Prévues en ULd : Souhaite construire un chalet (RD38, RD39)

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

Barges : Il ne peut être donné satisfaction à ces demandes pour les mêmes raisons que celles exposées ci-dessus.

Brécéan : YK202 : Souhaitons mettre un mobil home sur cette parcelle, comme les voisins (RP10)
YK175 : (allée des Marais) : Souhaite installer une HLL pour l'occuper à l'année (RP36)

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

Brécéan : Il ne peut être donné satisfaction à ces demandes pour les mêmes raisons que celles exposées ci-dessus.

Goulumer : YN279 - YN281 (Le Golatis) : Prévues en Na. Regrouper en terrain de loisirs (ULd) ou en constructible (RP43)

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

Goulumer : Il ne peut être donné satisfaction à ces demandes pour les mêmes raisons que celles exposées ci-dessus pour les parcelles YL 1, YN 281 et YN 279 qui n'ont pas été remembrées. C'est pour cette raison qu'elles seront en zone agricole (Aa)
La parcelle YM 171 se situe à l'extérieur de toute enveloppe urbaine (SCoT). Elle ne pourra donc pas devenir constructible.
La parcelle YM 123 se situe en dehors du SDU de Kerlay (extension impossible).
La parcelle YM 116, seule la maison sera intégrée dans le SDU de Kerlay pour la même raison que la parcelle YM 123.
Une fois le PLU approuvé, un outil opérationnel de protection et de reconquête des espaces agricoles sera mis en place.

Guheux ZE82 : Souhaite aménager autre chose qu'une simple caravane durant 4 mois de l'année (RD17)
ZE91 : Veulent une HLL, occupent actuellement avec des caravanes et un abri de jardin (RD34, RD41)
ZE98 : Souhaite implanter une HLL et pouvoir l'occuper à l'année (RD31)
ZE100 : Demande que les HLL soient maintenues avec extension de la période d'occupation (RP16).
ZE190 (n°72) : Souhaite continuer à bénéficier de la jouissance à l'année (PC obtenue, viabilisé, taxé) (RP37)

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

Guheux : Il ne peut être donné satisfaction à ces demandes pour les mêmes raisons que précédemment (Conseil d'Etat).

Kerlieu AFUL Kerlieu : Le passage en U reflète une réalité, parcelles urbanisées (> 12 ans), légitime de légaliser (RD74)
Clos de la Rue : Lot n°1 : Demande d'implantation d'un mobil home, Demande que le n°14 de l'impasse soit classé en U (implantation HLL), demande impasse du Clos de la Rue en U (RD51, RD65, RD73)
Clos de Kerlieu : Les regroupements en lotissements de loisirs ont fait l'objet de permis d'aménager. Nous demandons que soient légalisées nos parcelles en urbanisation de loisirs, d'autres communes ont su le faire (RD72).
Zone de Loisirs de Kerlieu : Prévues en ULd alors qu'elle est, compte tenu des nouvelles constructions (y compris les HLL) en continuité du village urbanisé (Uba et Ubb). Elle ne peut donc être considérée inconstructible (RD98)

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

Kerlieu : Il ne peut être donné satisfaction à toutes ces demandes pour les mêmes raisons que celles évoquées précédemment. Le conseil d'Eta par décision du 16/12/2016 interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune.

Kernegrou-Kerfalher

Ex 1AUe et 1Auer : En 2016, ils n'étaient pas en continuité...d'un village (TA), ce qui n'est plus le cas. Le SCoT identifie l'espace urbanisé en « Village pouvant être développé ». La situation de fait ayant évolué (équipements réalisés légalement). Le site n'offre aucune contrainte environnementale. Classer l'ensemble en ULd. Nous voulons utiliser ou installer une HLL à l'année (RD42, RD62, RD75, RD76 RD79, RD82, RD95, RD108, RD105).

Zone de Loisirs de Kerfalher : Reclassement en ULd, la partie NLd. L'ensemble a fait l'objet d'un permis unique (RD98)

ZC27 : Demande qu'elle reste en zone camping caravaning (souhaite se raccorder au réseau EU) (CO06).

ZC144, ZC145 : Prévues en NLd, demande classement en ULd (viabilité payée) (RP34)

ZC146, ZC147 : Prévues NLd, les souhaitons en ULd (HLL prévue) avec périodicité comparable aux campings (RD70)

ZC154 : Souhaitons profiter de la parcelle avec chalet à l'année (RD68).

ZC177 : Demande la possibilité d'implanter une HLL (RD24)

ZE238 (?) 130 chemin du Guheux : Souhaite continuer à profiter de la jouissance à l'année (RD81)

Propriétaire d'une parcelle depuis 2021, nous connaissons la situation mais voulons installer une HLL (RD110)

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

Kernegrou-Kerfalher : Pour les mêmes raisons que celles évoquées précédemment les zones ULd et NLd sont toutes les deux inconstructibles. La zone ULd reconnaît uniquement les autorisations d'urbanisme accordées, ce qui n'est pas le cas au PLU actuel. La zone NLd permet la pratique du camping traditionnel (caravane, camping-car, tente) ce que n'autorisent pas les zones agricoles et naturelles.

Il ne pourra donc pas y avoir de classement de zones ULd supplémentaires. Les parcelles situées en NLd sont soit vierges soit contiennent des installations illégales à régulariser. Leur classement en U est impossible.

La parcelle ZC27 sera intégrée en zone ULd. Il n'est pas prévu de modification de l'emprise de la zone Nh au PLU en vigueur modifiée en zone Un au PLU en projet. Cette parcelle est maintenue en « élément du paysage à préserver » (protection distincte des Espaces Boisés Classés (EBC)).

Il est rappelé que le stationnement des caravanes (R. 443-4 et suivants du CU) est possible sans autorisation d'urbanisme si celle-ci n'est pas utilisée comme habitation ou comme annexe au logement (moyens de mobilité conservés)

M. le Maire souhaite faire évoluer la période de 3 mois à 4 mois pour couvrir toute la période estivale

Seules les installations sans autorisation d'urbanisme accordées sont vouées à la destruction (L. 481-1 du Code de l'urbanisme).

La Grande Ile (Loguy, Lomer)

ZO153 : Après avoir accepté le regroupement, souhaitent implanter une HLL (RD97)

Xxxxx : Souhaitent implanter une HLL utilisable à l'année (RD119)

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

La Grande Ile (Loguy, Lomer)

Il ne peut être donné satisfaction à ces demandes pour les mêmes raisons que précédemment (Conseil d'Etat).

Pradun - Ker Olivier

Demande que les terrains équipés soient maintenus en ULd et y ajoutant les parcelles YL74 à YL80 (ASL) (RP32).

YL1 : Prévues en Aa - Demande classement en zone de loisirs ULd (RP43)

YL74 - YL75 - YL77 - YL78 - YL79 : Prévues NLd, demande ULd (viabilisées) (RD02, RP14)

YL163 : Réintégrer cette parcelle en ULd et y autoriser les HLL comme avant (ex 1AUe) (CO07)

YL92 : Prévues en ULd, demande qu'il soit en zone constructible pour étendre le chalet (RD52)

YL510, (et YL511 ?) : Demande que cette parcelle mise en Aa soit classée dans la continuité en ULd (RD98)

YL74 à YL78 : Demande que la zone NLd située à l'Est soit rattachée à la zone ULd (RD98)

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

Pradun - Ker Olivier : Il ne peut être donné satisfaction à ces demandes pour les mêmes raisons que précédemment (cf. Kernegrou-Kerfalher (Conseil d'Etat).

La parcelle YL1 n'a pas été remembrée. C'est pour cette raison qu'elle a été remise en zone agricole (Aa).

La parcelle YL163 a été placée en zone agricole, dans ce secteur les constructions présentes ne correspondent pas à des constructions de loisirs, mais à des maisons individuelles. Le classement en zone A permet de régulariser la situation existante.

La parcelle YL92 se situe en zone de loisirs ULd au projet. L'implantation d'une nouvelle HLL, n'est plus possible comme pour les autres parcelles qui n'ont pas bénéficié d'une autorisation d'urbanisme.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Règlement écrit :

Les hébergements de loisirs sont essentiellement en UL et en NL (NL = aires naturelles de camping) (RD118).

Le zonage UL est qualifié d'espace urbanisé au PLU. Sa superficie totale est de 73,93 ha.

Il se décline en ULa sur 32,37 ha (Campings, villages vacances, parcs résidentiels de loisirs) et en ULd (camping caravaning sur parcelles individuelles) sur 41,56 ha (parcelles inconstructibles).

Sur une superficie totale de près de 74 ha, 56% classés en ULd ne sont pas constructibles (RD14, RP24)

Zone ULa : Cinq campings professionnels sont classés en ULa. Ils peuvent accueillir sous conditions des logements de fonction et des constructions et installations nécessaires à l'activité. Outre le camping et le caravaning, les HLL sont autorisées sur ces espaces dont le périmètre est validé par le SCoT (RD53).

Les trois autres camping professionnels sont en 4 zones NLb : Le Cénic, Inly (en partie) et Les Iles-Chadotel (un des deux secteurs NLb dans la bande des 100 mètres).

Zone ULd : Ce zonage constitué de parcelles privatives plus ou moins groupées est réparti sur environ 17 secteurs. Il est à présent interdit aux résidences mobiles de loisirs (RML) et aux habitations légères de loisirs (HLL) après les avoir autorisées.

Seul le maintien des HLL qui ont précédemment obtenu une autorisation d'urbanisme est toléré.

Elles peuvent toujours bénéficier d'une annexe abri sanitaire, celle-ci étant raccordée au réseau collectif.

Les caravanes ou camping-car sont autorisés à raison d'une unité par parcelle et du 1^{er} juin au 30 sept. (4 mois)

(RP24, RP41, RD14, RD41, RD53, RD77, RD84, RD94, RD103, RD107, RD114, RD118, RD130) (RD83, RD95, RD106, RD115, RD123, RP03, RD06, RD43, RD54, RD98, RD115).

Règlement graphique :

Zones ULa : Les 5 campings professionnels (Les Parcs - Inly - Kerfalher - Loscolo - îles Chadotel) sont en continuité des espaces urbanisés. Ils bénéficient tous d'une extension en NLb à l'exception du premier (Les Parcs). La zone ULa « Les Iles-Chadotel » s'étend dans la bande des 100m. Le périmètre de ces camping doit être conforme aux indications du SCoT (RD53, RD94, RD118, RD125)

Zone ULd : Ces secteurs se situent sur l'ensemble du territoire au milieu d'espaces agricoles ou naturels, parfois boisés. Certains sont accolés à une aire de camping naturelle (NLb).

Environ 17 sites sont repérés en ULd : Le Lomer/La Grande Corne, Le Manigno, La Node, Le Clos des Petites Landes, Les Landes de Barges, Le Guheux, Crenegroux, La Bouillonière, Pré Poulain, Kerolivier, Le Clos Payen, Le Bocermin, Le Golatis, Le Clos Carné, L'Isle du Galène, Le Guérizel-1, Le Guérizel-2

Les observations du public sont basées sur les mêmes motivations :

- Obtenir la possibilité d'implanter une HLL (mobil-home, chalet...) sur les parcelles qui n'en possèdent pas alors qu'elles sont raccordées à l'assainissement collectif.
- Obtenir l'autorisation d'implanter une résidence mobile de loisirs
- Pourvoir utiliser les parcelles avec résidences mobiles de loisirs à l'année
- Classer en ULd des parcelles situés à proximité dans le but d'y implanter une HLL ou RML.
- Classer en zone urbanisée, les zones ULd situées en continuité d'espaces urbanisés (agglomération et villages)

(RP10, RP14, RP16, RP32, RP34, RP36, RP37, RP43), (CO06, CO07), (RD02, RD09, RD17, RD24, RD31, RD34, RD38, RD39, RD41, RD42, RD51, RD52, RD65, RD62, RD68, RD70, RD72, RD73, RD74, RD75, RD76, RD79, RD81, RD82, RD95, RD97, RD98, RD105, RD108, RD110, RD119).

Lors de nos conclusions, nous apporterons une réponse aux sollicitations du public après avoir gardé en mémoire toutes les demandes présentées.

La commission d'enquête a pris note des nombreuses observations présentées par le public sur le zonage UL mais aussi celles émises par les PPA et PPC.

Les réponses du MO à toutes ces observations (cf. annexes à ce rapport) sont gardées en mémoire et intégrées à nos conclusions avant d'émettre un avis global sur ce projet.



4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.3 - Dispositions applicables aux zones urbaines

5 - Règlement applicable à la zone Un

Rappel sommaire du projet

Règlement applicable à la zone Un (RE p.40)

Un : Noyaux bâtis dispersés ne possédant pas les caractéristiques d'agglomération, village ou SDU (loi Littoral).

a) Occupation ou utilisation du sol interdites

1. Nouvelle construction (sauf extensions et annexes situées < 20 m tel que prévu en b).
2. Dépôts de véhicules usagers, de déchets...stockage de ferrailles, matériaux de démolition, récupération.
3. Etablissements industriels et dépôts.
4. Affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à une opération d'intérêt général...
5. Terrains aménagés (permanents, saisonniers) pour l'accueil des campeurs et des caravanes...
6. Pratique Camping, Stationnement de caravanes (résidences mobiles de loisirs), qu'elle qu'en soit la durée.
7. Ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
8. Construction d'éoliennes soumises à autorisation.
9. HLL, résidence mobile de loisirs et les caravanes.

b) Occupation ou utilisation des sols soumises à des conditions particulières

1. Extension mesurée de constructions existantes (date d'approbation du PLU) à condition de ne pas dépasser
 - 30% d'emprise au sol,
 - La hauteur de la construction principale...au point le plus haut, au faitage ou à l'égout de toiture pour une construction à toit plat.
 - Et de ne pas avoir pour objet la création d'un logement supplémentaire.
2. La construction d'annexe ne pourra être autorisée que si elle est < de 20m et dans la continuité...

Sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir (situation, affectation ou utilisation incompatible avec la zone, existence illégale de la construction,

La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans est autorisée :

- S'il a été régulièrement édifié,
- S'il justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial sous réserve d'une parfaite intégration...
- S'il s'insère dans l'environnement existant et s'il ne porte pas atteinte aux constructions voisines.

Règlement graphique (délimitation des zones Un)

Leur surface est teintée en gris. Elles sont situées en général sur des emprises agricoles parfois sur des emprises naturelles ou en limite de ces secteurs classés en Na et Nds (Loi Littoral).

Ces noyaux bâtis représentent une surface globale de 36,41 ha (15 secteurs qualifiés de bâtis dispersés).

- Au « Porhic », la limite Ouest du noyau bâti est à 50 mètres du rivage soit dans la bande littorale de 100m.
- A la « Mine d'Or » le Noyau bâti est situé en totalité dans la bande littorale des 100 m.

Sur le secteur de la Mine d'Or, 11 constructions classées en Un sont impactées par un risque d'affaissement.

Diagnostic (RP p.41)

La dispersion traditionnelle du bâti...a contribué à déstructurer les paysages agricoles en y imposant des objets périurbains qui provoquent un fort sentiment de mitage. Ces nombreux bâtiments, éléments « imprromptus » dans les paysages, perturbent leur lisibilité et leur cohérence...

Choix retenus au PADD (RP1 p.51)

Limiter la consommation d'espace agricole.

Traduction réglementaire du PADD pour la détermination des zones au règlement graphique (RP1 p.64)

Secteur Un : Objectifs poursuivis

La zone Un est délimitée afin de permettre les extensions et les annexes aux habitations, à la condition de ne pas

porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Conformité avec la loi Littoral (RP1 p.130)

D : Bande Littorale : En zone « Un » l'emprise au sol autorisée est nulle dans la bande des 100 mètres.

Synthèse des avis des personnes publiques :

Préfet : Zone Un (RE p.40) - Interdire les annexes

Synthèse des observations du public

Règlement écrit

Le règlement autorise les annexes et sans limite de surface pour l'habitat diffus. Les hameaux dispersés sur le territoire, non identifiées Villages ou SDU, ne peuvent être classés en Un et recevoir des annexes (RP41, RD53, RD94, RD118).

Le Loguy (Un) : ZR : Souhaite rénover l'annexe se situant sur le terrain (RP39)

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

Règlement : "En tous secteurs sont interdites les annexes non accolées ou sans lien physique avec la construction principale".

Annexe sanitaire

Berniguet : Hameau d'une vingtaine de maisons nous demandons le raccordement au tout à l'égout (RD44, RD45)

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

Berniguet : Contribution au titre de l'enquête publique EU/EP de Cap-Atlantique.

Règlement graphique

Brécéan : YL246 : Prévus en Aa pérenne. Demande que la parcelle soit en zone constructible (RD129)

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

Brécéan :

Au PLU en vigueur, la parcelle YL 246 est déjà classée dans un zonage agricole (A). Cette parcelle se situe en zone d'urbanisation diffuse et aucune raison valable ne peut justifier son classement en zone constructible.

Rochefort : YC51, YC52, YC53, YC 54 : Demande que ces parcelles soient classées dans la zone Un attenante (RD96)

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

Rochefort :

Les parcelles YC 51, YC 52 et YC 53 constituent une zone tampon classée en zone Aa.

Kerandré : Zone Un : Aligner sur la limite cadastrale (constructions déjà existantes) (CO06)

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

Kerandré :

Il n'est pas prévu de modification de l'emprise de la zone Nh au PLU en vigueur modifiée en zone Un au PLU en projet.

Brancelin ZV130 : parcelle nue (prévus Na), entourée de maisons, pourquoi non constructible (RP29)

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

Brancelin : La parcelle ZV 130 se situe en zone d'urbanisation diffuse (SCoT), en dehors du secteur de Brancelin, considéré comme un village à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour.

Le Loguy : ZR76 : Parcelle construite (prévus Aa), entourée de maison, pourquoi est-elle non constructible (RP29)

ZR77 : Classer en zone constructible (respecte, zone archéologique, coupure urbanisation (RD86, RD87)

Le Loguy : Les parcelles ZR76 et ZR77 sont à l'extérieur de toute enveloppe urbaine. La parcelle bâtie ZR76 est en habitat dispersé, elles ne peuvent donc pas recevoir de nouvelles constructions.

Loscolo : YN431, YN432 : Les classer en Un comme leurs voisins (même périmètre de voirie (RP31)

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

Loscolo : Ces parcelles non bâties n'appartiennent pas à un noyau bâti dispersé, leur classement en zonage naturel cohérent.

Trébestan : YE160 : Justifie son classement en zone constructible en 2013 (PLU) et ce depuis 2009 (ex POS) (RD96)

YE25 : Prévus en Aa pérenne. Peut-on obtenir un permis de construire (RD126)

Synthèse de la réponse de la maîtrise d'ouvrage

Trébestan : La partie construite de la parcelle YE 160 est bien en zone Un (partie noyau bâti dispersé de Trébestan) et non en zone A (décision du TA de Rennes du 23/04/2013).

La parcelle YE25 se situant en zone A, seul une construction liée et nécessaire à l'exploitation agricole peut être autorisée.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Identification : La commune comprend de nombreux ilots bâtis qui compte tenu de leur taille et de l'absence de caractéristiques urbaines ne sont pas identifiés au titre de la loi Littoral (agglomérations, villages et SDU). Le PLU crée une nouvelle déclinaison des espaces urbanisés « Un » qualifiés de noyaux bâtis (RP41, RD53, RD94, RD118).

Règlement écrit : Ce zonage permet de localiser les noyaux regroupant plusieurs habitations existantes hors des espaces urbanisés. Les annexes y sont autorisées sous conditions (RP41, RD53, RD94, RD118).

Les nouvelles constructions ne sont pas autorisées. L'extension mesurée des habitations existantes (à la date d'approbation du PLU) est autorisée dans limite de 30% de la construction principale (35% en page 41), sans plafonnement de surface. Les annexes sont autorisées à moins de 20m et dans la continuité de la construction principale (RP39, RD53).

L'annexe assainissement projette une extension limitée du réseau collectif au droit de certaines zones. Le secteur de Berniguet zoné en « Un » est maintenu en assainissement autonome (RD44, RD45).

Règlement graphique : Il existe des zones « Un » sur tout le territoire : Au sein des espaces agricoles et naturels, à proximité d'EBC, dans les espaces proches du rivage, parfois dans la bande des 100m (la Mine d'Or, le Loguy).

Les zones « Un » sont parfois en continuité des espaces urbanisés Ua et Ub (agglo, villages) et des zones UL ou NL.

La zone « Un » du Toquen se distingue sous la forme d'un lotissement d'environ 68 lots, sa morphologie urbaine n'a pas été retenue au SCoT pour la classer en Village.

La zone « Un » de la Mine d'Or est couverte par une prescription de zone à risque (éboulement) (RD20).

Les observations du public relatives à la zone Un ont pour objet :

- Des demandes de classement en Un de parcelles situées hors zonage dans le but d'y construire ou de bénéficier de possibilités inexistantes en habitat diffus de type A ou N.
- Des modifications des périmètres de zonage afin de disposer d'un espace suffisant.
- Des demandes de constructibilité en zone Un

(RP29, RP31), (CO06), (RD96, RD126, RD129)

Nous gardons en mémoire les réponses apportées par le MO à ces observations. L'annexe sanitaire présentée au dossier d'enquête a pour objet de s'assurer de la cohérence entre le PLU d'un part et le zonage assainissement d'autre part.



4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.3 - Dispositions applicables aux zones urbaines

6 - Règlement applicable aux zones Up (Upa, Upb)

Rappel sommaire du projet

Règlement applicable aux zones Up (RE p.44)

La zone Up correspond à un secteur d'activités portuaires. Elle comprend : la zone Upa : activité portuaire en mer, la zone Upb : activité portuaire et stockage existants à terre.

Les règles énoncées dans les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire. L'usage des sols, la nature des activités autorisables, les caractéristiques architecturales, environnementales, paysagères et les règles de stationnement sont définis dans le règlement.

Règlement graphique (délimitation des zones Up)

Les zones Upa (domaine maritime) et Upb (à terre) sont très réduites et positionnées au Nord de la commune en rive de la Vilaine (Tréhiguier et Tréhudal)

Choix retenus pour délimiter les zones Up (RP1 p.69)

La zone Upa est identique au PLU de 2017.

La zone Upb est légèrement réduite à l'ouest pour tenir compte de la réalité du terrain.

Synthèse des avis des personnes publiques :

Préfet (DDTM) : Zones Upb, Upa (Tréhudal) : Interdire les supports de télécom de type antennes relais (extension urbanisation).

Préfet (DDTM) : Zone Upb (Est Tréhudal) Construction et stockage bateaux : Ne nécessite pas la proximité immédiate de l'eau.

CCI : Supprimer le coefficient de pleine terre (20% prévu), il est inadapté à la vocation des espaces (stockage et manutention).

Synthèse des observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

L'emprise du zonage UP (9,70 ha), secteurs d'activités portuaires situés à Tréhiguier et à Tréhudal, est quasiment identique à l'existant (PLU actuel). Le secteur Upa est localisé sur le domaine public maritime (DPM) lequel est par ailleurs classé en espace remarquable (Ndsm) au titre la loi Littoral

Règlement écrit : Les règles énoncées s'appliquent à l'ensemble du territoire, donc en Upa aussi (DPM).

Le règlement distingue deux activités s'exerçant à terre en Upb : activité portuaire et stockage existant. Seules sont autorisées le stockage de bateaux et de matériel existants ainsi que l'installation d'un local accessoire à l'activité.

L'article B.1.a, interdit toute construction et installation non directement liées et strictement nécessaires à la zone. Le premier item (art. B.1.b) limite à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis (<10 ans).

Le secteur Upa ne pouvant être constructible et le port de Tréhiguier ne comprenant pas de secteur Upb, les articles C et D du zonage UP (caractéristiques urbaines, architecturales...) ne concernent que le port à sec de Tréhudal.

Règlement graphique : Le secteur Upa s'étend sur 8,34 ha (Tréhiguier et Tréhudal), celui en Upb sur 1,36 ha. Le règlement graphique ne permet pas de localiser les divers ouvrages (accès à la mer et mise à l'eau des embarcations).

La base nautique « Claude Chesneau » ne dispose pas de sous-zone de mouillage en mer de type « nm ».



4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.4 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

1a - Règlement applicable aux zones 1AU

Rappel sommaire du projet

Règlement applicable aux zones 1AU (RE p.48)

Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Constructions autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement, à condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'aménagement devra être en conformité avec les articles du règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement. Il devra se faire sous forme d'aménagement global pour chacun des secteurs définis dans les OAP.

La zone comprend les secteurs suivants :

- AU : Zones urbaines à vocation d'habitat et activités compatibles sur 6,78 ha : Moulin (0,4 ha), Toulprix (4 ha), Pluviers (2,5 ha). Elles sont susceptibles d'accueillir 138 logements.
- AUi : Zone urbaine destinée aux activités artisanales (extension de la ZA du Clos sur 1,53 ha)

Les règles énoncées dans les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire. Les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

L'aménagement devra se faire en conformité avec les articles du présent règlement et également en compatibilité avec les orientations d'aménagement.

Règlement graphique (délimitation des zones 1AU)



Choix retenus pour délimiter les zones 1AU (RP1 p.70)

Les zones à urbaniser dites « 1AU » rassemblent les secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité des espaces urbanisés existants.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement écrit en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Le projet comporte des OAP d'aménagements, d'habitats, et de continuités écologiques.

Synthèse des avis des personnes publiques :

MRAe : Mobiliser tous les leviers possibles (densification, diversification du bâti, stratégie résidences secondaires)
Vérifier la présence de ZH dans tous les secteurs urbanisables et prévoir des protections adaptées.

Préfet (DDTM) : 1AU (Moulin, Toulprix) Les ZH identifiées par l'évaluation environnementale devraient être délimitées et en Np.

<u>Préfet</u> (DDTM) : 1AU (Toulviers) : Identifier ou non la présence d'une zone humide
<u>Cap-Atlantique</u> : L'obligation de réaliser des logements locatifs sociaux et en accession aidée, doit être affirmée étant entendu que dans le cadre du PLH 3, les obligations en termes de mixité sociale vont être intensifiées pour les communes non « SRU ».
<u>CCI</u> : Proscrire l'artisanat associé à une activité commerciale (boulangerie, boucherie, poissonnerie), mais autoriser en Uia, la sous-destination Industrie qui recouvre : maçonnerie, menuiserie, peinture...

Synthèse des observations du public
<u>ZONES AU :</u>
Aucune mesure compensatoire au titre de la conservation de la biodiversité n'est prévue. L'outil le plus adapté étant le coefficient biotope à inscrire dans les règles des zones 1AU (RD46)
<u>Zones 1AU</u> : Développement de certaines zones remis en cause par la présence de zones humides à vérifier (RD53)
Réponse de la maîtrise d'ouvrage
<u>Zones 1AU</u> : Le projet remplace le coefficient de biotope (Coefficient d'Imperméabilisation par Surface : CIS) par un coefficient de pleine terre qui préserve les espaces verts tout en favorisant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol en zones U, A et N. Il ne semble pas pertinent de réaliser de nouveaux relevés de zones humides, ils ne sont qu'indicatifs et ne dispensent pas de la réalisation d'études approfondies lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.
<u>Zone 1AU « Moulins »</u>
Casse la perspective du manoir de Brambert (Zone Na déjà morcelée). Zone 1AU sur la parcelle ZV95 regrettable (espaces naturels). Arbres remarquables à protéger (RD13, RP41, RD99) Comment va se faire cette zone du Moulin : 2 parcelles privées en face = problème d'évacuation des eaux pluviales (RP17)
Réponse de la maîtrise d'ouvrage
Le ZAN doit être atteint en 2050. L'objectif étant de diviser par deux le rythme d'artificialisation dans les dix prochaines années, le PLU devant anticiper, seules les zones les moins naturelles et situées à proximité directe des secteurs déjà construits et des réseaux ont été conservées. La description de l'aménagement de la zone 1AU du Moulin se situe dans la partie OAP habitat (07). Seule a partie présente sur la parcelle ZH131 de l'ER16 (ER4 au PLU) pour l'aménagement d'un carrefour.

<u>Zone 1AU « Toulprix »</u>
<u>ZW262</u> : Mettre en Nst (stationnement du marché). Superficie indécente (= Plus de résidences secondaires) (RD99, RD13). <u>ZW 262</u> (face pompiers) : Plus importante et cohérente pour recevoir Toulprix (elle devient inconstructible) (RD30).
<u>Emprise actuelle de l'AFUL de Toulprix</u>
Demande le rétablissement du périmètre 1AU initial (projet attendu depuis 2013) : Rupture de l'engagement communal de 2013-2014 - ZH dans le nouveau périmètre - Manque 7 ha en AU par rapport aux objectifs du SCoT (RP26).
<u>ZW288</u> : Située au sein de l'ancienne zone 1AU de Toulprix (AFUL), demande qu'elle devienne constructible (Uba) (RD49). Opposition à la demande (RD49) de classement de la ZW288 en Uba (RD66).
<u>ZI 635</u> : Demandent que la totalité de la parcelle soit retirée de la zone 1AU et maintenue en Uba (RP06, RD30)
<u>ZI 636</u> : Demande que la totalité de la parcelle soit retirée de la zone 1AU et maintenue en Uba (RP08, RD30)
<u>ZI 635, 636</u> : Si besoin d'en acquérir une partie, la commune pourra toujours user de son droit de préemption (RD30)
<u>ZI 101, 96,95</u> : Pour quelle raison ces parcelles situées à l'Est de l'allée, sont également intégrées à la zone 1AU (RD30)
<u>OAP Toulprix</u>
<u>Allée du Clos de Joursac</u> : Cette allée doit rester cyclable, piétonne et sécurisée (RP06, RP08, RD30).
<u>ZI635, ZI636, ZI101, ZI96, ZI95</u> : Il n'est pas acceptable que la hauteur sous gouttières passe de 4m à 9m et sous faitage de 9m à 13m. Garder l'uniformité du quartier (RD30).
<u>Logements sociaux</u> : Augmenter le taux minimum de production de logements sociaux (RD99)
Réponse de la maîtrise d'ouvrage
<u>Toulprix</u> : La mise en œuvre du ZAN fixe un objectif de division par deux du rythme d'artificialisation dans les dix prochaines années. La commune doit anticiper sur les mesures à venir, prescrites par le SCoT. L'ensemble situé à l'Ouest de l'allée du Cabelain ne présente pas de desserte suffisante permettant un aménagement cohérent. Cette allée est un chemin réservé aux piétons/vélos, bordée en partie par des haies. Le chemin du Parouget situé au Nord est un chemin doux réservé aux seuls piétons/vélos, bordé également par des haies à conserver. Ces deux chemins ont un caractère humide (ruissellement au droit de l'allée du Cabelain), ne permettant pas leur aménagement.

Emprise actuelle de l'AFUL de Toulprix : Les zones en extension doivent être en continuité de d'urbanisation (loi Littoral). La commune a souhaité s'appuyer sur des limites naturelles et paysagères, et privilégier un secteur sous maîtrise foncière. Seules les zones 1AU retenues répondaient à ces contraintes.

La zone Nst située à proximité de la zone 1AU du Toulprix a été prévue dans le cadre du futur aménagement du quartier de manière cohérente avec le projet d'aménagement, l'actuelle aire naturelle de stationnement (ZW262) étant comprise dans l'OAP de Toulprix.

ZW288 : Cette parcelle enclavée est bordée par le chemin du Parouget et ceinturée par des haies classées au (L151-23).

ZI 635, ZI 636 : L'emprise de l'OAP du Toulprix sera modifiée pour exclure les parcelles ZI 635 et ZI 636.

ZI 101, 96,95 : Ces parcelles seront maintenues dans l'OAP du Toulprix. Celle-ci prévoit une voie d'accès principale en double sens implantée entre l'allée des Sports et l'avenue du Toulprix pour éviter les impasses sur ce projet.

L'augmentation de la hauteur sous gouttières et au faitage permettra l'implantation de petits collectifs respectant le tissu urbain.

Logements sociaux : Le taux de production est de 20% à 25% minimum sur le secteur du Toulprix.

Zone 1AU « Pluviers »

Situation : Inopportun, déjà censuré en 2009 (RD13), réduire sa superficie (RD99, RD118)

Emprise : ZI595 : Prévus en 1AU – Fiat partie de la parcelle bâtie ZI464, demande son rattachement en Uba (RD121)

ZI623 : Prévus en 1AU – Fait partie de la parcelle bâtie ZI460, demande son rattachement en Uba (RD102)

ZI628 : Prévus en 1AU - Demande détachement du 1AU et classement en Uba (droit de passage) (RD71)

OAP Pluviers

Ne doit pas être desservie par la rue des Etrilles : Rue privée en impasse étroite, sans trottoirs ni visibilité au débouché sur la rue de l'île au Moulin. Souhaite connaître le plan de circulation (cyclistes, piétons, enfants, trottinettes), 50 logements prévus, étendre l'OAP à la parcelle ZH131 (RD05, RD08, RD10, RD12, RD19, RD21, RD25, RP18, RD61, RD94, RD118).

Rien ne justifie la disparition de l'ER n°16 du PLU précédent (RD37)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Emprise : Sur le permis d'aménager du secteur des Etrilles les parcelles ZI595, ZI623 et ZI628 sont rattachées aux propriétés voisines ZI464, ZI460 et ZI465 indissociables, même si un potentiel de 1 logement est calculé sur leur emprise.

OAP Pluviers : La desserte de véhicules par la rue des Étrilles pourrait faire l'objet d'une modification par une desserte piétonne uniquement lorsqu'un projet sera mis à l'étude.

L'OAP des Pluviers ne mentionne pas précisément le type de desserte, les négociations permettront d'adapter le projet

Seule la partie présente sur la parcelle ZH 131 de l'ER 16 est conservée (ER4 au PLU) pour l'aménagement d'un carrefour.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Les zones « AU » sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Elles sont urbanisées selon un aménagement global (RE p.48). La superficie totale est de 9,39 ha dont 1.36 ha en 1AU_i (activités artisanales) (cf.4.1.4.1b) et 1,25 ha en 2AU, zone à urbaniser à moyen ou long terme (cf. 4.1.4.1c).

La nécessité d'inscrire la superficie restante de 6,78 ha en 1AU (extension de l'habitat) et la présence de zones humides sont abordées précédemment dans ce rapport (DOO du SCoT et ZH) (RP17, RD46, RD53). Si les zones humides ne sont pas localisées, il est impossible d'y prévoir des prescriptions dans les OAP.

Règlement écrit et graphique :

Le zonage 1AU (6,78 ha) est à vocation d'habitat et d'activités compatibles...Il s'étend sur 3 secteurs localisés en extension de l'agglomération (au Bourg et à la Mine d'Or) (cf. pièce n°7 : OAP). L'urbanisation des secteurs Toulprix et Pluviers est prévue à l'échéance de 0 à 3 ans, Moulins à l'échéance de 3 à 5 ans.

Zone 1AU de Moulin : (0,4 ha, 8 logements dont 20% de sociaux).

Cette zone se situe en partie Sud du secteur n°2 de la zone 1AU actuelle, le secteur 1 est réalisé. La partie Nord du secteur 2 est abandonnée (Na), son sol présentant des caractéristiques de ZH (périmètre non délimité en Np).

Le manoir de Brambert n'étant ni classé, ni inscrit MH, il ne possède pas de périmètre de protection. Il bénéficie de l'abandon du projet en partie Nord. L'impact environnemental est analysé dans le rapport de présentation (Tome2 p.149). Les mesures sont précisées dans l'OAP p.13 (pièce n°7) (RP41) (RD13, RD37, RD99).

La partie abandonnée de l'ex ER16 est transférée dans l'OAP, sa participation à l'aménagement du carrefour est maintenue (cf. mémoire en réponse du maître d'ouvrage et OAP).

Toutes les parcelles (ZW24, ZW28 et ZW32) de la rue du Pignon sont privées (cadastre) (RP17).

Zone 1AU de Toulprix : (4 ha, 80 logements dont 20% de sociaux).

L'ancienne zone 1AU de Toulprix est intégrée aux réflexions globales sur la nécessité ou pas d'étendre les espaces urbanisés de la commune. Le nouveau périmètre intègre la parcelle ZW 262, sa destination actuelle en parking n'est pas mentionnée (RP26), (RD13, RD30, RD49, RD66, RD99).

L'OAP (p.14) mentionne la présence de sols hydromorphes. Selon l'évaluation environnementale (RP2 p.152) le programme risque de porter atteinte à cette ZH. Afin de remédier à ces incidences, il est prévu une mesure de compensation en restaurant ou agrandissant le périmètre de la ZH de Pen Palud (RP26).

ZI95, ZI96, ZI101, ZI635, ZI636 : La ZA de Toulprix s'étend sur la partie disponible de la ZI 635 et sur des parcelles non bâties mais pouvant constituer une même unité foncière avec des parcelles bâties (RP06, RP08, RD30).

L'article R151-20 stipule que dès lors que les conditions d'aménagement et d'équipement sont définis à l'intérieur des OAP, les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

Le retrait de l'OAP, des parties situées à l'arrière des parcelles ZI 635 et ZI 636 est conditionné par une autre desserte à partir de l'allée du Clos Joursac (RP06, RP08, RD30 et mémoire en réponse du MO).

La hauteur sous gouttières est prévue à 9m (6m en Uba) et à 13m au faitage (11m en Uba) (RP06, RP08, RD30).

L'OAP conserve le chemin de l'allée de Joursac. Un nouveau sera créé entre les tranches 1 et 2 (RP06, RP08, RD30).

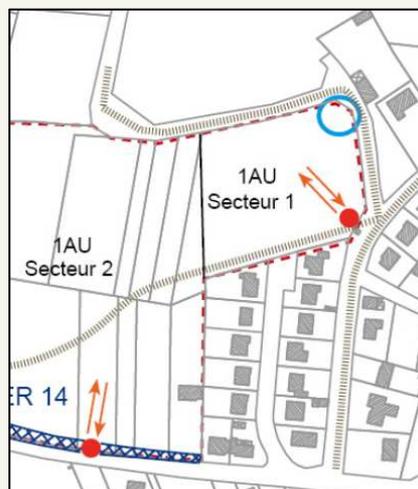
Logements sociaux : L'OAP fixe le taux à 25% soit 80 logements sociaux (RD99)

Zone 1 Au de Pluviers : (2,5 ha, 50 logements dont 20% de sociaux).

OAP prévue sur le secteur des Etrilles : L'OAP précédente prévoyait deux secteurs indépendants (secteur 1 et secteur 2) raccordés au réseau par une sortie individualisée et à double sens de circulation, l'une vers l'allée des Pluviers et l'autre vers la rue de l'Île du Moulin. Cette OAP ne prévoyait pas de liaison automobile entre les deux secteurs mais elle donnait une indication de liaison piétonne et cycle à conserver ou à créer (limite Sud du secteur 1). Mise à part cette liaison il existe une étanchéité complète entre les deux secteurs.

OAP réalisée sur le secteur des Etrilles : L'aménagement réalisé sur le secteur « Etrilles » respecte l'emprise nécessaire à la liaison douce inscrite au PLU précédent. Ce chemin se situe en limite Sud de l'emprise du secteur des Etrilles sur la parcelle ZI619. Il possède un raccordement vers la rue des Etrilles entre les parcelles ZI445 et ZI446.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse propose de créer cette liaison douce alors qu'elle existe déjà.



Nouvelle OAP prévue sur la nouvelle zone 1AU Pluviers (p.15) :

La nouvelle zone 1AU se limite au secteur 2 de l'ex OAP : Île du Moulin Sud. Le RP1 (p.76) et le RP2 (p.154) présentent une desserte routière à double sens de circulation à partir du carrefour formé par la rue de l'Île au Moulin avec l'allée de la Lande. Cet aménagement bénéficiera de l'intégration en 1AU de la partie Nord de l'ancien ER16 et de son ancienne partie Sud classée en ER04 (1175 m² pour aménagement du carrefour).

Il est prévu également un accès secondaire vers la rue des Etrilles en utilisant un espace disponible du secteur 1 de l'OAP actuelle. (RP18, RD05, RD08, RD10, RD12, RD19, RD21, RD25, RD37, RD61, RD94, RD99, RD118).

ZI595, ZI623, ZI628 : Ces parcelles sont intégrées au permis d'aménager du secteur 1, la nouvelle OAP (1AU des Pluviers) crée une emprise sur des parcelles bâties (RD71, RD102, RD121).



4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.4 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

1b - Règlement applicable aux zones 1AUi

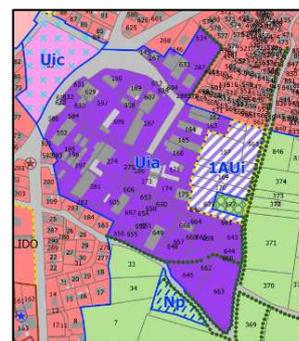
Rappel sommaire du projet

Règlement applicable aux zones 1AUi (RE p.48)

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation sous réserve d'être viabilisés. Il s'agit de l'extension de la zone d'activité du Closo.

OAP du Closo (OAP p.21)

- Desservir le secteur par le maillage existant
- Protéger le boisement et les haies pour garantir la qualité paysagère et l'intégration à l'existant du projet
- Intégrer une bande d'inconstructibilité de 2m le long de la haie (Est) protégée sous forme de frange paysagère
- Réaménager l'entrée de ville, veillant à la qualité de l'effet vitrine des bâtiments s'installant sur la ZAE
- Réserver la partie Nord Est à aménager pour des activités compatibles avec la proximité de l'habitat
- Organiser la mutualisation des espaces de stationnement afin d'optimiser le foncier



Choix retenus pour délimiter les zones 1AUi (RP1 p.77)

L'objectif est de répondre aux enjeux propres de développement économique du littoral Nord-ouest du territoire, pour l'artisanat et les activités liées à la valorisation des ressources primaires et sous-produits (déchets coquilliers...). La programmation et la configuration du Parc doit répondre à ces objectifs dans le cadre d'une extension de 5 ha environ.

Synthèse des avis des personnes publiques :

MRAe : Justifier l'ouverture à l'urbanisation de 1,5 ha pour l'économie (remplissage des ZA des communes périphériques)

ARS - Zones 1AUi (Le Closo) : Préserver les riverains des nuisances (sonores, olfactives, atmosphériques)

Cap-Atlantique (Zone Ui du Closo) : Préciser les vocations spécifiques du SCoT attendues.

CCI : La RD 201, est en dehors de l'OAP : Retirer la mention : Réaménager l'entrée de ville en veillant à la qualité...sur la ZAE. La mutualisation des espaces de stationnement doit être incitative : pas toujours possible (raisons de sécurité).

Synthèse des observations du public

Zone du Closo :

ZI 177 : Demande que cette parcelle soit intégrée en 1AUi avec prise en compte de la végétation (RD58)

Partie Est : Zone arborée de 10 m de large le long du chemin creux non reportée au règlement graphique (RD118)

OAP : Attention aux nuisances sonores, olfactives et de rejet. Les ICPE doivent être conformes à la législation (RD132)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

ZI 177 : Le classement de la parcelle ZI 177 en EBC a été décidé lors de la réalisation du dossier de déclaration « loi sur l'eau », ceci pour réduire l'impact du projet sur l'espèce « Rossignol Philomène ». La présence d'autres enjeux avait été démontrée (haies présentes, broussailles, zone de fourrés. L'article L.113-1 du CU autorise ces classements. Ainsi même une parcelle naturelle possédant quelques arbres (Cf. votre photo jointe) peut tout à fait être classée en EBC à créer ou à renforcer.

Partie Est : La haie Est existante est déjà inscrite au PLU en vigueur.

OAP : Il est souhaité l'implantation d'activités compatibles avec les habitations pour ne pas créer de nuisance au Yoquo voisin.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Le Closo : La zone 1AUi de 1,36 ha (non pas 5 ha, RP1 p.77), est en extension. L'OAP (p.20) prescrit une zone d'inconstructibilité de 2 m, le long de la haie située à l'Est (frange paysagère) et protège un espace boisé. Au-delà, aucune extension ne sera possible (Na). Il n'existe pas de création d'une zone 1AUz de 10 ha avec OAP (p.77)

La mise à jour de l'Atlas devra confirmer le classement de ces espaces notamment de la parcelle incluse au sein de la zone (ZI 177) en espaces protégés (EBC, Na), le stationnement sera mutualisé (RD58, RD118, RD132).

4 – Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.4 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

2 - Règlement applicable à la zone 2AU (RE p.53)

Rappel sommaire du projet

Le choix du zonage 1AU ou 2AU se fait en fonction de la maîtrise foncière.

Les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (1AU 2AU).

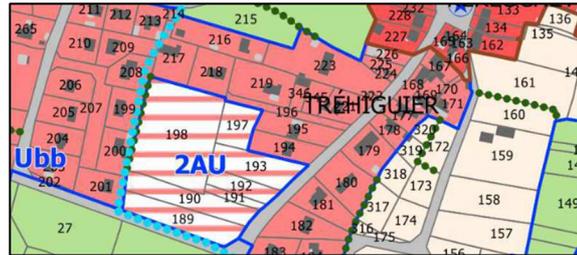
Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement, à condition que les terrains soient viabilisés et les aménagements réalisés en conformité avec les dispositions contenues dans les orientations d'aménagement.

Le règlement écrit expose l'ensemble des dispositions générales et particulières applicables aux zones 1AU et 2AU concernées.

Règlement applicable à la zone 2AU (RE p.53)

La zone 2AU est définie comme une zone d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat à urbaniser à moyen ou long terme. L'urbanisation de ces zones nécessitera une modification ou une révision du P.L.U.

Le règlement écrit expose toutes les dispositions applicables à la zone 2AU, il autorise donc l'aménagement de la zone mais pas sa constructibilité.



Règlement graphique : Zone délimitée en 2AU. Ce type de zone ne bénéficie pas d'OAP.

Choix retenus pour délimiter les zones 2AU (RP1 p.70)

Les objectifs du secteur 2AU sont identiques à ceux de la zone 1AU mais à plus long terme.

Synthèse des avis des personnes publiques :

MRAe : Conditionner l'ouverture à l'urbanisation au nombre de logements déjà produits.

Synthèse des observations du public : Néant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : Sans objet

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Le rapport de présentation liste les espaces urbanisés qui peuvent bénéficier d'une extension dont Tréhiguier. La localisation de cette zone 2AU est justifiée par la présence d'un espace disponible au sein d'un secteur déjà urbanisé.

Cette zone ne dispose pas d'OAP mais le rapport de présentation précise que toutes les zones AU destinées à l'habitat participeront à la production de logements sociaux.

Les logements sociaux doivent être localisés à proximité des services et commerces de proximité et/ou être desservis par les transports en commun.

Il n'existe pas de commerces de proximité mais un point d'arrêt « Phare de Tréhiguier » (terminus) de la ligne 7 du réseau Lila presque île. Cette ligne via le bourg de Pénestin rejoint Guérande (6 dessertes/jour) ou Herbignac (via la ligne 8) et leurs interconnexions.

Aucun développement des commerces n'est envisagé mais le SCoT qualifie ce village de « pouvant être développé ».



4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.5 - Dispositions applicables à la zone A (agricole et conchylicole)

1 - Règlement applicable aux zones Aa

Rappel sommaire du projet

Règlement applicable à la zone Aa (RE p.55)

La zone Aa correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique des terres agricoles. Sont admises les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins...

Règlement graphique (délimitation de la zone Aa)

La zone Aa est de couleur jaune clair. Elle est couverte par divers symboles qui identifient les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les espaces boisés classés (EBC), les boisements à préserver, les sites archéologiques et les emplacements réservés.

La superficie de la zone Aa, destinée à pérenniser les terres agricoles, s'étend également sur certaines zones N.

Choix retenus pour délimiter les zones A (RP1 p.78)

La zone Aa correspond aux zones agricoles stables et pérennes affectées aux activités agricoles ou extractives. Elle a pour objectif de préserver l'activité agricole, permettre son développement, sa valorisation et favoriser l'agriculture traditionnelle d'élevage.

Synthèse des avis des personnes publiques :

MRAe : Limiter la construction en zone A en ne changeant les usages que si nécessaire

CDPENAF : Zone Aa : Seules les extensions peuvent être autorisées.

Préfet : Zone Aa : Interdire le camping à la ferme et les aires naturelles de camping (extension urbanisation)

Cap Atlantique : Espaces agricoles pérennes : Zone Aa et N... au règlement graphique (justifier les écarts avec le SCoT)

CA : Diagnostic agricole (RP1 p.21-28) : Les cartes ne permettent pas d'apprécier la proportion de surfaces agricoles face à l'omni présence de l'urbanisation. Les espaces agricoles pérennes du SCoT (920 ha) ne sont pas repris (une partie est en N).

CA : Règlement écrit (RE p.56) : Il interdit tout projet non lié à une exploitation, le CU ne fait référence qu'à la nécessité. Il interdit toute annexe non accolée au bâtiment principal, donc aussi les annexes agricoles (RE p.57)

CA : Logements de fonction : (RE p.59) : Reformuler l'alinéa « En l'absence de logement de fonction sur place... » selon proposition formulée dans l'avis de la Chambre d'Agriculture.

CA : Règlement graphique : 225 ha de zones agricoles (Aa) sont retirés alors que 264 ha de zones Na sont ajoutés. Le projet renforce le camping et les zones naturelles, les activités primaires sont compromises.

Synthèse des observations du public

Zonage agricole : Aa :

Règlement écrit : Celui-ci autorise les annexes en habitat diffus (RD118)

Règlement graphique : Le nouveau zonage réduit de 25% les terres agricoles tout en prétendant le contraire (RD53)

Trop de zones sont en Nds alors que ce sont des parcelles actuellement cultivées (RD94)

Zones Na :devraient être en A. Le classement Na empêche les transmissions (RP41) (RD94, RD103)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Règlement : En tous secteurs sont interdites les annexes non accolées ou sans lien physique avec la construction principale.

Les parties les plus naturelles du territoire sont en N mais elles restent compatibles avec l'exploitation des terres agricoles qui devra être poursuivie. Détournement des bâtiments : 777 ha pour 800 ha identifiés au SCoT, ce qui est cohérent.

Le zonage Nds (loi Littoral) délimite les espaces terrestres (Nds) et marins (Ndsm) qualifiés d'espaces remarquables mais à titre d'exemple le réseau Natura 2000 maintient les activités humaines en accord avec la protection des espèces.

Observations sectorielles

Ker Drielo : YB153 : Prévues en Aa, demande que la parcelle soit en zone constructible (RP02)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Ker DRIELO : La parcelle YB 153 se situe en zone d'urbanisation diffuse du SCoT, à l'extérieur de toute enveloppe urbaine.

<u>Kermouraud</u> : ZY72-73-74-78-79-80-81-103 : Prévues Na – Demande en Aa : Développement de projets, empêché (RD103)
<u>Brécéan</u> : <u>YK186</u> : Prévues en Aa, demande classement en ULd (proximité de mobil homes, est électrifiée) (RP01) <u>YL250</u> : Siège d'exploitation en YL247, projet sur la YL250 (Aa pérenne) de construction d'un hangar pour vente directe de cultures spécialisées dont arbres fruitiers (marge de recul à 35 m de l'axe de la RD201) (RP27).
Réponse de la maîtrise d'ouvrage <u>Kermouraud</u> : Le classement en zone Na du secteur de Kermouraud n'impose aucune contrainte en matière de pratique agricole (avis de la CA). Ce secteur densément arboré et bocager semble peu pertinent pour l'installation d'un siège agricole. <u>Brécéan</u> : La parcelle YK 186 n'a pas été remembrée. Elle ne sera pas conservée en zone de loisirs et remise en zone agricole. <u>YL 250</u> : Cette demande ne concerne pas le projet de révision du PLU.
<u>Tréhudal</u> : <u>YB208</u> : Prévues Aa : Souhaite en terrain constructible en tout ou partie (hébergement de personnel) (RD85)
Réponse de la maîtrise d'ouvrage <u>Tréhudal</u> : La parcelle YB 208 se situe en zone d'urbanisation diffuse (loi Littoral). Toute construction constitue une extension.
<u>Barges - Le Val - Trébestan - Le Foy</u> : Une déchetterie (YD81) ou une STEP n'ont pas leur place en A ou Na (RD94, RD103)
Réponse de la maîtrise d'ouvrage <u>Barges - Le Val - Trébestan - Le Foy</u> : Les installations de stockage de déchets non dangereux n'ont pas vocation à être implantés dans une zone particulière du PLU. (Art. L. 151-9 du Code de l'urbanisme).

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Règlement écrit : La zone A correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, économique des terres agricoles ou des installations conchyliques. Les secteurs relatifs à ces dernières installations sont abordés au thème suivant en 4.1.5.1 (Ao, Aca).

La zone Aa est réservée aux activités agricoles et extractives (carrières). Les constructions et installations en lien avec l'activité sont autorisées (sauf marges de recul, coupures d'urbanisation) (RP1) (RP41) (RD53, RD94, RD118).

L'évolution des zonages (RP1 p.106), ne distingue pas l'évolution des usages. Ainsi le zonage N comprend des terres agricoles qui parfois s'additionnent à celles classées en A au titre des espaces agricoles pérennes, mais si le règlement autorise sous conditions en Aa les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles...le zonage Na ne le permet pas (exemple Kermouraud). En Aa, les logements de fonction sont autorisés sous conditions (si nécessaire et un seul logement autorisé) (RP41, RD53, RD94, RD103).

Les habitations existantes peuvent bénéficier d'une extension ayant une emprise au sol limitée à 30% de la construction principale et plafonnée à 30m², à condition de ne pas créer un nouveau logement. Les annexes non accolées (cf. confirmation dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage), le camping caravaning, les résidences mobiles de loisirs, les HLL, le stationnement de caravanes sont interdits (RD118).

La restauration d'un bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial et les changements de destination des bâtiments agricoles désignés au règlement graphique sont autorisés.

Règlement graphique : Le règlement graphique avant révision identifie 910,75 ha en Aa (dont 800,52 ha pérennisés). Le projet identifie 685,71 ha en zone Aa (soit - 227,22 ha). Les surfaces agricoles protégées se distinguent par une trame superposée « Espace Agricole Pérenne » (SCoT) ». Cette trame est peu visible.

A contrario le zonage N (Na et Nds) (RP1 p.106) gagne 344,74 ha. Certains secteurs du zonage Na sont également couverts par la trame des sols agricoles pérennes.

Le règlement écrit n'indique pas la superficie totale des espaces à usage agricole qualifiés de pérennes. Le rapport de présentation (RP1 p.8 et p.21), précise que ces espaces occupent les parties Nord-Ouest, Nord-Est et Sud de la commune, pour une superficie totale d'environ 920 hectares (carte jointe avec usage agricole des sols).

Le diagnostic agricole développe l'activité agricole (RP1 p.22 à 28) ainsi que la nature de ces sols et la configuration cartographique des exploitations (RP41, RD53, RD94, RD103).

Ker Drielo (YB153) : Parcelle nue, prévue en Aa en espace d'archéologie préventive (RP02)

Brécéan (YK186) : Parcelle nue prévue en Aa bordée par une zone ULd (RP01)

Brécéan (YL250) : Parcelle classée en Aa, impactée par une marge de recul le long de la RD 201 (RP27).

Tréhudal (YB208) : Parcelle nue, prévue en Aa, entourée de quelques habitations qualifiées d'habitat diffus (RD85).

Barges - Le Val - Trébestan : La STEP principale est en Na, les deux autres et la déchetterie en Aa (RD94, RD103)



4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.5 - Dispositions applicables à la zone A (agricole et conchylicole)

2 - Règlement applicable aux zones Ac (Aca, Aca1) et Ao.

Rappel sommaire du projet

Règlement applicable aux zones Aca, Aca1 et Ao (RE p.55)

Les zones Aca, Aca1 et Ao correspondent aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique et biologique. Sont admises les installations et constructions qui ne compromettent pas la vocation de la zone et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins. Les bâtiments seront dimensionnés aux besoins stricts.

La zone Ac comprend les installations conchylicoles situées à terre et la zone Ao les espaces situés en mer.

Règlement graphique (délimitation des zones A) : Les zones Ao et Aca localisée en mer et le long du littoral sont de couleur jaune (soutenu) La zone Aca1, en emprise sur les espaces agricoles est de couleur jaune pâle, striée vert.

Choix retenus pour délimiter les zones A (RP1 p.78)

Le secteur Aca1 correspond à l'ancienne zone Acb modifiée à l'Est pour préserver des éléments du paysage et englober 4 parcelles concernées par l'activité. Le secteur Aca1 réduit l'ancienne zone Aca au bénéfice de l'agriculture.

Synthèse des avis des personnes publiques :

Préfet : Zone Aca1 : (zone conchylicole de Loscolo) : Zone Aca1 à intégrer en EPR (jugement TA)

Préfet : Zone Ao : (Poudrantaïs, Maresclé, Bile Ouest) : Reclassement zones de mouillage en espace naturel type Nm (sur DPM)

CRC : Protection des espaces conchylicoles

Zone Ac : La protection des espaces aquacoles et l'interdiction des changements de destination doit être étendue en Ac
Zones existantes et Loscolo : Dans l'attente de Loscolo, ce sont les zones existantes qu'il faut protéger voire développer

CRC : Règlement graphique

Zonage Aca : Supprimer la « a » final, il n'y a plus de « b »

Zonage Ac (Pointe du Scal, Le Logo, Le Lomer et Loscolo) : La suppression de zones Ac contrevient à la Charte conchylicole et aux orientations du SCoT (- 21 652 m2 sans le nouveau Loscolo et - 6614 m2 avec).

Pointe du Scal et Lomer : Maintenir YA3, YA8, YA9, YA10 YA11, ZN8, ZN10 et ZN15 en Aca (sans attendre Loscolo)

Zonage Aca1 (Parc de Loscolo) : Pourquoi il a été réduit de 17%. Desserte, assainissement et accès à l'eau non précisés.

Route du Logo : Demande l'élargissement de la route et sa desserte en assainissement collectif.

Le Bile (cale et parking) : Prévoir la réfection de la cale et réserver une dizaine de place pour la profession sur le parking.

CRC : Règlement écrit

Zones Aca (RE p.56) : Pérennité : Remplacer par les « les zones Ac présentent un caractère pérenne tant que des risques avérés n'obligent pas leur transfert sur Loscolo ».

Zone Ac : (RE p.59) Limitation des points de vente trop restrictive, bâtiments actuels dans bande des 100 m. (Cf. avis CRC)

Zone Ao : Ajouter « les quais de chargement avec terre-pleins et autoriser les extensions limitées des bassins insubmersibles ».

Zone Aca - Emprise au sol : Porter celle-ci à 75% (au lieu de 50%) comme prévu en 1AU et demandé par le CRC.

Zone Ac - Architecture : Remplacer cette recommandation par un rappel à la réglementation en vigueur.

Implantation par rapport aux voies : Demande la suppression du retrait par rapport à la limite des voies et emprises publiques...

Espaces libres (C.3.b) : Demande la possibilité d'imperméabiliser les voiries et stationnements (aires production et manœuvre).

Stationnement (C.4) : Retirer les obligations de stationnement en dehors des voies publiques.

Voirie et accès (D.1.a) : Porter la largeur des voies desservant les zones conchylicoles à 5 m (au lieu de 3,50 m)

Synthèse des observations du public

Zones Aca : Ces zones devraient toutes devenir pérennes pour assurer le maintien et le devenir des entreprises (RD94)

Zones A0 : Les zones de mouillage A0 doivent être reclassées dans un zonage d'espace naturel Nm (RD118)

Un secteur Ao a disparu alors qu'il existe une AOT de 2012 (prise d'eau à la mer, bassin insubmersible) (RP28)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Zone Aca : L'entête rappelle que le zonage Aca ne présente pas de caractère d'espace agricole pérenne pour permettre à terme le transfert et la renaturation de ces sites au profit du lotissement conchylicole de Loscolo.

En raison des risques d'érosion côtière, de submersion marine et de l'absence d'assainissement adapté, la localisation de ces zones présente un risque sérieux pour la pérennité de l'activité.

Zones A0 : Pris en compte (Cf. réponse apportée à la Préfecture p.16).

<u>Le Logo</u> : Demande que la zone Aca du Logo soit raccordée au réseau collectif d'assainissement (RD94)
Réponse de la maîtrise d'ouvrage <u>Le Logo</u> : Décision du ressort de Cap-Atlantique. Le réseau dessert cette route et le chemin du Clos Barga (cf. réponse CRCBS)
<u>Lomer</u> : <u>ZN8, RN10, ZN15</u> : Demandent extension zone Aca sur ces parcelles (ZN1 : perte de 4018 m ²), besoins de bassins de purification, de sanitaires et de vestiaires pour l'ensemble de la zone (CO02, RD94). <u>ZN8</u> : Extension impossible : Classée en Nds et elle enfreint le principe d'extension limitée (RP41)
Réponse de la maîtrise d'ouvrage <u>Lomer</u> : Le milieu dunaire et les ZH situées à proximité n'ont jamais reçu d'installation conchylicole et n'ont pas vocation à en recevoir, ils seront en Nds et Np. Les autres parcelles étaient déjà classées dans un zonage naturel adapté (Cf. rép. CRCBS).
<u>Maresclé-Sud</u> : A quoi correspond ce secteur mytilicole sinon celui du projet Loscolo (RD67) Étonnant que le club de voile (Ubl) débouche sur une zone AO et non pas en NLp et que les plages ne soient pas classées en zones de baignade (NLp) (RD67)
Réponse de la maîtrise d'ouvrage <u>Maresclé-Sud</u> : Les zones Ao correspondent au DPM affecté aux activités aquacoles, elles regroupent les concessions conchylicoles. Celles-ci n'ont aucun lien avec Loscolo. La nomenclature harmonisée des PLU, élaborée par Cap-Atlantique ne mentionne pas de zonage spécifiquement dédié aux activités et équipements de loisirs spécifiques aux plages.
<u>Zone de Loscolo</u> : <u>Amis entre Mès et Vilaine</u> : Pas d'avis car la production de coquillages est la seule activité économique à Pénestin (RP41). Le projet ne prend pas en compte le jugement du TA qui le situe dans les EPR (RD94, RD118)
Réponse de la maîtrise d'ouvrage <u>Zone de Loscolo</u> : La délimitation des EPR, a été déterminée par une méthodologie approuvée (covisibilité, distance par rapport au rivage, de la nature et de l'occupation de l'espace) et par des sorties sur le terrain. Un appel du jugement a été fait.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE
Le zonage dédié à ces activités se décline en trois secteurs : Aca (domaine terrestre), Aca1 (Loscolo) et Ao (DPM).
Règlement écrit : Toutes constructions non liées à l'activité sont interdites :
<u>Secteur Aca</u> : Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles (proximité immédiate de l'eau) sont autorisées (lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage, stockage...) ainsi que les locaux de gestion (bureau, vestiaires...), les locaux de gardiennage dans la limite de 35 m ² , les bâtiments d'accueil et de vente (hors bande des 100 m. La pérennité des zones Aca est incertaine (risque de submersion) (CO02) (RD94).
<u>Secteur Aca1</u> : Le projet de Loscolo est qualifié de solution de repli pour les chantiers aquacoles mis en danger par un aléa naturel. Il est indiqué que l'aménagement devra se faire en conformité avec les articles n°1 à 14 du règlement et en compatibilité avec l'OAP. Ces articles et l'OAP ne figurent pas au dossier.
Le RP1 (p.15) présente sommairement le parc de Loscolo. L'un des objectifs est de favoriser le renforcement de la culture marine et de l'aquaculture. Il est qualifié parfois de repli, parfois de zone de renforcement de l'activité.
La commune maintient le classement de Loscolo hors des EPR (Mémoire en réponse) (RP41) (RD94, RD118).
Règlement graphique :
Les zones Ac au PLU actuel ont une superficie de 15,87 ha. (RP1 p.106) contre 6,38 ha au projet (soit -9,49 ha). Pour compenser cette perte, le projet s'étend sur 7,31 ha (différence abaissée -2,18 ha). Le rapport de présentation ne localise pas précisément les surfaces supprimées dans les zones Aca.
31 entreprises (sur 34) sont en rive gauche de l'estuaire de la Vilaine (21) et en bordure de l'Océan (10). Toutes ces entreprises ne sont pas impactées à la même échelle par un risque de submersion marine (RE p.93 à 105).
Le raccordement au réseau collectif du secteur du Logo n'est pas envisagé lors de la révision en cours (RD94).
<u>Loscolo</u> Le règlement graphique supprimerait certains espaces dédiés à l'activité conchylicole (RD94, RD118).
<u>Lomer</u> : ZN8, RN10, ZN15 : La perte de zone mytilicole à terre (submersion) pourrait être compensée sur site mais le règlement écrit l'interdit (espace remarquable et bande littorale des 100m) (Rp41) (CO02, RD94).
<u>Secteur Ao</u> : Les terre-pleins, cales, bassins submersibles et insubmersibles et autres constructions afférentes à l'activité (bouchots, tables de culture...) situés sur DPM sont en Ao. La trame Ndsm masque les ouvrages existants (rampes, cales, bassins submersibles...). Le cadastre conchylicole est absent (RD118). Il n'existe pas de zone Ao au lieu-dit « Le Bêche » au PLU actuel (RP28). Les zones de mouillage ne sont pas localisées.
Le devenir du secteur mytilicole Ao de Maresclé Sud n'est pas lié à celui du Parc de Loscolo (MER) (RD67)



4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.6 - Dispositions applicables aux zones naturelles

1a - Règlement applicable aux zones Na (RE p.67)

Rappel sommaire du projet

Na : Parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, milieux naturels et paysages

Occupations ou utilisations du sol interdites

En tous secteurs :

- Construction, extension ou changement de destination dans la bande de 100 m, sauf en secteur urbanisé (Bile, Poudrantais, Mine d'or) à l'exception des activités économiques exigeant la proximité de l'eau.
- Les annexes non accolées ou sans lien physique avec la construction principale et les piscines.
- Toute installation de stockage de déchets inertes.
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets...stockage de ferrailles, matériaux de démolition...

En secteur Na :

- Toute construction...lotissement, comblement, affouillement, exhaussement (autres que ceux de l'art Nb).
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes (autres que l'art. Nb).
- Camping, caravanage (permanents ou saisonniers), aires naturelles...et parcs résidentiels de loisirs.
- Résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées.
- Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée (sauf garage mort dans bâtiments et remises).
- Ouverture ou extension de carrières et de mines.
- Construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En secteur Na :

- Pour les constructions situées dans la bande des 100 m du rivage :
Reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (si régulièrement édifié et non lié au risque d'éboulement signalé).
Aménagement, dans le volume existant, des habitations et bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial (si parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords).
- Pour les constructions situées hors de la bande des 100 mètres par rapport au rivage :
Installations strictement liées à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.
Ouvrages techniques (transformateurs, refoulements EU, transport d'énergie, routes, retenues collinaires).
Extensions limitées des constructions existantes, sous réserve et aux conditions suivantes :
 - Limitée à une extension à la date d'approbation du PLU.
 - En harmonie avec la construction d'origine.
 - Une emprise au sol d'une superficie maximum de 30% de la construction principale et plafonnée à 30 m² maximum.
 - Sans création de logement supplémentaire.
 - Ne pas dépasser la hauteur de la construction principale...au point le plus haut et à l'égout de toiture.
 - Sans élévation du bâtiment principal.Sous réserve que cette extension soit...en continuité de bâtiment existant.

Règlement graphique (délimitation des zones Na)

Le zonage Na est repéré en vert clair. Il se situe parfois le long du rivage, hors des zones urbanisées et des zones classées en Nds au titre de la loi littoral. Certains EBC et boisements à préserver (L151-23 du CU) sont en zone Na.

Le zonage Na est également couvert par le symbole « Espace agricole pérenne » comme en zone A (réf. SCoT)

Choix retenus pour délimiter les zones Na (RP1 p.83)

Objectifs poursuivis : Ce secteur situé en continuité du secteur Nds, permet d'assurer une continuité des espaces naturels et d'assurer la protection stricte de ces sites

Synthèse des avis des personnes publiques :
<u>MRAe</u> : Limiter la construction en zone N en ne changeant les usages que si nécessaire
<u>Préfet</u> (DDTM) : Na (Kerfalher, Trémer) Les ZH identifiées (évaluation environnementale) après délimitation, les classer en Np

Synthèse des observations du public
<u>Zones Na</u> : Règlement écrit : Il autorise les annexes en habitat diffus (RD53, RD118) Ce zonage sur le pourtour des espaces urbanisés gèle leur extension (RD118)
Réponse de la maîtrise d'ouvrage <u>Zones Na</u> : Référence à la réponse apportée à la Préfecture (p.15).
<u>Kermouraud</u> (Manoir) : ZY 78, ZY 80, ZY 81, ZY 103, ZY 105, YC 223 : Prévues en Na : Demande précisions (RP09) YC234 : Une station d'épuration ou une déchetterie n'ont pas leur place en Na ou en A (RD94)
Réponse de la maîtrise d'ouvrage <u>Kermouraud</u> : Les installations de stockage de déchets non dangereux n'ont pas vocation à être implantés dans une zone particulière du PLU (Art. L. 151-9 du Code de l'urbanisme). Le zonage d'assainissement des EU ne mentionne aucune incompatibilité entre le zonage PLU retenu et la présence de la station d'épuration.
<u>Couarne</u> (Kerroux) YH187 : Prévues en Na. Demande qu'elle soit en zone constructible (RD26)
Réponse de la maîtrise d'ouvrage <u>Couarne</u> : Cette parcelle ne se situe pas en continuité d'un espace urbanisé (loi Littoral).
<u>Trébestan</u> : YE13 : Elargir la bande de protection du ruisseau par un classement en Na (RP41)
Réponse de la maîtrise d'ouvrage <u>Trébestan</u> : L'étude Géorives en cours de réalisation, va ajouter de nouvelles contraintes concernant les cours d'eau et les ZH. La parcelle YE13 sera concernée.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE
La zone Na délimite les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle complète la zone Nds (cf. thème ci-après).
<u>Règlement écrit</u> : Les constructions à usage d'habitation ou non, les changements de destination non identifiés au règlement graphique, le camping et le caravanning sous quelque forme que ce soit, (RML, HLL, stationnement de caravane) sont interdits. Les logements de fonction sont autorisés sous conditions (nécessité, un seul logement...).
En tout secteur N (dont Na), les constructions ou installations nécessaires...à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ne sont pas interdites.
Les annexes non accolées et les piscines sont interdites en tous secteurs N, ce qui veut dire, sauf indication contraire dans les sous-zones que les annexes accolées sont autorisées. Dans son mémoire en réponse le maître d'ouvrage fait savoir qu'il apporte une réponse à cette question (réponse à l'avis du préfet : p.15) alors que les annexes en zone Na n'y sont pas abordées (Règlement écrit) (RD53, RD118).
En Na, les habitations existantes peuvent sous conditions bénéficier d'une extension (emprise limitée à 30% de la construction principale et plafonnée à 30m ²) n'ayant pas pour conséquence de créer un logement.
<u>Règlement graphique</u> :
La superficie couverte par la zone Na est de 399,02 ha alors qu'elle était de 134,84 ha dans le PLU précédent soit 264,18 ha en plus (RP1 p.106). Ces surfaces proviennent essentiellement des anciennes zones agricoles Aa, Ab, Acb, des zones AU n'ayant pas été urbanisées, des zones Ubb et des zones d'habitat dispersé précédemment classées en Ud et Ui (zones déjà urbanisées non retenues au SCoT y compris en SDU (loi ELAN).
La STEP principale n'est pas en A mais en Na (RD94). La parcelle nue YH197 est dans une zone Na (RD26)
La commune a fait le choix de cerner l'ensemble de son agglomération principale par un zonage (Na) assurant une protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages et de protéger les cours d'eau par une marge de recul (RD118, RD41).
Le symbole « Espace agricole pérenne » prévu en Aa s'étend également sur le zonage Na et sur le zonage Nds. Les parcelles de kermouraud sont situées en zone Na et en espaces boisés classés. La parcelle YH187 est au milieu d'un ensemble de parcelles classées en Na et au sein d'un boisement à préserver (RP09) (RD26).



4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.6 - Dispositions applicables aux zones naturelles

1b - Règlement applicable aux zones Nd (Nds et Ndsm) (RE p.67)

Rappel sommaire du projet

Nds et Ndsm : (Loi littoral) : Espaces terrestres (Nds) et marins (Ndsm) : Sites et paysages remarquables.

Occupations ou utilisations du sol interdites

En tous secteurs :

- Construction, extension ou changement de destination dans la bande de 100 m, sauf en secteur urbanisé (Bile, Poudrantaï, Mine d'or) et à l'exception des activités économiques exigeant la proximité de l'eau.
- Les annexes non accolées et les installations de stockage de déchets et dépôts de véhicules usagers...

En secteur Nds :

- Toutes constructions, installations ou travaux divers (autres que ceux prévus à l'art Nb).
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone :
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes (sauf cas prévus à l'art Nb).
- Camping, caravanage, aires naturelles, parcs résidentiels, résidences mobiles, HLL.
- Stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée (sauf garage mort dans bâtiments et remises).

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En secteur Nds sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Pour les constructions situées dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage
Aménagement dans le volume existant des habitations et bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial (si parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords).
Reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans (si régulièrement édifié et non lié au risque d'éboulement signalé).
- Pour les constructions situées hors de la bande des 100 mètres par rapport au rivage :
Constructions de routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime, aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile, au fonctionnement des aéroports et des services portuaires (sauf port de plaisance).
Après enquête publique : Mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux ainsi que les opérations de défense contre la mer (nécessité technique impérative et mise en œuvre adaptée).
Après enquête publique : Aménagements légers si leur localisation et aspect ne dénaturent pas les sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, préservent les milieux :
 1. Equipements démontables nécessaires aux cheminements (piétons, cyclistes, sentiers équestres).
 2. Aires de stationnement non cimentées ni bitumées indispensables à la maîtrise de la fréquentation.
 3. Réfection des bâtiments existants et extension limitée des activités économiques.
 4. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - a) Aménagements nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières (< / = 50 m²).
 - b) Constructions exigeant la proximité immédiate de l'eau (aquaculture, ovins de prés salés).
 - c) Canalisations enfouies nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement (aménagements = / < 5 m²).
 5. Aménagements nécessaires à la remise en état du patrimoine bâti classé ou situé en site inscrit.
 6. Equipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité et à la préservation des espaces.

Les aménagements et extensions (1°, 2°, 3° et 4°) doivent permettre un retour du site à l'état naturel.

Règlement graphique (délimitation des zones Nds et Ndsm)

La zone Nd comprend la zone Nds et la zone Ndsm.

La zone Nds située à terre, de couleur vert foncé, est en liaison avec le rivage et se prolonge le long des cours d'eau dans les espaces rétro littoraux. Elle est parfois couverte par des prescriptions (EBC...) et des éléments naturels à protéger (L151-23 du CU) (Zones humides).

La zone Ndsm correspond au territoire communal jusqu'à 12 miles marin (21,2 km). Elle est identifiée par un strie bleu clair. Elle couvre l'espace maritime à l'exception des zones Ao, Upa et des îles classées en Nds.

Le symbole « Espace agricole pérenne » s'étend également sur le zonage Nds selon repérage au RG.

Choix retenus pour délimiter les zones Nds et Ndsm (RP1 p.82)

Caractéristiques principales : Les secteurs Nds et Ndsm délimitent au titre des dispositions de loi littoral du 3 janvier 1986, les espaces terrestres (Nds) et marins (Ndsm), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique. Ce secteur assure en particulier la protection des sites Natura 2000 du territoire.

Toute construction, même ne comportant pas de fondation est interdite. De même, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain et tout aménagement sont proscrits, afin d'assurer la préservation de ces espaces. Des aménagements légers peuvent être envisagés s'ils concourent à la mise en valeur ou à la gestion du site.

Objectifs poursuivis : Assurer la protection des espaces d'intérêts (loi Littoral).

Synthèse des avis des personnes publiques :

Eaux et Vilaine : La Branzais, Le Palandrin (Milieux dunaires et Landes) : Remplacer les EBC par des éclaircies (Hab. menacés)

Synthèse des observations du public

Nds

Classer en Aa ou Na certains secteurs Nds (ex : Le Poulépée et Trébestan) le zonage nuit à l'activité agricole (RD103)
Kerlay YM 171 (Lourmeux) : Prévu en Nds : demande qu'il soit constructible (P43)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Classer en Aa ou Na : Les zones Nds rétro-littorales correspondent aux ZH et zones de marais qui sont à protéger.
Kerlay : La parcelle YM171 (Na), est en zone d'urbanisation diffuse (SCoT), à l'extérieur des enveloppes urbaines.

Ndsm

Zones de mouillage : Elles n'apparaissent pas au règlement, elles devraient être en Nm et non en Ao (RD94)
Le Branzais : ZY5 : Restituer à la circulation publique, la bande d'environ 4 m de largeur, le long de la digue (RP41)
Poudrantais : ZD7 (Uba) : L'allée de la Grande Côte située en mer (Ndsm), dessert les parcelles ZD7 et ZD 8 Celle-ci et l'allée E. Laboureur ne figurent pas sur le plan de zonage, mettre à jour (RD33).
Ile Bel-Air (Maresclé) Absente du plan, donc pas de classement en Nds (RD67)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Zones de mouillage : Zones A0 : Pris en compte (Cf. réponse apportée à la Préfecture p.148).
Poudrantais : Ce n'est pas l'objet du règlement graphique du PLU de reprendre les éventuelles incohérences cadastrales.
Ile Bel-Air : Elle n'a jamais été cadastrée et ne peut donc pas posséder de zonage (c'est déjà le cas au PLU en vigueur).

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

Règlement écrit : Seules sont autorisées les constructions (et aménagements listés dans le rappel du projet)

Règlement graphique :

Zones Nds : Les zones Nds et Ndsm délimitent les espaces terrestres et maritimes qualifiés de remarquables (loi Littoral). Le périmètre doit être conforme aux secteurs non bâtis des dispositions environnementales supra communales qui s'imposent à la commune (Natura 2000, ZIEFF, ZICO, Submersions marines...) (RD103).

La superficie en Nds est de 561,90 ha alors qu'elle était de 481,34 ha dans le PLU précédent (+ 80,56 ha). Le symbole « Espace agricole pérenne » s'étend en partie sur le zonage Nds. Ces surfaces proviennent essentiellement des zones agricoles Aa, Ab, Acb, des zones Ubb et des zones d'habitat dispersé (ex Ud et Ui).

Le zonage Nds est parfois couvert par une végétation à préserver (landes et végétation diverse).

La parcelle non bâtie YM 171 est en Nds, à proximité de parcelles bâties, classés en Na (P30).

Zones Ndsm : La superficie de la zone maritime est de 2150,44 ha, elle ne figurait pas au précédent PLU et ne figure pas dans l'évolution des surfaces avant/après. L'île de Bel-Air est hors plan de zonage (RD67).

L'espace naturel maritime (Ndsm) est parfois interrompu par des déclinaisons du zonage U (Upa) ou du zonage A (Ao). La trame Ndsm masque les ouvrages présents sur l'estran tels que les cales digues bassins, parfois le tracé des voiries qui desservent des habitations. Il est exact que le PLU doit s'appuyer sur le cadastre mais cela n'est pas le cas pour les zones Ao et Up. Le règlement graphique peut masquer certains éléments indispensables tels que les voiries publiques (donc par nature non cadastrées) et le trait de côte (MER du MO).(RD33, RD94)



4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.6 - Dispositions applicables aux zones naturelles

1c - Règlement applicable aux zones Nj, Np, Nst, Nsti (RE p.67)

Rappel sommaire du projet

Occupations ou utilisations du sol interdites

En tous secteurs :

- Construction, extension ou changement de destination dans la bande de 100 m, sauf en secteur urbanisé (Bile, Poudrants, Mine d'or) à l'exception des activités économiques exigeant la proximité de l'eau.
- Les annexes non accolées ou sans lien physique avec la construction principale et les piscines.
- Toute installation de stockage de déchets inertes.
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets...stockage de ferrailles, matériaux de démolition...

En secteur Np (zones humide) :

- Toute construction, installation, extension de construction existante (sauf cas prévus à l'article Nb).
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, (sauf Nb).

En secteur Nst (aires naturelles de stationnement)

- Toute construction, installation, aménagements non prévus à l'article Nb.

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En secteur Nj (jardins partagés)

- Construction d'abris de jardin dans la limite de 5m² au sol et 2,20 mètres de hauteur (sans dalle maçonnée).
- Utilisation privilégiée de matériaux naturels à faible impact environnemental.

En secteur Np sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysager qu'écologique :

- Travaux relatifs à la sécurité des personnes.
- Actions d'entretien et de réhabilitation de zone humide.
- Aménagements relatifs à l'accueil des personnes (cheminement piétons, cyclables, sentes équestres).

En secteur Nst et Nsti sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysager qu'écologique :

Aires naturelles de stationnement, destinées aux véhicules motorisés uniquement en journée :

- Aménagements légers non cimentés, non bitumés et ne dénaturant pas le caractère du site.
- Aménagements réversibles (retour à un état sinon naturel, du moins sans aménagement).
- Accès aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Règlement graphique (délimitation des zones Nj, Np Nst Nsti)

Le zonage Nj (jardins partagés) couvre la seule parcelle ZO 152 de 5702 m² (route du Loguy). Il est de couleur verte.

Le zonage Np couvre toutes les Zones humides qui ne sont pas classées en Nds (espaces remarquables de la loi Littoral).

Les zones Nst se situent en de nombreux endroits, principalement le long du littoral

La zone Nsti se situe allée du Maro (parking en partie bitumé : La Source).

Choix retenus pour délimiter les zones N (RP1 p.82)

L'objectif vise à permettre l'accès aux sites d'intérêts de la commune, notamment en période estivale.

Synthèse des avis des personnes publiques :

MRAe : Les aires naturelles de stationnement ne garantissent pas l'absence d'incidences.

Préfet : Zone Nj (RE p.72) - Interdire les annexes

Préfet : Zone Nst (Tréguier, Goudrel) Reclasser en espaces remarquables (Nds) : Lister les aménagements légers autorisés.

Synthèse des observations du public

Zone Nj (Jardins partagés)

Lomer : Respecter la large bande boisée prévue initialement dans la zone Auer (RP41)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Lomer : Cette parcelle est à ce-jour dépourvue de boisement.

Zones Np (zones humides)

YD11 : Diminuer la ZH côté Sud-est (RD103)

YL146 : Supprimer la zone humide, elle n'existe pas (RD103)

ZN14, ZN16, ZN55, ZN44 (Le Lomer) : Les zones humides sont à redélimiter en différents endroits (exemple au Lomer, à proximité des conchyliculteurs, prolonger la zone humide vers la mer, La Lande...), (RD118)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

L'étude Géorives, en cours de finalisation, complétera les annexes du PLU. De nouvelles zones humides seront ajoutées.

Zones Nst

Agglomération

Toulprix : ZI45, ZI46 : Zone de stationnement peu opportune, coïncée entre des zones NLa et NLe (RD13)

Maro Nord : ZK160, ZK56 : Le parking de la Source, en partie goudronné, doit être reclassé en Nds après transfert du parking sur la ZK56 à reclasser en Nst (passerelle piétonne à prévoir pour rejoindre le rivage). Parking (ZK160) aux trois quarts en site Natura 2000, le déplacer (RP41) (RD13, RD118).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Toulprix : Cette zone Nst (à proximité du Toulprix) a été prévue pour compenser la suppression de l'aire naturelle de stationnement existante, elle permettra de gérer l'afflux des véhicules lors des animations estivales et les jours de marché.

Maro Nord : Il n'est pas paru judicieux de créer une nouvelle aire naturelle de stationnement alors qu'une aire naturelle de stationnement existe déjà de l'autre côté de l'allée du Maro permettant l'accès à la plage de la Source.

Route des Trois Iles (ER8) : Les riverains sont opposés à celui-ci (contraire à la mobilité douce, parkings déjà nombreux, pistes cyclables suffisantes, plage limitée soumise à érosion (RP35)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Route des Trois Iles : Les emplacements pour la création d'aires naturelles de stationnement situées dans la bande des 100 m du littoral seront supprimés (ER10). L'ER8 se situe en limite de la bande des 100 m du littoral.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

Règlement écrit : Seuls sont autorisées les constructions (et aménagements) listés dans le rappel sommaire.

Règlement graphique :

Zonage Ni (jardins familiaux sur 0,57 ha) est délimité en bordure de la zone ULd du Loguy. Il ne comprend pas de bande boisée protégée, les annexes sont à interdire (RP41).

Zones Np (51,98 ha) : Elles sont issues de l'inventaire communal de 2016 et représentées par un symbole spécifique sur un aplat de la couleur de la zone superposée. Elles sont cumulées avec le tracé des cours d'eau et le repérage des zones de sources. Les ZH sont parfois superposées aux espaces boisés classés (EBC). Il n'est pas précisé si la superficie indiquée comprend celles qui se superposent aux zones Nds, celles-ci n'étant pas délimitées.

Certains secteurs suspectés d'être en ZH (OAP) ne sont pas délimités à ce titre. La mise à jour de l'inventaire des zones humides a pour but d'ajuster les limites de la zone Np (RD103, RD118).

Zones Nst : Les aires naturelles de stationnement ne sont pas imperméabilisées. Elles font partie des aménagements légers autorisés sous conditions en zones naturelles (Na et Nds) par le code de l'urbanisme. Cette localisation revêt un aspect important pour la préservation du littoral (avis requis)

Si l'on se réfère au RP1 (p.106), la surface couverte par le zonage Nst (environ 17 aires naturelles de stationnement) évolue peu : 9,84 ha (9,65 ha dans le PLU actuel). Plusieurs de ces aires sont situées dans la bande des 100 m (cf. Emplacements réservés ci-dessous).

La zone Nst de Toulprix, située au milieu d'espaces classés en UbL (Petit Breton), en NLa et NLe permet une mutualisation des stationnements. La zone 1AU de Toulprix n'est pas classée en aire de stationnement au PLU actuel. L'extrémité du parking de la source, classé en Nsti, est à 100 mètre du littoral (RD13, RD41, RD118)

Zone Nsti : Ce zonage a une surface 1,55 ha. Il prend en compte une aire de camping-car existante

Emplacements réservés :

Quatre ER sont destinés à de nouvelles aires en Nst (extensions et créations sur 13 ha 88) ce qui portera à terme la surface globale des aires naturelles des stationnement à 23,53 ha (x 2,4) (RP35).



4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.6 - Dispositions applicables aux zones naturelles

2 - Règlement applicable aux zones NL (NLa, NLb, NLc, NLd, NLe, NLgv) (RE p.75)

Rappel sommaire du projet

a) Occupations ou utilisations du sol interdites

En tous secteurs :

- Constructions agricoles et lotissements de toute nature, Dépôts sauvages, vieux véhicules...
- Ouverture de carrière et gravière, affouillements et exhaussements de sol (sauf ceux autorisés).
- Ouverture ou extension de parcs résidentiels de loisirs, implantation de HLL et RML groupées ou isolées.
- Construction de « loge de gardien » avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé.

En NLa : Camping et stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs interdits.

b) Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

NL : Reconstruction...d'un bâtiment détruit...depuis moins de 10 ans. Constructions liées à un complexe de loisirs et/ou sportif (accueil du public...gardiennage) ou nécessaire à l'ouverture au public.

NLa : Constructions, installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein-air.

NLb : Campings et caravanings autorisés (locaux : exploitation, accueil...) à l'exclusion des RML et HLL.

NLc : Constructions et installations liées aux activités sportives de plein air, aires de camping-cars.

NLd : Une caravane et un camping-car par unité foncière (1^{er} juin au 30 septembre), (HLL et RML interdites).

NLe : Constructions et installations liées aux activités sportives de plein air, aires de camping-cars.

NLgv : Aire d'accueil des gens du voyage ainsi que toutes constructions et installations liées.

Règlement graphique (délimitation des zones NL)

NLa (3,56 ha) Il se situe en deux endroits (allée des coquelicots et au Nord du complexe de Petit Breton)

NLb (35,07 ha) Aires naturelles de camping caravaning professionnels...(RML et HLL interdites)

NLc (2,79 ha) Les centres de Vacances sont situés au Loguy, à la pointe de Maresclé, et à Kerséguin.

NLd (3,4 ha) Zones naturelles de camping caravaning à la parcelle (interdites aux RML et HLL)

NLe (1,19 ha) Il se situe sur une parcelle au Poudantrai-Nord (allée des coquelicots)

NLgv (0,28 ha) Une seule surface est consacrée aux gens du voyage (YD64 sur 2812 m² à Barges)

Choix retenus pour délimiter les zones NL (RP1 p.82)

La création de la zone NL vise à encadrer les activités de loisirs, et notamment les hébergements sous des formes plus légères que dans les secteurs ULa et ULd dans un objectif de préservation de l'environnement.

Synthèse des avis des personnes publiques :

MRAe : Limiter la construction en zone A en ne changeant les usages que si nécessaire
40 ha en zone NL, sans différencier l'existant des projets inscrits au PLU

CDPENAF : Zones NL, NLe, NLa, NLb, NLgv : Les annexes sont interdites
Zones NLb (Le bile) et NLc (Maresclé, Kerséguin) Constructions/installations liées aux activités de plein air interdites.

Préfet : Zones NL, NLe, NLa, NLd, NLgv (RE p.76-77) : Interdire les nouvelles constructions

<u>Préfet :</u> Zone NLb (Le Bile) (bande des 100 m), Zone NLc (Maresclé, Kerséguin) (bande des 100 m)	Interdire les constructions et installations liées aux activités sportives de plein-air.
---	--

Synthèse des observations du public

NL, NLa, NLb, NLe

Règlement écrit

En urbanisation diffuse, toutes constructions y compris les annexes sont interdites : seules sont possibles les extensions mesurées des constructions existantes (RD94)

NLb : Supprimer l'interdiction des résidences mobiles de loisirs au sein des terrains de camping aménagés, classés en NLb, le code de l'urbanisme ne prévoyant que deux catégories : les RML sont associées indistinctement aux tentes et caravanes (RD120)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

NL : Annexes : Pris en compte (cf. réponse à l'avis de la Préfecture)

NLb : Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) sont des constructions démontables ou transportables destinées à une

occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir tandis que les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) sont des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction, mais que le code de la route interdit de faire circuler. Si l'installation ne possède plus de moyens de déplacement, il s'agit d'une Habitation Légère de Loisirs.

Règlement graphique

Cénic : Parc de loisirs de 16 ha (constitué de RML et HLL) : Elles vont toutes être enlevées ? (RD53)
Des constructions en dur étant existantes, il y a une incohérence sur ce classement en NLb (RD94, RD118)
Pourquoi ce camping précédemment en ULa passe en ULd (RD118)

Inly : NLb : Y1163 : En partie Sud extension non réglementaire (ZH) à classer en Nds (RD94, RD118)

Loscolo YN396 : A l'Est du Camping, la parcelle n'est pas en NLb dans le camping mais à usage agricole (RP04).

Le Golatis : YN309, YN310, YN311 : Prévues Nst : Demande en NLe (aire de camping-cars entre ULa et ULd) (RD96).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Cénic : Le respect de la loi Littoral par le PLU s'apprécie au travers des dispositions du SCoT.

Inly : L'enveloppe ULa du camping d'Inly sera rectifiée sur sa partie Sud-Ouest.

Loscolo : L'emprise du camping de Loscolo n'a pas à être modifiée.

Le Golatis : Les aménagements actuels sont illégaux sur les parcelles YN309, YN310 et YN311 (Nst) (contentieux en cours).

NLd

Règlement écrit

- Les zones de caravaning existantes sont à garder mais elles ne doivent pas donner lieu à urbanisation (RD103)
- Autoriser les installations de HLL à l'année en zone NLd (RD106, RD108).

Règlement graphique

Pradun - Kerolivier : (ASL) Demande que les terrains non équipés soient reclassés en NLd (RP32).

YL2 : Prévues en Aa avec EBC. Demande classement en NLd limitrophe (RD122)

YL9 : Prévues en Aa. Demande classement en NLd, zone de loisirs (RD60)

YL10 : Prévues Aa avec espace boisé. Demande reclassement en NLd, présence d'un chalet (RD32, RD88, CO09)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Pradun - Kerolivier : Les parcelles situées en NLd sont soit vierges soit contiennent des installations illégales à régulariser.

Les contours des zones de loisirs ont été retravaillés, ce qui va permettre l'exploitation de nouvelles terres agricoles.

Les zones ULd et NLd sont inconstructibles. La zone ULd permet la seule reconnaissance des autorisations d'urbanisme accordées, ce qui n'est pas le cas au PLU actuel. La zone NLd permet la pratique du camping traditionnel (caravane, camping-car, tente) ce que n'autorisent pas les zones agricoles et naturelles.

Une fois le PLU approuvé, un outil opérationnel de protection et de reconquête des espaces agricoles sera mis en place.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

RP et règlement écrit

Les zones NL (exceptée NLgv) couvrent une surface 46,03 ha (19,86 ha au PLU précédent soit + 56,85%).

NLa, NLc, NLgv : Les zones destinées aux activités sportives de plein-air (3,58 ha en NLa), aux centres de vacances (2.79 ha en NLc) et aux gens du voyage (0,28 ha en NLgv) évoluent peu.

NLb et NLd : Le premier zonage (NLb) accueille les campings officiels, autorisés (35,07 ha en NLb), la seconde inconstructible accueille la même activité à la parcelle (durant 4 mois) (3.4 ha) (RD 103, RD106, RD108).

Les constructions liées à l'exploitation sont autorisées. Les RML et HLL sont interdites (RD53, RD94, RD118, RD120)

Règlement graphique

NLb : La zone ULb n'est pas toujours en continuité de l'urbanisation, ce qui la distingue de la zone ULa (RD118)

Inly : La partie NLb borde une zone humide Np dont le périmètre est tracé (RD94, RD118).

Loscolo : YN396 : Est prévue en Na et non pas en NLb (RP04).

NLc : Le Loguy : ZR1 et ZR93 : Première prévue en NLc et la seconde en Na (ex Ubb), entourée de Un (RP38)

NLd : Ker Olivier : YL2, YL9, YL10, prévues en zone Aa. Les deux premières sont nues, la dernière possédant un chalet est couverte par un boisement à préserver. Elles sont toutes en limite extérieure d'une zone NLd (CO09, RD32, RD60, RD88, RD122).

NLe : Le Golatis : YN309, YN310, YN311 : prévues Nst, elles sont destinées à une aire de stationnement (RD96) alors qu'elles seraient destinées aux camping-cars (RD96)



4 - Règlement

4.2 - Règlement graphique

- 1 - Emplacements réservés
- 2 - Autres prescriptions

Rappel sommaire du projet

Prescriptions (selon légende)

Changements de destination : Ceux-ci au nombre de six, font l'objet de l'annexe 2 du règlement. Les bâtiments sont identifiés par une étoile rouge sur le bâti concerné. Le règlement graphique reprend cette localisation (étoile rouge)

EBC et Arbres classés : Ils disposent d'un maillage spécifique et se superposent parfois aux zonages Nds, Na et A.

Emplacements réservés : Le rapport de présentation (tome 1) en référence à l'article L151-41 du CU rappelle que le PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés. Il présente une liste de 17 emplacements (16 emplacements au RP 2 p.157) dont 6 présentent des enjeux environnementaux. Ils portent les numéros 3,4,7,10,13 et 15. Le n°3 est destiné à la création d'un bassin de rétention. Le n°4 et le n°15 à l'aménagement de carrefours. Le n°7 et de stationnement (n°10). Le n°13 à l'aménagement d'un sentier côtier.

Au règlement graphique 17 emplacements réservés sont repérés soit par un tracé périphérique soit par un symbole (carré) au droit d'un carrefour ou d'un linéaire de voirie. La liste des emplacements réservés est indiquée en légende avec leur destination, leur bénéficiaire et leur surface en m²

Linéarité de diversité commerciale : Ces linéaires sont abordés aux zonages Uaa et Uba

Espaces proches du rivage : cf. thème 1.5

Servitude de projet pour 5 ans

La localisation de cette servitude est identifiée au règlement graphique (cf. zone Uic).

Synthèse des avis des personnes publiques :

DRAC : Règlement graphique : Légende : « Sites archéologiques » au lieu de « Sites de protection ». Reporter les zones

CDNPS : EBC : Analyse réalisée sur la base des classements existants au PLU en vigueur. Si elle avait été effectuée à partir de la totalité des massifs forestiers existants, elle aurait valorisé davantage de boisements en EBC (RP1 p.86).

Préfet (DDTM) : ER10 (Kerséguin) - Aire de stationnement même naturelle interdites (bande littorale des 100 m).

Préfet (DDTM) : ER17 (RD 34) - Situé en zone Nds : Lister les aménagements légers autorisés

Département : Zones de préemption des ENS : Prendre en compte la dernière mise à jour de 2020.

CA : Règlement graphique : Retirer le repérage des bâtiments ayant déjà fait l'objet d'un changement de destination.

Synthèse des observations du public

1 - Prescriptions

Changement Destination : YH170 (Le Val) Bâtiment de caractère : Inscrire pour transformation en habitation (RP51 - RD59)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Changement Destination : Le règlement peut désigner, en dehors des espaces urbanisés les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination... La parcelle YH170 se situe en zone Un correspondant aux noyaux bâtis dispersés. Le changement de destination est autorisé et leur repérage au règlement graphique du PLU n'est pas obligatoire.

EBC Certains boisements à préserver devraient être en EBC (Exemple - Le logo : ZY31, 34, 42, 43, 44) (RD118)

RD34 - Déclasser les EBC dans l'emprise du projet de liaison cyclable en site propre Pénestin-Camoël (CO03)

YE138 - YE48 - YE49 - YE51 : Classées EBC alors qu'il n'existe pas de bois (YE138 c'est un verger) (RD94, RD103)

YC222 - (Kermouraud) : Interrogation sur la légitimité de la « création » de l'EBC sur cette parcelle (RP42)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Certains boisements à préserver : Pris en compte (Cf. réponse apportée à la CDNPS).

RD34 : Observation prise en compte

YE138 - YE48 - YE49 - YE51 : Afin d'éviter leur fragmentation, la CDNPS impose de repérer les EBC cohérents, le travail sera donc complété en ce sens. Les haies ne peuvent être compensées sur des parcelles boisées (YK 28, YK 29, YE 11).

YC222 - Demande ne concernant pas le projet de révision du PLU

Arbres à protéger : **Incohérence des arbres remarquables** : Arbres identifiés qui n'ont rien de remarquables et sont une contrainte inutile pour l'agriculture (YE64, YE30). Arbres tricentenaires oubliés (RD37, RD94, RD103, RD114, RD118)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Arbres à protéger : Seuls les arbres isolés (hors alignements), et visibles depuis les voies publiques ont été pris en compte. Ils pourront être complétés lors des modifications du PLU. Il n'est pas prévu de réétudier les arbres classés remarquables.

Autres prescriptions

Emplacements réservés

- ER1** : Très favorable à ce désenclavement sans attendre qu'un incendie se déclare en l'absence d'accès (RP50)
- ER8** : Riverains opposés à celui-ci (contraire à la mobilité douce, parkings déjà nombreux, pistes cyclables suffisantes, plage limitée soumise à érosion, a-t-on le droit de renouveler un ER aussi longtemps ? (RP35)
- ER11** (496 route de Couarne) : Demande confirmation de non-impact sur leur propriété (CO01)
- ERXX** Le Bourg-Tréhiquier, Brancelin-Haut-Pénestin : Pas d'emplacements réservés pour liaisons douces (RD99, RD118)
- GR34** : En divers endroits et compte tenu de l'érosion plusieurs emplacements réservés sont à prévoir (RD118)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- ER1** : L'emplacement réservé n°1 est bien présent au règlement graphique du PLU en projet.
- ER8** : L'ER8 se situe en limite de la bande des 100 m du littoral.
- ER10** : L'ER10 destiné à une aire de stationnement dans la bande des 100 m du littoral sera supprimé (cf. zone Nst).
- ER11** : La surface d'un ER n'est pas limitée. Les conditions d'aménagement de carrefour seront fixées par le département.
- GR34** : En attente d'une consolidation des études. La commune ne peut classer ces zones à risque sans étude validée.

Droit de préemption

Créer un droit de préemption en vue de créer une réserve foncière, des zones tampons. Créer un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U, AU et N de la commune (RP24, RD114, RD118, RD131).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Une nouvelle délibération sera prise en Conseil Municipal, après approbation du projet de PLU (Art. L. 211-1 du CU).

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Changements de destination : Les bâtiments concernés sont précisés graphiquement en annexe 2 du RE. Le bâtiment situé au Val sur la parcelle YH 170 ne fait pas partie de cet inventaire car il est situé en Un assimilable selon la commune à une zone constructible (mémoire en réponse du MO) (RP51, RD59).

EBC : La superficie retenue en EBC est motivée (RP1 p.86). L'étude précise qu'aux 138 ha d'EBC maintenu, il en est ajouté 61 ha et 76 arbres remarquables. La préservation de ces espaces boisés est abordée (RP2 p.108). La commune (MER, indique qu'il n'existe pas de plan simple de gestion : PSG).

La localisation de certains EBC le long des axes circulés peut poser des problèmes de sécurité (RP42), voire gêner la réalisation de voies douces (CO03). L'Atlas de la biodiversité en cours d'étude pourra s'accompagner d'une mise à jour des différents classements des EBC (avis CDPENAF) et des éléments naturels à préserver (Haies, boisements, arbres isolés) au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (CO03, RD37, 94, 103, 114, 118).

Emplacements réservés : Le règlement ne présente pas de prescriptions pour les ER ni les possibilités offertes aux propriétaires impactés. Certains ER sont dans la bande des 100 m (ER10). La commune dans son mémoire en réponse indique que les ER n'ont pas à être délimités, celle-ci sera précisée lors de la réalisation des études.

Il existe une différence entre la numérotation des ER au règlement graphique et sur la cartographie au RP2 (p.158). Cette dernière ne comprend pas de n°14 ce qui décale depuis 15 à 16. L'ER n°17 ne figure pas au RP2. Le PLU n'étant pas opérationnel, les transferts de propriété ne sont envisagés que lors de la cession des biens (RP50).

L'ER 16 Nord issu du PLU précédent, est transformé en aménagement obligatoire pointé en rouge au sein de l'OAP « Retravailler le carrefour pour assurer l'intégration de la nouvelle voie de circulation » (RD37).

Le maillage des liaisons douces lorsqu'il emprunte des espaces publics est présenté au RP (T1 p.45). Les principaux cheminement doux à conserver sont repérés au règlement graphique. L'ER13 est un ER affecté au sentier côtier. Leurs emprises publiques (domaine terrestre ou maritime) sont à distinguer de la servitude du droit de passage sur les propriétés privées. Pour certains tronçons du GR34, des négociations amiables sont en cours. Il n'y a pas de durée limite de validité pour un emplacement réservé (RD99, RD118).

Périmètre en attente de Projet : La destination de la zone Uic, étant en attente de projet, il est difficile d'affirmer qu'elle sera dédiée au développement économique. Le projet devant être précisé dans les cinq ans, cette zone participera d'une manière ou d'une autre à la densification ou à la reconstruction du centre bourg sur lui-même (Cf. thème Uic).

Droit de préemption : Le Conseil départemental bénéficie d'un droit de préemption sur les espaces naturels sensibles. Le Conservatoire du littoral bénéficie d'un autre droit de préemption sur les espaces naturel en bordure du littoral. Enfin la commune de Pénestin, dispose depuis 2011 d'un droit de préemption urbain, celui-ci concerne toutes les zones U et AU du PLU (validation à vérifier). Ce droit ne peut être exercé que s'il existe un véritable projet. Il relève d'une réglementation indépendante du PLU (délibération communale) (RP24, RD114, 118, 131).



4 - Règlement

4.2 - Règlement graphique

3 - Eléments bâtis à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (L151-19 du CU)

4 - Eléments naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (L151-23 du CU)

Rappel sommaire du projet

Eléments bâtis à protéger (selon légende du RG) (article L151-19 du code de l'urbanisme).

Sur la base de leurs qualités paysagères ou patrimoniales, les éléments identifiés correspondent aux :

- Eléments de « petit » patrimoine : 39 croix et calvaires, 8 fours, 19 lavoirs et puits,
- Patrimoine bâti rural : 7 bâtiments susceptibles de changer de destination sous réserve d'avis de la CDPENAF.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration préalable.

Le petit patrimoine identifié sera entretenu et ne pourra être démoli, sauf si son état ou son emplacement constitue un risque pour la sécurité.

Eléments naturels à protéger (selon légende du RG) (article L151-23 du code de l'urbanisme)

Sur la base de leurs qualités écologiques sont inventoriés la préservation de (RP1 p.85 et suivantes) :

- 190 km de haies (350 km tome 2) et 41 ha d'éléments de paysage
- 21 zones de sources et 330 ha de zones humides et marge de protection de part et d'autre des cours d'eau
- 38 km de cheminement doux et 170 km de cheminement à créer
- 199 ha d'espaces boisés classés (RP1 p.86) (tome 2 : 154 ha) et 76 arbres remarquables
- 9 secteurs de présomption archéologique couvrant une surface totale de 92 ha.

Le PLU prévoit : Un emplacement réservé (sentier côtier à Halguen) et un zonage Nst (aires de stationnement).

Eléments complétés par certaines orientations de l'OAP thématique relative aux coulées vertes

Préservation et renforcement des continuités écologiques (TVB : biodiversité et corridors)

A. Orientation 1 : Identifier et adopter une gestion adaptée des différents milieux naturels de Pénestin

1. Milieux boisés : Ils sont protégés (EBC) : Mesures compensatoires si altération de ces milieux.
2. Mares, sources, marais et cours d'eau
3. Zones humides

- Eviter l'amendement des prairies, exclure le dépôt de déchets, interdire le remblaiement, l'enneigement et l'assèchement. Maintenir les haies qui réduisent les transferts de polluants

B. Orientation 2 : Maintenir et valoriser les lisières et transitions paysagères (milieux naturels, agricoles, urbains).

C. Orientation 3 : Assurer la perméabilité du territoire

1. Traitement des infrastructures terrestres structurantes, nuisant à la perméabilité du territoire
2. Traitement des clôtures au sein et en lisière du tissu urbain

D. Orientation 4 : Encourager le développement de la Nature en Ville

Synthèse des avis des personnes publiques :

CDNPS : Analyse réalisée sur l'existant. Effectuée sur la totalité des massifs forestiers, elle aurait valorisé davantage d'EBC. Discontinuité du classement au sein du massif forestier (conséquence si projet de coupe forestière) (RG) Justification du non classement de certains espaces forestiers les plus significatifs en EBC. Eviter la multiplication des protections (plan de gestion + EBC)

Département : Assurer la compatibilité du PLU avec le SAGE (dispositions bocage, cours d'eau et zones humides)

Synthèse des observations du public

Eléments bâtis à protéger

Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) : Manoir de Brambert : La zone 1AU « Moulin » casse la perspective du manoir (RD13)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Manoir de Brambert : Il n'y a actuellement aucune vue sur le Manoir de Brambert, depuis la rue du Moulin (haie de cupressus).

Patrimoine vernaculaire (Tregorvel) : Puits en pierre (rénové en 2022). Il n'est pas signalé par une étoile bleue (RD22)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Patrimoine vernaculaire : L'existence de ce puits sera vérifiée. L'ajout d'éléments bâtis à protéger pourra faire l'objet d'une MAJ.

Eléments naturels à protéger

Haies

Agglomération (Trégorvel) : Les haies longeant le chemin du Parouget (bourg-Trégorvel) sont à protéger (RD13)

RD 34 : Déclasser les haies situés dans l'emprise du projet de liaison cyclable en site propre Pénestin-Camoël (CO03)

Tout le Territoire : Haies préservées qui n'existent pas (ex 17 rue Jean Emile Laboureur). Parcelle ZR113 – Impertinences sur les haies classées (RP33, RD37, RD94, RD118).

Feuilles cadastrales YK et YE : (YK27, YK28, YK29, YE11, YE12, YE33, YE34, YE61 à YE67, YE173, YE222, YE223, YE226) : Les agriculteurs demandent que soient remplacées les haies absentes par celles qui existent (RD103).

ZY32 (Kermouraud) : Interrogation sur la légitimité de ces haies à préserver sur cette parcelle (RP42)

Boisements à préserver

Kerandré : YL130 : Classer le Sud en Aa et supprimer le « boisement prévu » (RP23, RD36, RD48)

Cours d'eau

YL124 : Le cours d'eau qui longe cette parcelle n'existe pas (écoulement pluvial) (RD103).

Zones humide : (Voir zonage Np)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Haies : Chemin du Parouget : Il est hors zonage Uba de l'agglomération. Les haies situées à proximité sont repérées (L151-23)

RD34 : Le déclassement des haies situées le long de la RD dans l'emprise de la liaison douce, est pris en compte (CO03).

ZR113 : Il y a bien, selon une photo-interprétation une haie à préserver en limite Nord de la parcelle.

Tout le territoire dont les feuilles cadastrales YK et YE : Le secteur auquel il est fait référence a pu voir ses haies arasées et doit faire l'objet d'une remise en état des continuités écologiques.

YK28, YK29 YE11 : Les compensations proposées ne peuvent pas être réalisables sur des parcelles déjà boisées.

ZY32 (Kermouraud) Demande ne concernant pas le projet de révision du PLU (RP42).

Boisements à préserver : Kerandré : Aucune raison de déclasser une parcelle en EBC qui a été défrichée sans autorisation.

Cours d'eau : YL124 : L'étude Géorives va ajouter de nouvelles contraintes sur les cours d'eau et leurs abords .

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Eléments bâtis à protéger

Le manoir de Brambert n'est pas identifié au titre du PBIL et n'est pas classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques, le plan de zonage ne présente pas de périmètre de protection des abords (RD13).

Le patrimoine vernaculaire bénéficiant d'une protection est identifié par des étoiles de couleur noire (croix et calvaire), rouge (four) et verte (lavoire et puits). Un puits est identifié au droit de la parcelle ZW 323 à Trégorvel (RD22).

Le règlement écrit (chapitre : Dispositions communes à plusieurs zones), présente en « D » les prescriptions relatives au patrimoine vernaculaire. Le PIBL ne bénéficie d'aucune indication réglementaire.

Eléments naturels à protéger

Le règlement graphique identifie et localise les éléments de paysage à préserver (article L151-23 du CU). Ils sont identifiés par une trame en « V » de couleur verte superposée sur des aplats « vert clair » ou « jaune » (RD13, RP23, RD36, RD37, RD48).

Ceux-ci comprennent des boisements à préserver (cf.4.2.2) auxquels s'ajoutent les haies, les zones de source, les cours d'eau, les zones humides, les EBC et les arbres classés. En espaces remarquables ils sont déjà protégés.

Le règlement écrit prescrit les mesures de nature à assurer leur préservation : Dispositions applicables à plusieurs zones : « Eléments du paysage à préserver » (p.12). Il est complété par une OAP thématique relative aux continuités écologiques.

Certains espaces boisés peuvent présenter un danger pour la circulation routière ou aller à l'encontre de la création de voies douces (CO03).

La révision de l'Atlas de la biodiversité, est en cours, elle devrait permettre la mise à jour des éléments naturels à protéger sur l'ensemble du territoire (article L151-23 du CU), indépendamment de ceux qui bénéficient d'une réglementation particulière supra communale (EBC) (RP23, RP33, RP42) (CO03) (RD13, RD36, RD37, RD48, RD94, RD103, RD118).



4 - Règlement

4.2 - Règlement graphique

- 5 - Les voies de circulation à conserver ou à créer (L151-38 du CU)
- 6 - Autres éléments graphiques
- 7 - Délimitation des zonages (cf. règlement)

Rappel sommaire du projet

Les voies de circulation à conserver ou à créer (selon légende au RG)

Les voies à conserver ou à créer, exprimées en légende du règlement graphique concernent les cheminements doux.

Autres éléments graphiques (selon légende au RG)

Les autres éléments graphiques concernent les marges de recul (routes départementales), les risques d'affaissement, les sites archéologiques, l'espace agricole pérenne et les coupures d'urbanisation.

Synthèse des avis des personnes publiques :

Préfet : Gestion du trait de côte : (Poudrantaï...) Maintenir hors urbanisation les secteurs proches des falaises (trait de côte)

ARS : Règlement graphique : Mentionner les sites et sols pollués Basias

Département : Mobilités douces - Prendre en compte le schéma départemental (Liaison Pénestin-Camoël : EBC à déclasser).

Département : A proximité immédiate des RD, privilégier un classement des arbres en éléments du paysage plutôt qu'en EBC

Synthèse des observations du public

Voies de circulation à conserver ou à créer

Cheminements doux à préserver ou à créer :

GR34 (sentier côtier) : Fragilisé par l'érosion des falaises, il faut prévoir son déplacement notamment au Bile (RD118)

Allée du Grenel - Classer cette voie exclusivement piétonne et cycliste en cheminement doux à préserver (RD80, RD89, RD90, RD91, RD92, RD93, RD104, RD109, RD111, RD112, RD127)

Le Bourg-Tréhiquier, le Bourg-Haut Pénestin, Le Bourg-Mine d'Or, Boulevard de l'Océan : Absence de liaisons douces (RD99, RD118)

Continuité faunistique : Haut Pénestin : Créer des passages à faune pour la migration vers les espaces agricoles (RD118)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Allée du Grenel : L'allée du Grenel au droit de la parcelle YM 52, devra être classée en cheminement doux à préserver.

Continuité faunistique : Le projet ne comporte pas d'autre passage à faune que celui prévu pour la faune aquatique à hauteur du camping des Parcs (RD 34) suite à l'identification d'une rupture de continuité écologique.

Autres éléments

Risques d'affaissement et de submersion marine (recul du trait de côte, érosion et éboulement) : L'évaluation du risque est inexistante, tout le littoral Ouest n'a pas été abordé, on ne lit rien pour anticiper l'érosion inéluctable de la côte. Rien n'est mentionné sur le risque de submersion marine. Manque de réflexion de fond sur le recul du trait de côte (RD53, RD84, RD94, RD114, RD116, RD118)

Délimitation des zonages :

Limites de zonages : Zone U : Demande que la limite des zones U s'arrête aux routes côtières (RP41)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Risques : Erosion côtière : En attente d'une consolidation des études avant de les intégrer au projet. La commune ne peut engager un classement des zones en risque d'érosion côtière ou de submersion marine sans étude validée.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Voies de circulation : Cheminements doux à préserver ou à créer (article L151-38 du code de l'urbanisme)

Une carte du maillage des itinéraires vélo existants est présentée en page 45 du RP1. Cette carte distingue les axes en « site propre » de ceux qui sont en « site partagé ». Le circuit d'intérêt départemental Vélocéan n'est pas légendé.

Le réseau dense de sentiers et chemins dont le GR 34 est mentionné (RP1 p.45). Le tracé des principaux chemins doux à préserver figure au plan de zonage, l'allée de Grenel n'est pas identifiée. Le sentier côtier (GR34) constitue

une servitude d'utilité publique (SUP) (pièce n°13 : EL9), lorsque sa continuité sur les espaces publics (terrestres ou maritimes) ne peut être assurée, seul le tracé de la servitude figure au plan au 1/7000^{ème} (pièce 14).

Deux projets de voirie sont inscrits en emplacements réservés : ER1 (entre allée et rue de Toulprix) et ER13 (Halguen). Des origines et fins de voiries nouvelles et de liaisons douces sont inscrites dans les OAP.

Certaines voies de circulation et chemins situés sur le DPM sont masquées par la trame Ndsm (opacité) (exemple : allée de la Grande Côte) Un ouvrage assurant la continuité de la trame bleue sous la RD 34 est prévu (ER17).

(RD80, RD89, RD90, RD91, RD92, RD93, RD99, RD118, RD104, RD109, RD111, RD112, RD118, RD127)

Marges de recul : La marge de recul demandée par le Conseil Départemental est repérée au règlement graphique hors agglomération (35 ml de l'axe des routes départementales).

Zone à risque d'éboulement et retrait du trait de côte

La commune constate depuis plusieurs années un retrait du trait de côte mais elle n'était pas jusqu'ici soumise à un risque d'éboulement. Depuis quelques années ce risque est avéré par des événements successifs qui se sont produits à la Mine d'Or, à Maresclé et au Bile, ce dont la presse s'est fait l'écho.

Le dossier d'enquête comprend peu d'informations à ce sujet. L'évaluation du risque et de ses conséquences étant en cours d'analyse par les services de l'Etat, dans le cadre de la gestion intégrée du trait de côte (RD53) (avis Préfet).

Cette étude réalisée par le CEREMA et le BRGM, souligne la présence de terrasses géologiques anciennes de type 2 (qui correspondent à la falaise de la Mine d'Or), celle-ci constituant la formation la plus sensible, avec une prédisposition élevée à l'érosion, sur un linéaire inférieur à 1 km.

Selon son rapport final de janvier 2020 (p.127) le BRGM indique que la falaise de la Mine d'Or, à Pénestin, constitue le seul secteur classé en prédisposition élevée à l'érosion du trait de côte du département du Morbihan.

Ceci a conduit à la mise en place d'une part, d'une mesure de sauvegarde en classant trois secteurs en zones à risque d'éboulement (Mine d'Or, le Landrin, le Bile) et d'autre part, à un engagement de la commune dans son PADD pour qu'au droit de ces secteurs d'érosion, la bande de protection des 100 m, soit étendue (RD53, RD84, RD94, RD114, RD116, RD118).

Sites pollués

Base BASOL : Elle n'identifie aucun site nécessitant une intervention à titre préventif ou curatif.

Base BASIAS : 6 sites sont identifiés dont quatre ne sont plus en activité. L'un classé au titre du SIS (Système d'information sur les sols) Les trois autres étaient des commerces en lien avec la distribution de carburant et les produits inflammables.

Les deux sites en activité concernent le commerce de carburant. L'un appartient à la commune (avitaillement des bateaux) et l'autre à la société BRESODIS (station-service).

SIS (ex BASIAS en activité) : Le site qualifié de sous-sol pollué ne fonctionne plus, il se trouve à Barges sous la déchetterie en fonctionnement.

Limites de zonages : Zone U : La délimitation des périmètres des différents zonages tant dans les espaces proches du rivage que dans la bande littorale des 100m est réglementée par le code de l'urbanisme (RP41).



5 – Orientations d'aménagement et de programmation

5.1 - OAP sectorielles

5.2 - OAP Thématiques (OAP p.22)

Rappel sommaire du projet

OAP sectorielles

4 OAP sont situées en zone 1AU dont 3 destinées à l'habitat (150 logements sur 6,9 ha, dont 20% de logements sociaux, à l'exception de Toulprix (25%). La zone 1AU_i est destinée au développement économique.

3 OAP sont destinées à la densification au sein des espaces urbanisés. Celles-ci sont bordées par un pointillé jaune en zones U : Le Clido, la Poudrantaïs et Bihen (48 logements sur 2,4 ha dont 20% de logements sociaux).

OAP thématiques : Préservation et de renforcement des continuités écologiques (TVB : biodiversité et corridors). Les orientations A à D (OAP p.22 à p.26) sont analysées au thème 4.2.4 Eléments naturels à protéger.

E. Orientations 5 : Développer des pratiques favorables à la Trame Noire.

- Quantité de lumière : fixer un seuil en termes de flux lumineux.
- Composition de la lumière : réduire au maximum les longueurs d'ondes nocives (en particulier le bleu).
- Orientation des luminaires : réduire les halos lumineux.
- Gestion différenciée de l'éclairage.
- Choix des revêtements de sol.
- Optimisation de la durée d'éclairage.

F. Orientations 6 : Adopter une gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes.

- Repérer les espèces exotiques envahissantes avant le démarrage des travaux.
- Eradiquer les stations d'espèces exotiques envahissantes avant le début du chantier.
- Identifier et signaler toute station existante ou nouvelle au cours du chantier : balisage et signalisation.
- Nettoyer le matériel et les engins (en particulier les godets, roues, chenilles).

Synthèse des avis des personnes publiques :

MRAe : Approfondir les sensibilités environnementales (Faune et Flore en secteurs OAP).

ARS - OAP Continuités écologiques : Mentionner l'arrêté relatif à la lutte contre l'ambrosie et la berce du Caucase

Synthèse des observations du public

OAP thématiques :

En zone AU le PLU ne prévoit aucune mesure compensatoire au titre ERC (conservation de la biodiversité). L'outil le plus adapté étant le coefficient biotope à inscrire dans les règles des zones 1AU (RD46)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Mesures compensatoires en zone AU : Le PLU a été soumis à une évaluation environnementale qui relève la présence d'un patrimoine écologique riche et varié puis d'un certain nombre d'enjeux qu'il convient d'intégrer (qualité de l'eau, risques naturels, gestion des déchets, archéologie). Les projets en zone AU pourront en fonction de leur importance, être soumis à une étude d'impact au moment de leur conception et comporteront les mesures ERC envisagées.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

OAP à vocation habitat : (cf. zones AU)

3 mesures de réduction :

Zone 1AU du Moulin : Classement d'une partie de la haie d'intérêt fort.

Zone 1AU de Toulprix : Réduction du projet dans sa partie centrale pour atténuer l'impact de la ZH

Zone 1AU des Pluviers : Création de liaisons douces et maintien des arbres en bordure du site.

Une mesure de compensation : Zone 1AU de Toulprix : Compensation de la ZH dans à Pen Palud (RD46).

OAP thématiques : « OAP Continuités écologiques »

Au titre de la conservation de la biodiversité, le rapport de présentation (T2) présente (p.142 et suivantes) une analyse des incidences sur les enjeux environnementaux. Les dispositions sont essentiellement des mesures d'évitement. Le projet entend préserver la biodiversité par la mise en place d'un coefficient de pleine terre

6 - Autres observations

- 6.1 - Observations sur la procédure
- 6.2 - Autres observations diverses

Rappel sommaire du projet

Observations sur la procédure

Synthèse des observations du public

Observations sur la procédure

- Curieux que l'enquête se déroule en basse saison alors qu'il y a 74% de résidences secondaires (RD13, RD77)
- Suspension de l'enquête (inabouti, incompatible avec SCoT...) (RP20, RD77, RD84, RD94, RD114, RD118)
- Pourquoi la mairie n'a pas organisé de réunion publique exposant le projet depuis fin 2022 (RP24, RD77)
- Manque de concertation. Enquête bâclée. Concertation faible (RP33, RD94, RD99, RD107, RD114, RD118)
- Pourquoi ne pas attendre la révision prochaine du SCoT pour harmoniser l'ensemble (RP24)
- Un PLU voté peut-il être révisé partiellement et dans quels délais (RP24)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La procédure de révision du PLU s'est déroulée conformément à la délibération du 29/06/2015 votée en Conseil Municipal.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Concertation préalable : La procédure de concertation ayant eu lieu alors que nous n'étions pas missionnés, nous ne pouvons pas émettre d'avis ni nous porter garants de son déroulement (TA).

Procédure d'enquête

Au titre B de ce rapport, les prescriptions de M. le Maire, organisateur de l'enquête et MO, sont rappelées dont celles prise après avis de la commission d'enquête. Nous avons estimé à partir du bilan de la concertation et compte-tenu du contexte de cette enquête publique, (absence de bureau d'étude), qu'il n'y avait pas lieu d'organiser une réunion d'information et d'échange. La décision de suspendre l'enquête n'est pas de la compétence de la commission d'enquête (RP24) (RD13, RD20, RD24, RD33, RD77, RD84, RD94, RD99, RD107, RD114, RD118).

Observations diverses

Synthèse des observations du public

Avenue de Toulprix : Créer des trottoirs et organiser le stationnement pour les jours de marché (RD30)
OAP de Pluviers : Futur lotissement de l'île au Moulin : Souhaite connaître l'emplacement des conteneurs OM (RP18)
Couarne (Biollé) YH 443 en Na. Demande échange avec la commune (continuer le caravanning) (RP13, RP15)
Poudantrais (Ecole de voile) ZD280 : Le puits répertorié (étoile bleue) a disparu. Il faut le remettre en place (RD37)
Sentier côtier : Réfection des manques et destructions afin de le sécuriser (RP24).
ER 01 : Demande que les travaux prévus se réalisent (RD69)
Axe Bourg - Port de Tréhiquier : Elargir et sécuriser
Ker André : YL 458 : Demande que la partie en herbe située devant sa parcelle soit intégrée à celle-ci (CO06)
Chemins doux : Signalisation à améliorer, récupérer la place dédiée à la voiture à leur bénéfice (RD118).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Avenue de Toulprix : Il est précisé à l'OAP du Toulprix que l'aménagement de la zone devra respecter le tissu urbain environnant.
OAP de Pluviers : L'emplacement des conteneurs des OM sera connu uniquement après ouverture à l'urbanisation de ce secteur.
Couarne (Biollé) : La demande d'échange de parcelle ne concerne pas le projet de révision du PLU.
Poudantrais : La reconstruction du puits situé parcelle ZD 280, à proximité du club nautique est en cours de réalisation.
ER 01 : Le projet de PLU comporte bien l'emplacement réservé n°1 permettant le désenclavement de votre îlot.
Axe Bourg - Port de Tréhiquier, Ker André, Chemins doux : Demandes ne concernant pas le projet de révision du PLU.

ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE : Nous avons pris note de ces dernières interventions qui pour certaines ont un rapport indirect avec l'objet de l'enquête mais ne relèvent pas de la réglementation du PLU. Elles sont hors sujet.

Les conclusions et l'avis global de la commission d'enquête ne porteront que sur le projet, ce dernier thème « Autres Observations » ne sera pas repris à cette occasion. Le contenu des autres thèmes servira de base à nos conclusions.

Le 26 juin 2024

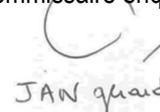
Jean-Charles BOUGERIE
Commissaire enquêteur



Jean-Paul Boléat
Commissaire enquêteur



Gérard JAN
Commissaire enquêteur



JAN quand