

Commune de Pénestin



PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION



ANNEXE A

ANNEXE Aa
Synthèse de la réponse du maître d'ouvrage aux observations du public

L'original de la réponse du MO aux observations du public et aux divers avis sont en annexe B et annexés au registre.

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 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 03b	Doubleton 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 n°4	Doublon (incomplète voir suivante RD64)
RD	64	ANONYME n°5	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 n°6	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

		<u>Doublons</u>
Registre papier (observations manuscrites) :	51	2
Courriers reçus (par voie postale ou déposés) :	9	1
Contributions Email ajoutées au registre dématérialisé	20	2
<u>Contributions Web :</u>	<u>106</u>	<u>4</u>

Total 186 + 9 (doublons)

Observations retenues (après retrait des doublons et autres contributions non retenues)

Registre papier et pièces déposées	49 contributions	138 pages (dont 46 annexées)
Courriers postaux :	8 contributions	31 pages (dont 2 annexées)
<u>Registre dématérialisé</u>	<u>126 contributions</u>	<u>407 pages</u> (dont 148 annexées)
Total	183 contributions	576 pages (dont + 196 annexées)

Hors du délai imparti pour déposer les observations, vous nous avez remis 3 contributions non prises en compte. Celles-ci seront annexées sous pli fermé par mes soins au registre d'enquête.

C3 - Procès-verbal de synthèse des observations du public et réponse du Maître d'Ouvrage

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)

Synthèse des observations du public

Observations générales :

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).

Observations générales :

Le Zéro Artificialisation Nette doit être atteint en 2050 (Article 191 de la loi Climat & Résilience publiée le 24/08/2021) avec un objectif de division par deux du rythme d'artificialisation dans les dix prochaines années aussi bien à l'échelle nationale que locale. Notre PLU doit en prendre le chemin et ne peut pas en faire l'impasse. Le calcul de l'enveloppe foncière allouée a déjà commencé et celle-ci étant territorialisée à l'échelle du SCoT, des choix ont été faits pour limiter la consommation par deux des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers d'ici à 2031. Ce choix qui s'impose à nous n'est pas sans conséquence sur l'aménagement du territoire. Seules les zones les moins naturelles et situées à proximité directe des secteurs déjà construits et des réseaux ont été conservées. Le choix a été fait de développer prioritairement le secteur du Bourg - Mine-d'Or Par ailleurs, en lisant le rapport de présentation de l'état initial de l'environnement, on constate l'important travail réalisé visant à réduire les surfaces des zones urbaines et à urbaniser pour privilégier les surfaces agricoles et naturelles.

Il est important de rappeler que le respect de la loi Littoral par le PLU s'apprécie au travers des dispositions du SCoT. Le PLU de Pénestin reprend les exigences du SCoT de Cap-Atlantique notamment en ce qui concerne le périmètre des enveloppes urbaines désormais précisé à la parcelle.

Enfin il est à noter que la commune a respecté les modalités de concertation définies par la délibération (Cf. bilan de la concertation en CM du 18/09/2023).

Fondements juridiques / jurisprudences :

- Objectifs généraux : Art. L. 101-1, Art. L. 101-2 du CU & Art. L. 101-3 du CU
- Concertation : Art. L. 103-2 du CU, Art. L. 103-3, Art. L. 103-4 du CU & Art. L. 103-6 du CU
- Sobriété foncière :

Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021

Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023

Décrets du 27 novembre 2023 : n° 2023-1096/1097/1098



1 - Rapport de présentation (Tome 1)

Commune et Contexte

1.2 Diagnostic sociodémographique et économique

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)

Démographie et logements :

En ce qui concerne la prévision du nombre d'habitants mis en parallèle avec le nombre de logements créés, le PLU est bien compatible avec le SCoT de l'agglomération Cap-Atlantique. Voici les estimations faites par le SCoT :

- 537 logements à construire entre 2018 et 2035 ;
 - 250 logements à construire dans l'enveloppe urbaine, soit 47 % au total ;
 - 287 logements hors enveloppe urbaine ;
 - 18 logements/ha en extension ;
 - 16 ha maximum à consommer à destination d'habitat, à cela s'ajoute 2 ha potentiels pour les équipements de superstructure (ne pouvant s'insérer à l'échelle des projets résidentiels).
- (Cf. figure 3 – extrait du DOO du SCoT de Cap-Atlantique 2018-2035)

En ce qui concerne la projection du nombre d'habitants, le PLU reprend les éléments inscrits au SCoT de Cap-Atlantique, à savoir une prévision de plus ou moins 2 050 habitants à l'horizon 2035.

Le PADD du PLU planifie la production d'environ 25 à 30 logements par an nécessaires sur 10 à 12 ans. Le rythme de production de logement a été ajusté au projet du PLU conformément au SCoT Cap-Atlantique, celui-ci peut être évalué à 33 logements par

an sur 10 à 12 ans, ce qui équivaut à la construction de 350 logements supplémentaires à terme pour une population communale de 2250 à 2450 habitants. Cette estimation est conforme à la croissance démographique à l'œuvre sur la commune depuis ces 50 dernières années (population en augmentation constante de 1,8% par an environ).

(Cf. figure 4 – INSEE, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023)

Le projet de zonage (calibrage des zones) a été déterminé en U et AU pour permettre la production de 48 logements en densification et 138 logements en extension. Cet objectif minimal de densité est intégré aux OAP Habitat en zone 1AU qui préconisent des densités de 20 logements/ha. Le projet prévoit la valorisation des espaces libres dans les espaces urbanisés (environ 50%). Dans cet objectif, une étude des capacités de densification a été conduite afin d'estimer le nombre et la surface des gisements fonciers disponibles sur la commune. Le projet limite à 7,6 ha la consommation d'espace naturel ou agricole à destination d'habitat.

En parallèle, l'étude du potentiel foncier urbanisable conduite uniquement sur les zones urbaines (U) de la commune à partir des autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2018 a mis en évidence que les parcelles libres situées dans l'enveloppe urbaine représentaient un potentiel d'environ 14 ha. En décomptant les surfaces comblées par autorisation d'urbanisme délivrée depuis 2018, seul un potentiel d'environ 9 ha reste encore mobilisable à la date d'arrêt du projet dans l'enveloppe urbaine (Source : analyse de la consommation d'espaces, rapport de présentation, dossier d'arrêt). Il peut être estimé un potentiel d'environ 150 nouveaux logements dans le tissu urbain hors secteurs d'OAP. La production de logements et la consommation d'espace pour la dizaine d'années à venir se déclinent selon la configuration suivante :

- Au fil de l'eau pour les parcelles libres identifiées dans les espaces urbanisés et dans le cadre de la création de logements sur les bâtiments dont la possibilité du changement de destination est prévue par le PLU ;
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble au futur engagé correspondant aux espaces d'urbanisation disposant de permis d'aménager récemment délivrés ;
- A court et moyen sur les zones 1AU définis dans le cadre du PLU et pour lesquelles des Orientations d'aménagement et de programmation ont été établies ;
- A moyen et long terme dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU du PLU révisé.

Fondements juridiques / jurisprudences :

- Objectifs généraux : Art. L. 101-2 du CU
- Consommation foncière : Loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) no 2014-366 du 24 mars 2014 et ses 2 objectifs principaux : densifier en zone urbaine / arrêter l'artificialisation des sols
Loi ELAN (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) no 2018-1021 du 23 novembre 2018 (comblement des « dents creuses », consommation d'espace à dix ans, rôle privilégié du SCoT dans la déclinaison de la loi Littoral à l'échelon local, Secteurs Déjà Urbanisés, dérogation au principe d'urbanisation en continuité (L. 121-10 du CU), etc., Art. L. 151-4 du CU, L. 151-5 du CU & Art. R. 151-1 du CU
- Notion de compatibilité PLU/SCoT : Art. L. 131-4 du CU



1 - Rapport de présentation (Tome 1)

Commune et Contexte

1.3 Diagnostic urbain

Synthèse des observations du public

Liaisons douces : Carte des liaisons douces 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).

Liaisons douces :

Le projet promeut le développement des ENR et prévoit de conforter les itinéraires de déplacements doux, notamment en aménageant des cheminements piétons dans les espaces urbains, côtiers et rétro-littoraux. Toutes ces actions vont dans le sens de la réduction des Gaz à effet de serre. Un projet de création d'une voirie cyclable (travail/domicile) est en cours entre les communes de Férel et Pénestin pour favoriser les emplois saisonniers sans automobile.

Les itinéraires de déplacement doux existent déjà cependant, ils sont à préserver et conforter. Tous les campings sont reliés aux plages et centre bourg via les déplacements doux (pour exemple en 2024 500 000€ sont au programme pour augmenter les voies cyclables). 200000€ injectés par la région Bretagne dans le cadre de l'appel à projet Bien vivre en Bretagne pour la création d'une voirie cyclo travail.

Les liaisons douces figurent au règlement graphique en tant que « cheminements doux à préserver ».

1 aire naturelle de stationnement située dans la bande des 100 m du littoral sera supprimée du règlement graphique.

Fondements juridiques / jurisprudences

- Objectifs généraux : Art. L. 101-2 du CU

La création de parking ne constitue pas une installation nécessaire à des services publics ni à des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau. CE 10 mai 1996, Cne de Saint-Jorioz, no 155169; BJDU 1996. 223; RD publ. 1998. 298.



1 - Rapport de présentation (Tome 1)
Commune et Contexte
1.4 Choix retenus pour établir le PLU

Synthèse des observations du public

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

Consommation d'espace :

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 ont été réduites 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.

Fondements juridiques / jurisprudences : Consommation foncière : Art. L. 151-4 du CU



1 - Rapport de présentation (Tome 1)
Commune et Contexte
1.5 Le PLU et le contexte réglementaire

Synthèse des observations du public (observations générales sur le projet)

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 (RD28, RD94, RD99, RD118).

Logements sociaux : Projet qui ne prend pas en compte les enjeux sociaux (logement des jeunes générations) (RD28, RD99).

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).

Espaces remarquables : La délimitation du site classé et des espaces Natura 2000 manquent. Violation des lignes des sites remarquables des zones réurbanisées (RD28, RP41).

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

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

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

Législation :

La mise à jour des références législatives a été prise en compte. Le respect de la loi Littoral par le PLU s'apprécie au travers des dispositions du SCoT. Le PLU reprend les exigences du SCoT de Cap-Atlantique. La révision du SCoT a été prescrite en décembre 2022 et n'a pas été approuvée avant l'arrêt du PLU en projet, c'est donc bien le SCoT actuel qui s'applique au projet de PLU. Pour rappel le SCoT actuel est initialement prévu pour s'appliquer jusqu'en 2035.

Fondements juridiques / jurisprudences :

L. no 86-2 du 3 janv. 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral

- Art. L. 121-1 du CU

SCoT :

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021, « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets », dite loi « Climat et Résilience » qui entend limiter la consommation foncière en fixant des objectifs chiffrés. Cela s'est traduit au PLU de Pénestin par une diminution par deux de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) d'ici à 2031 par rapport à la période 2011-2021. 35 ha ont été consommés en extension sur la période 2011-2021, soit un maximum de 17,5 ha alloués pour le PLU en projet. Le projet de PLU prévoit une consommation de 7 ha pour l'habitat en extension urbaine (le SCoT autorise 16 ha) et 2 ha pour l'économie (le SCoT autorise 5 ha). Ainsi, le projet de PLU prévoit une extension totale maximale de 9 ha. À titre de comparaison le PLU actuel autorise environ 30 ha d'extension, soit 3 fois plus que le PLU en projet.

Fondements juridiques / jurisprudences : Caractère exécutoire du SCoT : Art. L. 143-24 du CU

Logements sociaux :

Les logements sociaux seront positionnés à proximité des équipements et services et prioritairement dans les trois zones situées en extension (Toulprix, Pluviers et Moulin). Le projet de PLU intègre les objectifs du PADD en matière de logements sociaux :

- En favorisant les logements sociaux à proximité des équipements et services *L'accession facilitée à la propriété sera mise en place prioritairement sur le site du Toulprix situé en centre-bourg, proche des équipements, commerces et services. L'OAP du Toulprix cible ce secteur comme devant comporter un minimum de 25 % de logements sociaux. Ce taux est*

plafonné à 20 % pour les autres secteurs d'OAP. Il est également mentionné que l'opération devra permettre l'implantation de petits collectifs et des logements intermédiaires. Les appartements ne représentant aujourd'hui que 5 % de l'offre de logement, cette nouvelle offre permettra de diversifier le marché tout en permettant aux jeunes couples et personnes seules d'accéder plus facilement à la propriété.

Fondements juridiques / jurisprudences : Mixité sociale : Art. L. 151-15 du CU

Assainissement collectif :

La note, ainsi que le rapport du zonage EU, montrent la compatibilité de la station avec les prévisions d'urbanisation future affichées au PLU :

“ Le diagnostic territorial du PLU fait état pour le scénario retenu d'une augmentation des besoins sur la station d'épuration de Pénestin de l'ordre de 876 équivalent-habitants (840 EH pour la commune de Pénestin + 36 EH pour la commune d'Assérac).

L'ensemble représente donc une charge potentielle de 876 EH à traiter sur la station d'épuration qui ajoutée à la charge moyenne actuelle est inférieure à la capacité nominale de la Station.

Ceci est rappelé en page 40 de la notice de zonage. Selon les données affînées de la semaine de pointe 2023 vis-à-vis de la charge organique, la station d'épuration atteint 94% de sa capacité nominale en pointe, soit une disponibilité de 700 EH. Le taux de charge moyen pour l'été 2023 n'atteint en revanche que 65% (disponibilité de 4 200 EH) et le taux moyen annuel 42% (disponibilité de l'ordre de 7 000 EH). La station présente une capacité nominale de 12 000 E.H.

Année 2022	Charge actuelle			Charge future		
	Charge organique moyenne	Charge moyenne organique estivale	Charge de pointe organique estivale	Charge organique moyenne	Charge moyenne organique estivale	Charge de pointe organique estivale
Pourcentage	42 %	65 %	94 %	49.3%	72.3 %	102 %
Équivalents-Habitants	5040 EH	7800 EH	11 300 EH	5916 EH	8676 EH	12 176 EH

La station d'épuration apparait donc largement suffisante pour accueillir le développement projeté de Pénestin et d'Assérac ainsi que les zones supplémentaires non raccordées et desservies à ce jour au réseau collectif. ”

Conclusion et perspectives

Les performances de la station sont bonnes et les normes de rejet sont respectées.

Un Schéma Directeur des Eaux Usées est en cours à l'échelle de ce système d'assainissement. Il préconisera des actions afin de réduire les eaux parasites sur le réseau. Il sera approuvé fin 2023.

Selon les données affînées de la semaine de pointe 2023 vis-à-vis de la charge organique (équivalent au percentile 95), la station d'épuration atteint 94% de sa capacité nominale en pointe, soit une disponibilité de 700 EH. Le taux de charge moyen pour l'été 2023 n'atteint en revanche que 65% (disponibilité de 4 200 EH) et le taux moyen annuel 42% (disponibilité de l'ordre de 7 000 EH).

Ces éléments sont à comparer avec la charge supplémentaire relative aux zones d'urbanisation future (Paragraphe 3) :

- Les charges futures induites par le présent zonage, soit 840 Equivalent-Habitants ;
- Ainsi que celles induites par la partie de la commune d'Assérac raccordée au réseau de Pénestin. Selon le PLU d'Assérac, les zones d'urbanisation raccordables couvrent 0,8 ha, soit potentiellement 36 EH.

Par conséquent, l'urbanisation à venir sur le bassin de collecte de la STEP de Pénestin (900 EH) sera tout à fait acceptable en situation moyenne annuelle (disponibilité d'environ 7 000 EH) ainsi qu'en moyenne estivale (4 200 EH). En situation de pointe, la capacité nominale sera légèrement dépassée (102%). Toutefois, l'occurrence de cette pointe estivale est faible. De plus, la température plus élevée des effluents durant l'été permet de meilleures performances de traitement. En effet, le rejet de la station respecte les normes en vigueur durant la semaine de pointe.

Fondements juridiques / jurisprudences : Ouverture à l'urbanisation : Art. R. 151-20 du CU

Assainissement non collectif (ANC) :

Le suivi des non-conformités est réalisé conformément aux objectifs réglementaires issus de l'arrêté du 27 avril 2012, relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif.

Espaces remarquables :

Les Personnes Publiques Associées et notamment la MRAe n'ont pas la même lecture « Les espaces remarquables couvrant 562 ha du territoire communal sont préservés » et cet avis n'a pas été partagé par les Personnes Publiques Associées.

Espaces proches du rivage :

Concernant la définition des Espaces Proches du Rivage, tous les secteurs ont été définis par une méthodologie approuvée (critères de covisibilité, de distance par rapport au rivage, de la nature et de l'occupation de l'espace) et par des sorties sur le terrain.

Bande des 100 m : La présomption de délimitation de la bande des 100 m du littoral sera intégrée au projet.

Coupures d'urbanisation : La coupure d'urbanisation identifiée au SCoT juste au Nord de Loscolo n'apparaissant pas sur le règlement graphique du PLU sera ajoutée.



2 - Rapport de présentation (Tome 2)

Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale

Préambule

Résumé non technique (pour mémoire)

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

Synthèse des observations du public

Milieux naturels et biodiversité

Zones humides : Classement à revoir dont celui des ZH (délimiter et classer en Np : exemple Toulprix) (RD28)

Dynamique écologique : Atlas de la biodiversité non finalisé. Diagnostic inachevé (RD94, RD113, RD118)

Continuité écologique : Sauvegarde de la flore et de la faune sauvage non pris en compte (RD28)

Réseau hydrographique : Le chevelu hydrographique semble très peu pris en compte (RD116)

Zones humides :

Le secteur 1AU du Toulprix, « les relevés pédologiques ont mis en évidence la présence de sols hydromorphes visés par l'arrêté zones humides sur la parcelle au Nord ». Ces relevés permettent une meilleure connaissance du type de sol présent sur ce secteur, ceci afin d'alerter les futurs aménageurs sur cette contrainte devant être intégrée au projet. La finalité est de proposer un aménagement qui s'intègre et respecte pleinement l'environnement. Pour information, les zones humides du Toulprix ont fait l'objet d'une première compensation par le classement en zone humide au règlement graphique du PLU du secteur de Pen Palud. Pour rappel, les projets sur le secteur du Toulprix pourront faire l'objet d'une autorisation environnementale en fonction de leurs caractéristiques. Cette autorisation est demandée notamment pour les projets pouvant présenter un risque d'impact sur une zone humide. En cas d'atteinte aux zones humides des compensations seront mises en œuvre. Par ailleurs, il est politiquement souhaité la mise en œuvre d'un projet d'écoquartier sur le site du Toulprix.

La vérification systématique de la présence de zone humide sur les zones secteurs 1AU n'est pas demandée par le SAGE Vilaine.

Dynamique écologique : Une fois l'Atlas de Biodiversité Communale réalisé les éléments confirmant la présence d'espèces patrimoniales seront annexés au PLU.

Continuité écologique :

Les analyses des incidences des zones ouvertes à l'urbanisation figurent bien au II. Incidences sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement du rapport de présentation de l'évaluation environnementale. Chaque secteur ouvert à l'urbanisation a fait l'objet d'une analyse des incidences avec une analyse du contexte écologique et la détermination des enjeux écologiques in situ. Il est bien indiqué que 4 secteurs représentant plus de 11 hectares n'ont pas été ouverts à l'urbanisation du fait de la présence d'enjeux écologiques importants. Comme indiqué dans le rapport de présentation : « Il est rappelé que la présente étude d'incidences notables du PLU ne se substitue pas aux études réglementaires des projets susceptibles d'être autorisés par le règlement du PLU (étude d'impact, dossier loi sur l'Eau... selon les dispositions du Code de l'environnement en vigueur). Ces études, spécifiques à chaque projet suivant ses caractéristiques, définiront les impacts et mesures à appliquer selon une grille d'analyse plus fine ».

Réseau hydrographique :

Le réseau hydrographique est étudié dans un chapitre dédié, qui insiste sur sa superficie importante. Son état quantitatif et qualitatif sont étudiés. Par ailleurs, une étude hydro-géomorphologique confiée par l'agglomération au bureau d'études Géorives est en cours d'approbation. Cette étude permet notamment de définir l'espace de fonctionnement des cours d'eau à l'échelle du 1/25000e. Cette étude très précise sera annexée au PLU approuvé.

Ressource et pollution :

Qualité de l'eau : Menace qui pèse sur les activités conchylicoles et sur l'accueil de l'ensemble des habitants (RD118)

Eau de baignade : Trois zones déclassées en l'espace d'une année de « Excellent » à « Bon », c'est une alerte (RD118)

Gestion de l'eau potable : Les capacités actuelles et futures d'assainissement ne sont pas explicitées (STEP) (RD30)

Qualité de l'eau :

Toutes les masses d'eau (hormis souterraines) sont concernées par des rejets d'assainissement (ANC ou collectif), directement ou indirectement. Les pressions considérées comme générant le risque sur les masses d'eau sont liées à la morphologie des cours d'eau, l'hydrologie, l'eutrophisation, les pesticides, les macropolluants : ce sont des enjeux qui ne relèvent pas de l'assainissement. En revanche, le réseau d'assainissement peut avoir une incidence concernant la qualité liée aux usages particuliers du milieu récepteur, présents sur le territoire : conchyliculture, pêche à pied, baignade. On constate que les zones conchylicoles de la commune sont classées en qualité A ou B et les sites de pêche à pied de loisir sont classés « autorisés ». Conformément aux préconisations du SAGE Vilaine, Cap-Atlantique vise la qualité A sur toutes les zones conchylicoles de son territoire. Des contrôles sanitaires sont systématiquement réalisés en cas de fortes pluviométries.

Eau de baignade :

Les eaux de baignade autour de la commune sont de bonne qualité. La qualité des eaux de baignade est établie à partir des contrôles sanitaires réalisés par l'ARS. Le service Qualité des Eaux et des Milieux Aquatiques de Cap-Atlantique effectue un suivi régulier de la qualité des eaux et des coquillages, mais également des suivis spécifiques d'identification de pollutions

bactériologiques. Les suivis des zones prioritaires d'eau de baignade permettent de contrôler la qualité des rejets dont les rejets d'eaux pluviales sur ces sites. Les suivis des zones prioritaires pour les coquillages consistent en des prélèvements et analyses d'eau des exutoires de cours d'eau et pluviaux qui se rejettent sur un site conchylicole. Si un exutoire révèle une contamination bactériologique, des « remontées du réseau d'eau pluviale ou hydrographique » est effectuée pour rechercher et identifier la source de contamination. Au cours de cette remontée de réseaux, lorsque de l'eau contaminée est repérée dans un tronçon proche d'habitations, des contrôles d'assainissement sont orientés afin de vérifier que les maisons sont bien raccordées au réseau d'eaux usées. (Extrait du rapport de présentation de l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Pénestin).

Gestion de l'eau potable :

La capacité actuelle et future en fonction des prévisions d'urbanisation (en tenant compte de la particularité estivale) permettant l'accueil des futures populations est précisée dans la partie « eaux usées »

Si l'on résume :

“ Le diagnostic territorial du PLU fait état pour le scénario retenu d'une augmentation des besoins sur la station d'épuration de Pénestin de l'ordre de 876 équivalent-habitants (840 EH pour la commune de Pénestin + 36 EH pour la commune d'Assérac).

L'ensemble représente donc une charge potentielle de 876 EH à traiter sur la station d'épuration qui ajoutée à la charge moyenne actuelle est inférieur à la capacité nominale de la Station.

Ceci est rappelé en page 40 de la notice de zonage. Selon les données affinées de la semaine de pointe 2023 vis-à-vis de la charge organique, la station d'épuration atteint 94% de sa capacité nominale en pointe, soit une disponibilité de 700 EH. Le taux de charge moyen pour l'été 2023 n'atteint en revanche que 65% (disponibilité de 4 200 EH) et le taux moyen annuel 42% (disponibilité de l'ordre de 7 000 EH).

La station présente une capacité nominale de 12 000 E.H.

Année 2022	Charge actuelle			Charge future		
	Charge organique moyenne	Charge moyenne organique estivale	Charge de pointe organique estivale	Charge organique moyenne	Charge moyenne organique estivale	Charge de pointe organique estivale
Pourcentage	42 %	65 %	94 %	49.3%	72.3 %	102 %
Équivalents-Habitants	5040 EH	7800 EH	11 300 EH	5916 EH	8676 EH	12 176 EH

La station d'épuration apparaît donc largement suffisante pour accueillir le développement projeté de Pénestin et d'Assérac ainsi que les zones supplémentaires non raccordées et desservies à ce jour au réseau collectif. ”

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)

Synthèse des observations du public

Nuisances et pollutions

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

Sites et sols pollués :

Une ancienne décharge était présente sur cette parcelle entre 1950 et 1960. Elle est depuis cette date remblayée et arborée.

Risques naturels et technologiques : Risques majeurs

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

Erosion :

La commune ne peut pas décider arbitrairement de la non-constructibilité de certaines zones littorales sans études finalisée. Dans ce cas elle engagerait sa propre responsabilité en cas de déclassement sans motif de parcelle aujourd'hui constructible. Les données liées à l'érosion côtière ne sont pour le moment pas consolidées, elles seront intégrées au projet lorsqu'elles seront définitivement validées. Pour rappel Le respect de la loi Littoral par le PLU s'apprécie au travers des dispositions du SCoT. Le PLU reprend les exigences du SCoT de Cap-Atlantique.

Concernant le risque d'érosion côtière, nous sommes dans l'attente d'une consolidation des études avant de les intégrer au projet.

Synthèse des enjeux environnementaux et de l'Etat Initial de l'environnement

Ne tient pas compte des enjeux environnementaux des 30 prochaines années (RD28)

Le projet tient compte des différents champs devant être présents dans l'Etat Initial de l'Environnement (Article R. 122-20 5° du Code de l'environnement, à savoir :

5° *L'exposé : des incidences notables probables de la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement, et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages. Les incidences notables probables sur l'environnement sont regardées en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect, temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme ou encore en fonction de l'incidence née du cumul de ces incidences. Elles prennent en compte les incidences cumulées du plan ou programme avec d'autres plans ou programmes connus ;*

Ainsi que l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme indiquant que les objectifs environnementaux seront traités dans l'état initial. L'ensemble des enjeux environnementaux sont donc bien présents et figurent dans le tome 2 : Etat Initial de l'Environnement, évaluation environnementale et résumé non technique du rapport de présentation. Il y est question du milieu physique, des milieux naturels et de la biodiversité, des ressources et énergies renouvelables, des nuisances et pollutions, des risques naturels et technologiques. Dans une seconde partie de l'articulation avec les autres documents, des incidences du projet sur l'environnement puis des motifs pour lesquels le projet a été retenu.

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

Synthèse des observations du public (observations générales sur le projet)

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)

Mesures ERC :

Le tome 2 du rapport de présentation dédié à l'évaluation environnementale présente les 4 secteurs AU non ouverts à l'urbanisation du fait de la présence d'enjeux écologiques importants : le secteur au Sud du chemin du Parouget, le secteur de Kerfalher, les deux secteurs de Kerascouët et le secteur de Trémer. Ces secteurs « évités » représentent un total de 11 ha. Les mesures d'évitement portent également sur d'autres thématiques (paysage, patrimoine naturel et continuités écologiques, assainissement collectif, sites et sols pollués, risques naturels. Pour rappel la doctrine Eviter-Réduire puis Compenser impose la sélection de secteurs présentant les impacts négatifs sur l'environnement les plus faibles. Ensuite seulement de réduire au maximum l'impact du projet sur l'environnement puis en dernier ressort de compenser les impacts négatifs résiduels. (Cf. tableau page 174). Par ailleurs, il est politiquement souhaité la mise en œuvre d'un projet d'écoquartier sur le site du Toulprix.

Pour le secteur du Toulprix : « les relevés pédologiques ont mis en évidence la présence de sols hydromorphes visés par l'arrêté zones humides sur la parcelle au Nord ». Ces relevés permettent une meilleure connaissance du type de sol présent sur ce secteur, ceci afin d'alerter les futurs aménageurs sur cette contrainte devant être intégrée au projet. La finalité est de proposer un aménagement qui s'intègre et respecte pleinement l'environnement. Pour information, les zones humides du Toulprix ont fait l'objet d'une première compensation par le classement en zone humide au règlement graphique du PLU du secteur de Pen Palud. Les projets sur le secteur du Toulprix pourront faire l'objet d'une autorisation environnementale en fonction de leurs caractéristiques. Cette autorisation est demandée notamment pour les projets pouvant présenter un risque d'impact sur une zone humide. En cas d'atteinte aux zones humides des compensations seront mises en œuvre.

Le projet intègre un dispositif équivalent au coefficient de biotope, actuellement nommé Coefficient d'Imperméabilisation par Surface (CIS) celui-ci sera remplacé par le coefficient de pleine terre qui permettra de mieux préserver les espaces verts tout en favorisant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol pour éviter les risques d'inondation. Ce dispositif est applicable dans les zones U, A et N.

3 - Projet d'Aménagement et de développement Durable (et choix retenus : RP1 p.49)

3.1 Orientations générales

3.2 Synthèse des orientations

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)

PADD :

En ce qui concerne la projection du nombre d'habitants, le PLU reprend les éléments inscrits au SCoT de Cap-Atlantique, à savoir une prévision de plus ou moins 2 050 habitants à l'horizon 2035. Le PADD du PLU planifie la production d'environ 25 à 30 logements par an nécessaires sur 10 à 12 ans. Le rythme de production de logement a été ajusté au projet du PLU conformément au SCoT Cap-Atlantique, celui-ci peut être évalué à 33 logements par an sur 10 à 12 ans, ce qui équivaut à la construction de 350 logements supplémentaires à terme pour une population communale de 2250 à 2450 habitants. Cette estimation est conforme à la croissance démographique à l'œuvre sur la commune depuis ces 50 dernières années (population en augmentation constante de 1,8% par an environ).

Concernant l'offre de logements sociaux, tous les projets en cours intègrent déjà une offre minimale de 20% de logements sociaux ne pouvant pas être panachés sur différents projets comme demandé par le Programme Local de l'Habitat actuel porté par l'EPCI Cap-Atlantique. Cette règle sera reprise et réaffirmée par l'augmentation à 25% de logements sociaux sur le secteur du Toulprix, proche des commerces, équipements et services.

D'autre part il est politiquement souhaité l'amélioration de la qualité de vie des habitants notamment en optimisant les espaces libres tout en permettant une densification raisonnable, en favorisant la diversité des formes bâties, en proposant un aménagement durable. D'assurer une mixité sociale et générationnelle par davantage de logements sociaux à proximité des commerces et services, en proposant des logements évolutifs au fil des années. D'assurer un développement au service du projet démographique et social par l'installation d'habitants actifs. De valoriser les richesses environnementales et paysagères par la protection des paysages et la connexion des espaces naturels entre eux et la mise en œuvre d'une gestion hydraulique pluviale adaptée.

4 - Règlement

4.1 Règlement écrit

4.1.1 - Dispositions générales

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

Synthèse des observations du public

Dispositions générales

Lois ÉLAN et Climat et Résilience : Celle-ci ainsi que des jugements des tribunaux ne sont pas mentionnées (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)

Lois ÉLAN et Climat et Résilience :

La loi Climat et Résilience est mentionnée au rapport de présentation, tome 1 diagnostic et justification ;

Il n'y a pas lieu de mentionner au règlement le contentieux de l'urbanisme. Article R. 151-9 du Code de l'urbanisme :

« Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9. »

Cf. articles L. 151-9 à L. 151-42 & R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'urbanisme.

Mise à jour : La numérotation des articles du Code de l'urbanisme évolue régulièrement, ceux ayant fait l'objet d'un changement seront mis à jour.

Division en zones :

Les zones Ud au PLU en vigueur situées proches du littoral (secteur qui s'étend du Maresclé à Loscolo) étaient incohérentes à la fois au regard de la loi Littoral puisque situées dans la bande des 100 m de la limite haute du rivage mais également d'un point de vue de la morphologie urbaine car il ne s'agit véritablement de noyaux bâtis dispersés mais uniquement d'habitats diffus disséminés sur le front de mer. Ce classement n'autorise pas davantage de création de nouvelles zones (Un) ailleurs car les zones Un et Na sont toutes deux inconstructibles.

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 à 10 lignes, n'apporte aucune obligation. Rien sur le solaire : Pourrait être obligatoire sur les nouvelles toitures (RD37, RD99)

Risques d'éboulement :

Concernant le risque d'érosion côtière, nous sommes dans l'attente d'une consolidation des études avant de les intégrer au projet. La commune ne peut engager sa responsabilité de classer des zones en risque d'érosion côtière ou de submersion marine sans étude validée. De plus les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation n'étant pas situés à proximité immédiate du littoral, ce risque ne sera pas accru au PLU en projet.

Risque de submersion marine :

Le risque submersion est pris en compte : « Un projet qui s'inscrit dans une dynamique de prise en compte du risque

submersion » (Cf. page 137 du rapport de présentation, partie évaluation environnementale). Les zones U concernées par le risque de submersion représentent 0,8% dont le port à sec pour 69%. La zone du projet de lotissement conchylicole de Loscolo (7 ha) permettra un espace de repli pour les conchyliculteurs du Branzais et du Lomer.

Consommation d'énergie :

Le projet entend réduire de manière significative les émissions de gaz à effet de serre en encadrant la consommation d'énergie des bâtiments. Concernant les apports solaires il est conseillé d'adopter une architecture bioclimatique et d'implanter les constructions afin de favoriser les apports solaires.

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.

Cf. ci-dessus

4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.3 - Dispositions applicables aux zones urbaines

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

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)

Clôtures :

La hauteur des clôtures en limite d'emprise publique n'a pas été modifiée par rapport au PLU en vigueur, elle a toujours été limitée à 1,50m. L'intérêt est de ne pas nuire aux perspectives paysagères par un sentiment d'enfermement lors de la circulation sur l'espace public. La hauteur des clôtures sera conservée à 1,50 m en limite d'emprise publique.

Règlement graphique

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

Espaces proches du rivage :

Le respect de la loi Littoral par le PLU s'apprécie au travers des dispositions du SCoT. Le PLU de Pénestin reprend les exigences du SCoT de Cap-Atlantique notamment en ce qui concerne le périmètre des enveloppes urbaines désormais précisé à la parcelle.

Cf. article L. 121-8 du Code de l'urbanisme : « *L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants* »

Dans le sens de la jurisprudence, 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 (Cf. enveloppes urbaines de Kerséguin, du 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, alors qu'elles sont en friche et non entretenues) (RP19)

Trégorvel :

Les zones Uac situées à Trégorvel figurent déjà au PLU en vigueur. Il n'était pas pertinent de les modifier, car les zones Uac correspondent à « l'habitat relativement dense, en ordre continu » ce qui correspond aux deux secteurs Uac identifiés sur Trégorvel. De plus les règles inscrites en secteur Uac permettent une meilleure protection du patrimoine bâti rural par davantage de contraintes d'unité d'aspect et d'harmonie avec le paysage et les bâtiments existants ou principaux (Cf. règlement écrit du PLU).

ZL28, ZL32 : Les parcelles ZL 28 et ZL 32 non construites se situent en dehors de l'enveloppe urbaine du SCoT. Elles ne peuvent donc pas être bâties. Elles resteront dans un zonage agricole adapté.

<u>Villages :</u>	
<u>Haut Pénestin</u> :	322 rue de Brancelin (absence de pièce jointe : ZV10 ?) : prévue en Uac (RD13)
<u>Tréhiquier</u> :	YA136, YA144, YA161 : Demande classement en Uab (RD128)
<u>Kerfalher</u> :	Impasse de Kerfu, les maisons réalisés depuis 2018 devraient être en extension (hors Uab) (RD118)
<u>Couarne</u> :	YI59 : Inclure la parcelle dans une zone à urbaniser (RP45)
<u>Haut Pénestin</u> :	
La parcelle ZV 10 sera bien classée en zone constructible au PLU en projet, dans le zonage Uac, identique au zonage du PLU en vigueur.	
<u>Tréhiquier</u> :	
La loi Climat et Résilience et le principe du ZAN limitent les extensions urbaines, pour répondre à cette nouvelle contrainte, le projet propose d'effectuer une densification raisonnée du tissu urbain existant (zones Ua et Ub) et de limiter les extensions urbaines. Pour cette raison, ces parcelles ont été classées dans un zonage agricole (A).	
<u>Kerfalher</u> :	
L'ensemble des parcelles en constructions situées dans l'impasse de Kerfu ont bien été intégrées en zone urbaine Uab. Ces parcelles font parties des « coups partis », c'est-à-dire des opérations d'habitat dont les autorisations d'urbanisme ont été délivrées entre le démarrage et l'approbation du PLU et qui font effet pendant la durée de la procédure.	
<u>Couarne</u> :	
La parcelle YI 59 se situe en zone d'urbanisation diffuse du SCoT, à l'extérieur de toute enveloppe urbaine. Elle ne peut donc pas être placée en zone à urbaniser.	

4 - Règlement
4.1 - Règlement écrit
4.1.3 - Dispositions applicables aux zones urbaines
2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba, Ubb, Ubl)

Synthèse des observations du public	
<u>Règlement écrit</u>	
<u>Emprise au sol</u> :	Dans les EPR, en Uba et Ubb la réduire à 25% (au lieu de 30%) (RD118)
<u>Coefficient de pleine terre</u> :	Dans les EPR, en Uba et Ubb, augmenter à 40% (au lieu de 30%) (RD118)
<u>Clôtures</u> :	Augmenter la hauteur des clôtures sur rue à 1,80 m (au lieu de 1,50m) (RD18)
<u>Emprise au sol, Coefficient de pleine terre, Clôtures</u> :	
Il n'y aura pas de modification sur ces points.	
<u>Règlement graphique</u>	
<u>Espaces proches du rivage</u> : 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).	
<u>Espaces proches du rivage</u> :	
Le respect de la loi Littoral par le PLU s'apprécie au travers des dispositions du SCoT. Le PLU de Pénestin reprend les exigences du SCoT de Cap-Atlantique notamment en ce qui concerne le périmètre des enveloppes urbaines désormais précisé à la parcelle. Cf. article L. 121-8 du Code de l'urbanisme : « <i>L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants</i> »	
Dans le sens de la jurisprudence, 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 (Cf. enveloppes urbaines de Kerséguin, du Bile, Loscolo, Poudrantaïs, La Mine-d'Or, La Grande-Île, Haut-Pénestin, Tréhiquier)	
<u>Agglomération (Bourg-Mine d'or)</u>	
<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 (à l'Est du Closo)</u> :	YH998 - YH997 - YH999 - YH775 : Inclure les parcelles en zone AU (RP46, RP47, RP48, RP49)
<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>Allée des Mouettes</u> :	ZK4 - ZH2 - ZH4 - ZH8 - ZH11 - ZH12 - ZH 19 - ZH20, - ZH21 - ZH 23 à 26 (Prévues Un) Demandent constructibilité en Uba (lotissement). Surpris du classement Un (Jugt du TA) (RP11, RD40, RD20, RP21, RD50, RD84, RD118)
<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>	<p><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)</p> <p><u>ZE27</u> : Prévues Na, demande le reclassement en Uba avec les parcelles 20, 21 et 26 (RD04)</p> <p><u>ZE09</u> (Uba) : La limite du zonage doit être reculée au bâti (jugement TA de 1996) (RP41)</p> <p><u>ZE3, 27, 19</u> (Na) : Les maintenir en Na comme prévu au PLU (jugement TA) (RP41)</p> <p><u>ZK10</u> : La retirer de la zone constructible (jugement du TA de 2004) (RP41)</p>
	<p><u>Rue de Trémer</u> : La notion de « dent creuse » est strictement délimitée. Au regard des dispositions de la loi Littoral au travers notamment l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, appliqué au SCoT de l'agglomération Cap-Atlantique, la parcelle YH 419 constitue déjà une extension de l'enveloppe urbaine agglomérée. Extension de l'urbanisation permise par le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT par l'objectif 1-4-2 Renforcer l'armature en définissant les centralités à développer et les espaces urbanisés significatifs à conforter dans le cadre de la mise en œuvre de la loi Littoral. La notion de dent creuse ne peut donc pas s'appliquer à une parcelle située en dehors d'une enveloppe urbaine (Art. L. 121-8 du Code de l'urbanisme). Pour ce qui concerne la parcelle YH 587, celle-ci se situant en lisière de l'espace urbanisé et étant entièrement arborée, conformément à l'objectif 1-4-2 du DOO du SCoT, un travail de « finalisation » des lisières des espaces urbanisés dans une logique paysagère a été réalisé afin d'améliorer l'interface avec l'agriculture et l'intégration paysagère de ce secteur. Cette parcelle a donc bien un intérêt d'être classée en Na.</p> <p><u>Le Yoquo</u> (à l'Est du Clos) : La loi Climat et Résilience et le principe du ZAN limitent les extensions urbaines, pour répondre à cette nouvelle contrainte, le projet propose d'effectuer une densification raisonnée du tissu urbain existant (zones Ua et Ub) et de limiter les extensions urbaines. 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. Pour cette raison la parcelle YH 998 a été classée dans un zonage naturel (Na) adapté. IDEM YH 997, YH 999, YH 775.</p> <p><u>La Mine d'Or</u> : Le SCoT identifie bien le secteur de la Mine-d'Or comme étant situé en agglomération. Le PLU de Pénestin reprend les exigences du SCoT de Cap-Atlantique. Les secteurs actuels soumis à érosion ont été maintenus au projet de PLU. Il s'agit des secteurs de la Mine-d'Or, du Landrin et Pointe du Bile. Nous sommes 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 de classer des zones en risque d'érosion côtière ou de submersion marine sans étude validée. Le zonage actuellement Na au droit de l'allée des Mouettes sera modifié pour être conforme à la décision du TA de Rennes du 19/03/2013. Cependant, les parcelles étant situées en zone de risque d'affaissement en cas de sinistre, toute construction restera impossible. La parcelle ZH 12 non construite, conservera son zonage naturel (Na), car non constructible, elle est située en risque d'affaissement. Au PLU en vigueur, la partie en front de mer de la parcelle ZH 1 est déjà classée en risque d'affaissement, le projet de PLU n'est pas venu modifier ce zonage. Au PLU en vigueur, il est fait application d'un droit de préemption de la part du conservatoire du littoral sur la totalité de la parcelle. Il ne devrait pas y avoir de changement sur ces deux points. Le zonage concernant les droits de préemption sera annexé au PLU. En outre, 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. Le choix a été fait de ne pas créer de nouvelles surfaces constructibles en direction du littoral. La parcelle ZE 27 n'étant que faiblement bâtie (2 maisons individuelles) le choix a été fait conformément à la loi Littoral d'appuyer les limites de la zone Uba sur des projets déjà validés et de laisser le reste de la parcelle dans un zonage adapté à son caractère naturel (zonage Na). Pour rappel, cette parcelle se situe dans les Espaces Proches du Rivage au titre de la loi Littoral. L'extension de l'urbanisation doit y être limitée. 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).</p>
<u>Villages</u>	
<p><u>Poudrantaïs</u> : - <u>Kerfalher</u></p>	<p><u>Trait de côte</u> : Le PLU ne tient pas compte de l'érosion (RD84, RD94). <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)</p> <p><u>Tréguier</u> : <u>YA36</u> (Pointe du Scal) : Prévues en Na, demande qu'elle reste constructible ou être dédommagé (RD07) <u>YA33, YA62</u> : Prévues en Aca, demande qu'elles restent en zone constructible en Uba (RD56)</p>

<u>Grande Ile</u>	ZO237, 238, 72, 73 76, 7, 6, 5, 4, 250, 249, 248 : Réduire la limite du zonage (RD118)
<u>Haut Pénestin</u>	ZM56 : parcelle nue, prévue en Aa (pérenne). Demande constructibilité comme ceux situés autour (RD100)
<u>Kerlieu</u> :	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)
<u>Kerséguin</u> :	YL309, YL384 : Pourquoi la totalité du village de Kerséguin n'est pas passé en Ubb (RP12) YL 306 : Reclasseur celle-ci en zone constructible avec Kerséguin (CO04)
<u>Le Bile</u> :	YM 305 : Prévues en Na et Np demande qu'elle soit en totalité en Ubb (?) (RP05)
<u>Loscolo</u> :	YN 477 : Prévues en Na, demande reclassement en zone constructible (tout ou partie) (RD01).
<u>Le Loguy</u> :	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).
<u>Poudrantaïs</u> :	Les secteurs actuels soumis à érosion ont été maintenus au projet de PLU. Il s'agit des secteurs de la Mine-d'Or, du Landrin et Pointe du Bile. Nous sommes 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 de classer des zones en risque d'érosion côtière ou de submersion marine sans étude validée.
<u>Kerfalher</u> :	Cf. article L. 121-8 du Code de l'urbanisme : « <i>L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants</i> » Les zones Ud au PLU en vigueur situées proches du littoral (secteur qui s'étend du Maresclé à Loscolo) étaient incohérentes à la fois au regard de la loi Littoral puisque situées dans la bande des 100 m de la limite haute du rivage mais également d'un point de vue de la morphologie urbaine car il ne s'agit véritablement de noyaux bâtis dispersés mais uniquement d'habitats diffus disséminés sur le front de mer La loi Climat et Résilience et le principe du ZAN limitent les extensions urbaines, pour répondre à cette nouvelle contrainte, le projet propose d'effectuer une densification raisonnée du tissu urbain existant (zones Ua et Ub) et de limiter les extensions urbaines. Pour cette raison la partie Nord de la parcelle ZD 156 sera classée en zone naturelle (Na). Pour information, la zone 2AU au PLU en vigueur a été supprimée au projet de PLU. La partie Sud de la parcelle non construite ZE 162 a ainsi été classée en zone Na, cette partie étant bordée par une zone naturelle sur ses pourtours. Enfin dans l'intérêt de conserver la coupure d'urbanisation (empêchant toute nouvelle construction compromettant le caractère naturel de la coupure) inscrite au SCoT, et très mince sur ce secteur le choix a été fait de la faire figurer au droit de la parcelle ZE 161 déjà bâtie. Cette demande ne peut pas être recevable. La parcelle n'est pas située pas en continuité d'un espace urbanisé au titre de la loi Littoral (ZA 76). Au PLU en vigueur, ces parcelles sont classées en zone 2AU ne permettant pas la pratique du camping-caravaning. Les installations présentes sur ces parcelles devront être régularisées. Au PLU en projet, ces parcelles seront placées en zone naturelle (N) (ZD 77, ZD 78, ZD 80, ZD 76).
<u>Tréhiquier</u> :	La parcelle YA 36 est située à la fois en rupture du village de Tréhiquier. Cette rupture est clairement matérialisée par la zone Aca (délimitant les parties situées sur le domaine terrestre affectées exclusivement aux activités conchylicoles) située à l'Est de votre parcelle, et à la fois située en bordure de l'estuaire de la Vilaine. Pour l'absence de lien de votre parcelle avec le village de Tréhiquier et sa proximité directe avec l'estuaire de la Vilaine votre parcelle a été classée en zone Na naturelle. Ce choix a été opéré sur d'autres secteurs de la commune équivalents. De plus pour les constructions situées en zone Na une extension limitée de la construction principale reste possible. C'est le cas pour toutes les habitations situées en zone Na, hors de la bande des 100 mètres par rapport au rivage. Concernant les parcelles YA 33 et 62 nous allons rectifier le zonage et prolonger le zonage Uba sur les parcelles 62 et 33 comme proposé.
<u>Grande Ile</u>	Le respect de la loi Littoral par le PLU s'apprécie au travers des dispositions du SCoT. Le PLU de Pénestin reprend les exigences du SCoT de Cap-Atlantique notamment en ce qui concerne le périmètre des enveloppes urbaines désormais précisés à la parcelle. Il n'y aura pas de modification du zonage sur les parcelles ZO 238, ZO 237, ZO 72, ZO 73, ZO 76, ZO 7, ZO 6, ZO 5, ZO 4, ZO 250, ZO 249, ZO 248.
<u>Haut Pénestin</u>	L'enveloppe village figurant au SCoT identifie le secteur de Brancelin comme devant être conforté autour de l'enveloppe maximale définie par les constructions existantes. 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) au tissu urbain plus lâche. Conformément au SCoT la parcelle ZM 56 est placée en agricole (A).
<u>Kerlieu</u> :	Le SCoT Cap-Atlantique marque clairement une coupure entre la zone urbanisée formée par le camping de Kerfalher et le village

de Kerlieu à l'Est qui est à conforter dans son enveloppe urbaine actuelle. Par conséquent il ne pourra y avoir classement des parcelles ZB 22 et ZB 23 dans un zonage constructible Uba ou ULa. Néanmoins, compte tenu de la situation de ces deux parcelles et de la configuration des lieux, il paraît pertinent de les inclure au zonage agricole (Aa). La rupture avec la zone naturelle située au Nord est clairement formée par la route de Kerlieux.

La parcelle ZB 37 se situe en zone d'urbanisation diffuse du SCoT, à l'extérieur de toute enveloppe urbaine. Cette parcelle ne peut donc pas être placée dans un zonage constructible.

Kerséguin :

La notion de dent creuse ne peut pas s'appliquer à une parcelle située en dehors d'une enveloppe urbaine (Art. L. 121-8 du Code de l'urbanisme). Le SCoT au titre de la loi Littoral n'identifie pas la parcelle YL 384 comme faisant partie du village de Kerséguin, mais comme un secteur de constructions diffuses. De plus, le village de Kerséguin est considéré comme un village à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour. Par conséquent, il ne peut pas être étendu. Par ailleurs, le PLU en vigueur classe cette parcelle en zone naturelle. IDEM YL 306.

Le Bile :

Cette modification est conforme au SCoT, le Bile est considéré comme un village à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour (YM 305).

Loscolo :

Cette parcelle ne se situe pas en continuité d'un espace urbanisé au titre de la loi Littoral (YN 477).

Le Loguy :

Pour les parcelles ZR 1 et ZR 93, le SCoT Cap-Atlantique, considère au regard de la loi Littoral le secteur du Loguy comme ne formant pas un village. Seul un zonage (Un) non constructible justifié par le regroupement de quelques bâtis formant un noyau bâti dispersé a pu être retenu au projet de PLU. Une extension mesurée des constructions présentes sur la parcelle ZR 1 pourra être réalisée.

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. Doutes sur projet Loscolo ?
Maintenir la totalité en Ubb (prévue réduite de moitié en Na) (titulaire autorisation de prise d'eau) (RP28)

YM69 : Prévue 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)

Kerlay :

Le SCoT identifie bien le secteur de Kerlay comme étant situé en Secteur Déjà Urbanisé (SDU). Le PLU de Pénestin reprend les exigences du SCoT de Cap-Atlantique.

« L'article L.121-8 du Code de l'urbanisme énonce que « dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le SCoT et délimités par le PLU, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L.121-13 ».

« L'article L.121-8 prévoit que les « constructions et installations » qui peuvent être autorisées dans les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) peuvent l'être « à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics ».

« L'article L.121-8 prévoit que les constructions et les installations qui peuvent être autorisées dans les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) ne doivent pas avoir pour « effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti ». C'est pourquoi il est essentiel que la délimitation du SDU se fasse au plus près des constructions déjà existantes afin d'empêcher toute extension du périmètre bâti. Le périmètre du SDU proposé sur la parcelle YM 276 prend déjà en compte l'emprise au sol de l'autorisation d'urbanisme obtenue en 2022. Il ne pourra pas y avoir d'extension du périmètre Ub sur le SDU de Kerlay.

Les parcelles sont situées en extension de l'urbanisation, et non en densification. Elles ne répondent dès lors pas aux exigences posées par la loi ELAN en matière de densification des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), qui doit se réaliser sans extension du périmètre bâti (YM 69, YM 49, YM 52).

La parcelle YM 123 se situe en dehors du SDU de Kerlay qui ne peut être étendu. Cette parcelle sera donc placée en zone naturelle (Na). Pour la parcelle YM 116, seule la maison sera intégrée dans le SDU de Kerlay pour la même raison que la parcelle YM 123.

4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.3 - Dispositions applicables aux zones urbaines

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

Synthèse des observations du public
<u>Zone Uic (En attente de projet)</u>
<u>ZI 83</u> (Ex : supermarché Océan > 10000 m ²) : Utiliser pour des logements sociaux. Réaffecter en habitat. Secteur déjà artificialisé, l'ouvrir à l'habitat en proposant des logements (RD03, RP07, RD27)
<u>ZI 83</u> La commune prend en compte la possibilité de création de logements sur la parcelle ZI 83.
<u>Zone 1AU (?) Ancien site commercial du Moulin du Clos :</u>
<u>Haie à protéger</u> : Faire figurer la haie en bordure du chemin doux à créer ? (RP41)
<u>Haie à protéger</u> : Il n'y aura pas de haie supplémentaire ajoutée sur cette localisation.

4 - Règlement
4.1 - Règlement écrit
4.1.3 - Dispositions applicables aux zones urbaines
4 - Règlement applicable aux zones UL (ULa, ULd)

Synthèse des observations du public
<u>Zones UL</u>
Reclasser toutes les parcelles de camping caravanning en une seule zone NLd (RD118)
Lors de la création des zones ULd et NLD, il a toujours été indiqué qu'elles étaient toutes deux 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. 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. Cette réponse est apportée par le zonage NLd. Après de longues réflexions, c'est le meilleur compromis qui a pu être trouvé pour respecter la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 et reconnaître l'existence de la pratique du camping-caravanning indispensable à la dynamique économique de la commune sur ces zones qui ont reçu des autorisations d'urbanisme accordées.
<u>Zone ULa</u>
<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)
<u>Camping d'Inly</u> : L'enveloppe ULa du camping d'Inly sera rectifiée sur sa partie Sud-Ouest. Le développement économique de la commune ne peut pas se faire en contradiction des lois nationales. Les parcelles YM 108 et YM 137 ne sont pas intégrées dans un village au titre de la loi Littoral. De plus le secteur du Bile est considéré comme un village à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour. Ces parcelles non bâties forment une rupture entre le secteur du Bile au Sud et le SDU de Kerlay au Nord. Il ne peut donc y avoir de classement en ULa de ces deux parcelles. En cas de repli lié à l'évolution du trait de cote une partie au Nord conservé en zone NLd pourra compenser en 1 pour 1.
<u>Zones ULd</u>
Les camping-caravanning ne devraient pas être en UL, le règlement dit qu'elles ne sont pas constructibles (censurées par le TA). Dispersées, non identifiées Villages ou SDU, elles sont illégales. 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). 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). Autoriser les caravanes et mobil-homes toute l'année (EU : 4500 € par parcelle) (RP03) Interdire en ULd uniquement les HLL (Mobil homes) « n'ayant jamais bénéficié d'autorisation d'urbanisme » (RD06, RD43, RD54). 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)
Il est important de préciser les définitions présentes au Code de l'urbanisme entre Habitation Légère de Loisirs et Résidence Mobile de Loisirs. Au titre de l'article R. 111-37 du Code de l'urbanisme, les Habitations Légères de Loisirs sont considérées comme des constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de

loisir. Tandis que les Résidences Mobiles de Loisirs sont définies à l'article R. 111-41 du Code de l'urbanisme comme 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 votre installation ne possède plus de moyens de déplacement, il s'agit bien d'une Habitation Légère de Loisirs. Par ailleurs, vous nous demandez de supprimer au règlement écrit B1a secteur Uld, le terme « résidence mobile de loisirs (mobil-home) », le régime d'implantation prévu à l'article R. 111-42 du Code de l'urbanisme) « 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 Code de l'urbanisme) » ne permet pas l'implantation de ce type d'installation sur votre zone, celle-ci n'étant ni considérée comme camping, ni comme un parc résidentiel de loisirs. Pour rappel, les zones de loisirs présentes sur la commune ont été créées par la procédure de remembrement de 2008.

L'implantation de toute nouvelle construction n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.

Permettre l'extension même mesurée des constructions existantes vient en complète contradiction avec la définition d'une habitation légère de loisirs et le principe d'habitats légers. Seuls les abris sanitaires de 5 m² maximum en annexe accolée pourront s'implanter.

Une fois le PLU approuvé, il est politiquement souhaité la mise en œuvre avec l'agglomération d'un outil opérationnel de protection et de reconquête des espaces agricoles sur notre commune afin que les parcelles remises en zone agricole ou naturelle ne s'enfrichent pas.

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)

Barges :

L'implantation de toute nouvelle construction n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.

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)

Brécéan

M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.

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

Goulumer

Les zones de loisirs n'ont pas à être étendues conformément à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. Les parcelles YL 1, YN 281 et YN 279 n'ont pas été remembrées. C'est pour cette raison qu'elles seront remises en zone agricole (Aa)

La parcelle YM 171 se situe en zone d'urbanisation diffuse du SCoT, à l'extérieur de toute enveloppe urbaine. Elle ne pourra donc pas devenir constructible et restera en zone naturelle (Na).

La parcelle YM 123 se situe en dehors du SDU de Kerlay qui ne peut être étendu. Cette parcelle sera donc placée en zone naturelle (Na). Pour 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, il est politiquement souhaité la mise en œuvre avec l'agglomération d'un outil opérationnel de protection et de reconquête des espaces agricoles sur notre commune afin que ces parcelles ne s'enfrichent pas.

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)

Guheux

L'implantation de toute nouvelle construction n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.

Kerlieu AFUL Kerlieu : Le passage en U reflète une réalité, parcelles urbanisées (> 12 ans), légitime de légaliser (RD74)
en Clos de la Rue : Lot n°1 : Demande d'implantation d'un mobil home, Demande que le n°14 de l'impasse soit classé U (implantation HLL), demande impasse du Clos de le 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)

Kerlieu

L'implantation d'une nouvelle construction (HLL) n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.

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 en NLd, les souhaitons en ULd (HLL prévue) avec périodicité comparable aux campings (D70)

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)

Kernegrou-Kerfalher

Les campeurs-caravaniers ont participé à la concertation dans le cadre de cette révision du PLU. Lors de la création des zones ULD et NLD, il a toujours été indiqué qu'elles étaient toutes deux 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. 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. Cette réponse est apportée par le zonage NLd. Réglementairement il est impossible d'ajouter des parcelles vierges en zone ULd lorsqu'il ne s'agit pas d'une simple dent creuse. Il ne pourra donc pas y avoir de classement de zones ULd supplémentaires. Après de longues réflexions, c'est le meilleur compromis qui a pu être trouvé pour respecter la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 et reconnaître l'existence de la pratique du camping-caravaning indispensable à la dynamique économique de la commune sur ces zones qui ont reçu des autorisations d'urbanisme accordées.

Pour rappel les parcelles situées en NLd sont soit vierges soit contiennent des installations illégales à régulariser. Il est juridiquement impossible de classer des secteurs situés en urbanisation diffuse et dépourvus d'autorisation d'urbanisme en zone U.

La parcelle ZC 27 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 concernée depuis l'approbation du PLU en vigueur par la prescription surfacique "élément du paysage à préserver" au titre de l'article L. 151-23 du CU, ce n'est donc pas une prescription ajoutée lors de la révision du PLU. - Il est rappelé que les parcelles soumises à cette prescription deviennent inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent, car elles sont nécessaires au maintien des continuités écologiques. - Pour rappel le secteur NLd correspond "aux espaces naturels de camping et de caravanage sur parcelle individuelle, inconstructibles", le secteur NLd n'est pas destiné à la protection spécifique des espaces boisés, ainsi la prescription surfacique élément du paysage à préserver est complémentaire en ajoutant une disposition supplémentaire visant à la protection spécifique des éléments boisés sans aboutir à une double protection. - Il est rappelé que le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 443-4 et suivants du Code de l'urbanisme. L'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme indique qu'il est possible d'installer une caravane sans autorisation d'urbanisme si celle-ci n'est pas utilisée comme habitation ou comme annexe au logement. La caravane doit conserver en permanence ses moyens de mobilité pour pouvoir quitter son emplacement à tout moment. Cette période de 3 mois par an peut être consécutive ou non. M. le Maire souhaite effectivement faire évoluer cette période de 3 mois à 4 mois pour ainsi couvrir toute la période estivale (conformément à l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme). (ZC 144, ZC 145, ZC 146, ZC 147).

Seules les installations sans autorisation d'urbanisme accordées sont vouées à la destruction au titre de l'article 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)

La Grande Ile (Loguy, Lomer)

L'implantation d'une nouvelle construction (HLL) n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.

Pradun - Ker Olivier

Demande que les terrains équipés soient maintenus en ULd en 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)

Pradun - Ker Olivier

Les campeurs-caravaniers ont participé à la concertation dans le cadre de cette révision du PLU. Lors de la création des zones ULd et NLD, il a toujours été indiqué qu'elles étaient toutes deux 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. 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. Cette réponse est apportée par le zonage NLD. Réglementairement il est impossible d'ajouter des parcelles vierges en zone ULd lorsqu'il ne s'agit pas d'une simple dent creuse. Il ne pourra donc pas y avoir de classement de zones ULd supplémentaires. Après de longues réflexions, c'est le meilleur compromis qui a pu être trouvé pour respecter la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 et reconnaître l'existence de la pratique du camping-caravaning indispensable à la dynamique économique de la commune sur ces zones qui ont reçu des autorisations d'urbanisme accordées.

La parcelle YL 1 n'a pas été remembrée. C'est pour cette raison qu'elle a été remise en zone agricole (Aa).

L'implantation d'une nouvelle construction (HLL) n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Aucune autorisation d'urbanisme n'a été accordée sur ces parcelles. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.

Cet ensemble de parcelles a été placé en zone agricole, car 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. (YL 163).

Cette parcelle se situe en zone de loisirs ULd au projet de PLU. L'implantation d'une nouvelle construction (HLL) n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire. Le projet de PLU ne comporte pas de zone Uc. (YL 92).

4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.3 - Dispositions applicables aux zones urbaines

5 - Règlement applicable à la zone Un

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)

Le règlement précise qu'*"en tous secteurs sont interdites les annexes non accolées ou sans lien physique avec la construction principale"*.

Annexe sanitaire
Berniquet : Hameau d'une vingtaine de maisons nous demandons le raccordement au tout à l'égout (RD44, RD45)
Berniquet : Contribution au titre de l'enquête publique EU/EP de Cap-Atlantique.
Règlement graphique
Brécéan : <u>YL246</u> : Prévue en Aa pérenne. Demande que la parcelle soit en zone constructible (RD129)
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 zonage constructible.
Rochefort : <u>YC51, YC52, YC53, YC 54</u> : Demande que ces parcelles soient classées dans la zone Un attenante (RD96)
Rochefort : Les parcelles YC 51, YC 52 et YC 53 constituent une zone tampon classée en zone Aa.
Kerandré : <u>Zone Un</u> : Aligner sur la limite cadastrale (constructions déjà existantes) (CO06)
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.
Le Loguy : <u>ZR76</u> : Parcelle construite (prévue Aa), entourée de maison, pourquoi est-elle non constructible (RP29) <u>ZV130</u> : parcelle nue (prévue Na), entourée de maisons, pourquoi non constructible (RP29)
Le Loguy : Pour votre information les parcelles ZR 76 et ZV 130 se situent en zone d'urbanisation diffuse du SCoT, à l'extérieur de toute enveloppe urbaine. Elles ne peuvent donc pas recevoir de nouvelles constructions. La parcelle ZV 130 se situe en dehors du secteur de Brancelin, considéré comme un village à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour.
Loscolo <u>YN431, YN432</u> : Les classer en Un comme leurs voisins (même périmètre de voirie (RP31)
Loscolo Pour pouvoir être considérées comme appartenant à un noyau bâti dispersé, les parcelles doivent être bâties, ce qui n'est pas le cas des parcelles YN 431 et YN 432. Le choix a été fait de les classer dans un zonage naturel cohérent.
Trébestan : <u>YE160</u> : Justifie son classement en zone constructible en 2013 (PLU) et ce depuis 2009 (POS) (RD96) <u>YE25</u> : Prévue en Aa pérenne. Peut-on obtenir un permis de construire (RD126)
Trébestan : Après vérification du règlement graphique, la partie construite de la parcelle YE 160 est bien classée en zone Un (partie noyau bâti dispersé de Trébestan) et non en zone A conformément à la décision du TA de Rennes en date du 23/04/2013. La parcelle YE 25 se situe en zone agricole (A). Seul un permis de construire pour une construction liée et nécessaire à l'exploitation agricole ou de sous-sol peut être déposé.

4 - Règlement 4.1 - Règlement écrit 4.1.4 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser 1a - Règlement applicable aux zones 1AU

Synthèse des observations du public
ZONES AU :
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)
Zones 1AU : Développement de certaines remis en cause par la présence de zones humides non vérifiées (RD53)
Zones 1AU : Le projet intègre un dispositif équivalent au coefficient de biotope, actuellement nommé Coefficient d'Imperméabilisation par Surface (CIS) celui-ci sera remplacé par le coefficient de pleine terre qui permettra de mieux préserver les espaces verts tout en favorisant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol pour éviter les risques d'inondation. Ce dispositif est applicable dans les zones U, A et N. Réaliser de nouveaux relevés de zones humides ne semble pas pertinent, car 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 qui permettront de les délimiter

plus finement.

Zone 1AU « Moulins »

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

Le Zéro Artificialisation Nette doit être atteint en 2050 (Article 191 de la loi Climat & Résilience publiée le 24/08/2021) avec un objectif de division par deux du rythme d'artificialisation dans les dix prochaines années aussi bien à l'échelle nationale que locale. Notre PLU doit en prendre le chemin et ne peut pas en faire l'impasse. Le calcul de l'enveloppe foncière allouée a déjà commencé et celle-ci étant territorialisée à l'échelle du SCoT, des choix ont été faits pour limiter la consommation par deux des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers d'ici à 2031. Ce choix qui s'impose à nous n'est pas sans conséquence sur l'aménagement du territoire. 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 la partie présente sur la parcelle ZH 131 de l'ER 16, ER 4 au PLU en projet est conservée pour l'aménagement d'un carrefour permettant la desserte du futur quartier des Pluviers.

Zone 1AU « Toulprix »

ZW262 : Mettre en Nst (stationnement du marché). Superficie indécente (plus de résidences secondaires) (RD99, RD13).

ZW 262 (face pompiers) : Plus importante et cohérente pour recevoir Toulprix (elle devient inconstructible) (RD30).

Emprise actuelle de l'AFUL de Toulprix

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).

ZW288 : 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).

ZI 635 : Demandent que la totalité de la parcelle soit retirée de la zone 1AU et maintenue en Uba (RP06, RD30)

ZI 636 : Demande que la totalité de la parcelle soit retirée de la zone 1AU et maintenue en Uba (RP08, RD30)

ZI 635, 636 : Si besoin d'en acquérir une partie, la commune pourra toujours user de son droit de préemption (RD30)

ZI 101, 96,95 : Pour quelle raison ces parcelles situées à l'Est de l'allée sont également intégrées à la zone 1AU (RD30)

OAP Toulprix

Allée du Clos de Joursac : Cette allée doit rester cyclable, piétonne et sécurisée (RP06, RP08, RD30).

ZI635, ZI636, ZI101, ZI96, ZI95 : 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).

Logements sociaux : Augmenter le taux minimum de production de logements sociaux (RD99)

ZW262 :

Le Zéro Artificialisation Nette doit être atteint en 2050 (Article 191 de la loi Climat & Résilience publiée le 24/08/2021) avec un objectif de division par deux du rythme d'artificialisation dans les dix prochaines années aussi bien à l'échelle nationale que locale. Notre PLU doit en prendre le chemin et ne peut pas en faire l'impasse. Le calcul de l'enveloppe foncière allouée a déjà commencé et celle-ci étant territorialisée à l'échelle du SCoT, des choix ont été faits pour limiter la consommation par deux des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers d'ici à 2031. Ce choix qui s'impose à nous n'est pas sans conséquence sur l'aménagement du territoire. Seules les zones les moins naturelles et situées à proximité directe des secteurs déjà construits et des réseaux ont été conservées. L'ensemble des parcelles situées à l'Ouest de l'allée du Cabelain ne présentent pas de dessertes suffisantes permettant la mise en œuvre d'un projet d'aménagement cohérent. L'allée du Cabelain est un chemin réservé aux piétons/vélos et bordé en partie par des haies. Le chemin du Parouget situé au Nord est également un chemin réservé aux seuls piétons/vélos permettant les déplacements doux, il est également bordé par des haies à conserver. Par ailleurs ces deux chemins ont un caractère humide avec la présence d'un ruissellement au droit de l'allée du Cabelain, ne permettant pas leur aménagement.

Emprise actuelle de l'AFUL de Toulprix

Aucun site n'a été écarté par la collectivité, dans la mesure où pour retenir une zone en extension de l'agglomération, il fallait qu'elle soit en continuité d'urbanisation (loi Littoral), et que la commune souhaitait en complément s'appuyer sur des limites naturelles et paysagères, et privilégier un secteur sous sa 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 du Toulprix. En effet, l'aménagement de cette zone supprimera l'actuelle aire naturelle de stationnement du Toulprix, nécessaire pour gérer l'afflux des véhicules lors des animations estivales et les jours de marché. Ainsi la zone Nst prévue s'insérera de manière cohérente dans l'aménagement de la zone du Toulprix.

ZW288 :

La parcelle ZW 288 est enclavée, car bordée sur un côté seulement par le chemin du Parouget possédant un important linéaire bocager. Par ailleurs, il est à noter que la parcelle ZW 288 est ceinturée par des haies classées au titre de l'article L. 151-23 au projet de PLU qu'il conviendra de préserver et d'entretenir.

ZI 635 : L'emprise de l'OAP du Toulprix sera modifiée pour exclure la parcelle ZI 635.

ZI 636 : L'emprise de l'OAP du Toulprix sera modifiée pour exclure la parcelle ZI 636.

ZI 101, 96,95 :

Concernant les parcelles ZI 95, 96 et 101, elles seront maintenues dans l'OAP du Toulprix. Il est précisé à l'OAP du Toulprix que l'aménagement de la zone devra respecter le tissu urbain environnant. Conformément au projet de PLU arrêté en Conseil Municipal et aux OAP associées, il est mentionné à l'OAP du Toulprix « qu'une voie d'accès principale en double sens sera implantée entre l'allée des Sports et l'avenue du Toulprix pour éviter les impasses sur ce projet ». Pour permettre l'implantation de petits collectifs respectant le tissu urbain environnant il est nécessaire de permettre l'augmentation de la hauteur sous gouttières et au faitage.

OAP Toulprix : Le taux minimum de production de logement sociaux a été augmenté puisque celui-ci passe de 20% (taux commun à l'ensemble des secteurs) 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 – Fait 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 de 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).

Emprise :

En reprenant le PA qui avait été déposé le 30/10/2019 sur le secteur 1AU des Pluviers puis refusé le 09/03/2020 nous constatons que la parcelle ZI 595 est identifiée comme étant rattachée à la propriété voisine (ZI 464), indissociable, même si un potentiel de 1 logement est calculé sur son emprise. Il en va de même pour la parcelle ZI 623.

En reprenant le PA qui avait été déposé le 30/10/2019 sur le secteur 1AU des Pluviers puis refusé le 09/03/2020 nous constatons que la parcelle ZI 628 est identifiée comme étant rattachée à la propriété voisine (ZI 465), indissociable, même si un potentiel de 1 logement est calculé sur son emprise.

OAP Pluviers

Il est vrai que l'OAP n°3 concernant l'aménagement de la zone des Pluviers prévoit une desserte par la rue de l'Île du Moulin et par la rue des Étrilles. Nous sommes ouverts à la discussion sur ce point. Cette 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. Les OAP graphiques doivent être perçues comme de grandes orientations. Sur ce point, l'OAP des Pluviers ne mentionne pas précisément le type de desserte, les négociations permettront d'adapter le projet pour mettre en place une desserte piétonne uniquement vers la rue des Étrilles. Il s'agit d'orientations donc seul l'esprit des dispositions définies doit être respecté.

4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.4 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

1b - Règlement applicable aux zones 1AU

Synthèse des observations du public

Zone du Closo :

ZI 177 : Demande que cette parcelle soit intégrée en 1AU 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)

ZI 177 :

La parcelle ZI 177 située dans l'extension prévue de la zone 1AU du Closo est effectivement classée en Espace Boisé Classé au PLU en projet. Ce classement a été décidé dans le cadre de la réalisation du dossier de déclaration « loi sur l'eau » et préservation de la biodiversité du projet d'extension du parc d'activités du Closo et l'arrêté préfectoral n°56-2018-00142 autorisant la réalisation de l'opération. Le bureau d'études Ouest Am' avait été mandaté pour réaliser cette étude, qui pour réduire l'impact du projet sur l'espèce Rossignol Philomène a démontré l'intérêt de maintenir le boisement présent sur la parcelle ZI 177. La

présence d'autres enjeux avait été démontrée, tel que le maintien des haies présentes, les bandes de broussailles, les patches de fourrés et la zone de fourrés précisés sur la carte présente en PJ. Pour compléter, conformément à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. » 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 au projet de PLU.

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

OAP

Sur la ZA du Clos il est souhaité l'implantation d'activités compatibles avec le voisinage des habitations à l'extrémité Nord de la zone 1AUi pour ne pas créer de nuisance au lotissement du Yoquo voisin.

4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.5 - Dispositions applicables à la zone agricole et conchylicole

1 - Règlement applicable aux zones A (Aa)

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 ne permet pas les transmissions (RP41, RD94, RD103)

Le règlement précise qu'«*en tous secteurs sont interdites les annexes non accolées ou sans lien physique avec la construction principale*».

Les parties les plus naturelles du territoire ont été classées en zone N (forte densité du bocage), les zones N restent compatibles avec l'exploitation des terres agricoles qui devra être poursuivie. Précision de la surface des EAP et détournement des bâtiments (soit 777 ha pour 800 ha identifiés au SCoT, ce qui cohérent).

Les zones Nds 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. Pour rappel, la protection des milieux naturels n'est pas incompatible avec les pratiques agricoles. A titre d'exemple, le réseau Natura 2000 a pour but le maintien des activités humaines en accord avec la protection des espèces et des habitats d'intérêt.

Observations sectorielles

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

Ker DRIELO :

La parcelle YB 153 se situe en zone d'urbanisation diffuse du SCoT, à l'extérieur de toute enveloppe urbaine. Elle ne peut donc pas prétendre à un zonage constructible.

Kermouraud : ZY72-73-74-78-79-80-81-103 : Prévues Na – Demande en Aa : Développement de projets empêché (RD103)

Brécéan : YK186 : Prévues en Aa, demande classement en ULd (proximité de mobil homes, est électrifiée) (RP01)

YL250 : 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).

Kermouraud :

Concernant la demande de remise en zone agricole du secteur de Kermouraud nous nous tiendrons à l'avis de la chambre d'agriculture la zone naturelle (Na) n'imposant aucune contrainte en matière de pratique agricole. D'autant plus que ce secteur densément arboré et bocager semble peu pertinent pour l'installation d'un siège agricole.

Brécéan :

La parcelle YK 186 n'a pas été remembrée. C'est pour cette raison qu'elle ne sera pas conservée en zone de loisirs et remise en zone agricole.

Cette demande ne concerne pas le projet de révision du PLU.

Tréhudal : YB208 : Prévues Aa : Souhaite en terrain constructible en tout ou partie (hébergement de personnel) (RD85)

Tréhudal

Au titre de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations

et villages. La parcelle YB 208 se situe en zone d'urbanisation diffuse au titre de la loi Littoral et toute construction constituant une extension de l'urbanisation, la création d'un logement sur cette parcelle est contraire à l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme et ne peut-être réalisé.

La Grande Ile, Le Loguy :

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

La Grande Ile, Le Loguy :

Le PLU opposable sur ce secteur n'est pas conforme à la loi Littoral. Au titre de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages. La parcelle ZR 77 se situe en zone d'urbanisation diffuse au titre de la loi Littoral et toute construction constituant une extension de l'urbanisation, la création d'un logement sur cette parcelle est contraire à l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme et ne peut-être réalisé.

Barges - Le Val - Trébestan - Le Foy

Une déchetterie (YD81) ou une station d'épuration n'ont pas leur place en A ou en Na (RD94, RD103)

Barges - Le Val - Trébestan - Le Foy

Cf. Art. L. 151-9 du Code de l'urbanisme et la jurisprudence associée concernant le stockage de déchets non dangereux : « Les installations de stockage de déchets non dangereux n'ont pas vocation à être implantés dans une zone particulière du PLU plutôt que dans d'autres ». Rép. Min. n°29754 : JOAN 10 févr. 2009, p. 1329 ; DAUH 2009, p. 355, n°280.

4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.5 - Dispositions applicables à la zone agricole

2 - Règlement applicable aux zones A (Aca, Aca1, Ao)

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)

Zones Aca :

Cf. en-tête de la zone Aca : « Dans un intérêt de préservation de l'activité conchylicole/mytilicole sur la commune, il est rappelé que les zonages Aca ne présentent 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. Compte tenu des risques naturels avérés (érosion côtière et submersion marine) et de l'absence d'assainissement adapté, il est rappelé que la localisation existante de ces zones présente un risque sérieux pour la pérennité de l'activité ».

Zones A0 :

Cf. réponse apportée à la Préfecture.

Le Logo Demande que la zone Aca du Logo soit raccordée au réseau collectif d'assainissement (RD94)

Le Logo

Cf. réponse apportée au CRC-BS.

Lomer ZN8, RN10, ZN15 : Demandent extension zone Aca sur ces parcelles (ZN1 : perte de 4018 m2), besoins de bassins de purification, de sanitaires et de vestiaires pour l'ensemble de la zone (CO02, RD94).

ZN8 : Extension impossible : Classée en Nds et elle enfreint le principe d'extension limitée (RP41)

Lomer

Cf. réponse apportée au CRC-BS : « Le milieu dunaire n'a jamais reçu d'installation conchylicole et n'a pas vocation à recevoir d'installation conchylicole, mais à être protégé au titre de la loi Littoral. Il sera donc classé en zonage Nds, adapté à ce type de milieu. Il en va de même pour les zones humides situées à proximité directes de la zone du Lomer classées dans un zonage Np adapté. Pour cette zone, seule la parcelle concernée par le milieu dunaire a été déclassée du zonage conchylicole (Il s'agissait d'une erreur matérielle sur le PLU opposable). Les autres parcelles étaient déjà classées dans un zonage naturel adapté. »

Maresclé-Sud : A quoi correspond ce secteur mytilicole sinon celui du projet Loscolo (RD67)

Etonnant 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)

Maresclé-Sud :

Les zones Ao correspondent au domaine public maritime ou fluvial affecté aux activités aquacoles. Ainsi, elles regroupent les différentes concessions accordées aux conchyliculteurs. Ces zones n'ont aucun lien avec le projet de lotissement conchylicole de Loscolo. Le PLU de Pénestin ne possède pas de zonage Nlp. La nomenclature harmonisée des zonages PLU, élaborée par l'agglomération Cap-Atlantique ne mentionne pas de zonage spécifiquement dédié aux activités et équipements de loisirs

spécifiques aux plages.

Zone de Loscolo

Amis entre Mès et Vilaine : 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)

Zone de Loscolo

Concernant la définition des Espaces Proches du Rivage, tous les secteurs ont été définis par une méthodologie approuvée (critères de covisibilité, de 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.

4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

- 4.1.6 - Dispositions applicables aux zones naturelles
- 1a - Règlement applicable aux zones N (Na)

Synthèse des observations du public

Zones Na : Règlement écrit : Il autorise les annexes en habitat diffus (RD53, RD118)
Ce zonage sur le pourtour des espaces urbanisés gèle leur extension (RD118)

Zones Na : Cf. réponse apportée à la Préfecture.

Kermouraud (Manoir, RD 34) : ZY 78, ZY 80, ZY 81, ZY 103, ZY 105, YC 223 : Prévues en Na : Demande précisions (RP09)
YC234 : Une station d'épuration (Kermouraud) ou une déchetterie n'ont pas leur place en Na ou en A (RD94)

Kermouraud

Cf. Art. L. 151-9 du Code de l'urbanisme et la jurisprudence associée concernant le stockage de déchets non dangereux : « *Les installations de stockage de déchets non dangereux n'ont pas vocation à être implantés dans une zone particulière du PLU plutôt que dans d'autres* ». Réponse Min. n°29754 : JOAN 10 févr. 2009, p. 1329 ; DAUH 2009, p. 355, n°280.

Le zonage d'assainissement des eaux usées ne mentionne aucune incompatibilité entre le zonage PLU retenu et la présence de la station d'épuration.

Couarne (Kerroux) YH 187 : Prévues en Na. Demande qu'elle soit en zone constructible (RD26)

Couarne

Cette demande ne peut être recevable. La parcelle ne se situe pas en continuité d'un espace urbanisé au titre de la loi Littoral.

Trébestan : YE13 : Elargir la bande de protection du ruisseau par un classement en Na (RP41)

Trébestan :

Concernant les cours d'eau et les zones humides, de nouvelles contraintes vont venir s'ajouter avec l'étude Géorives sur les espaces de fonctionnement naturels des cours d'eau. La parcelle YE 13 sera concernée.

4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

- 4.1.6 - Dispositions applicables aux zones naturelles
- 1b - Règlement applicable aux zones N (Nds, Ndsm)

Synthèse des observations du public

Nds

Classer en Aa ou Na : Sur certains secteurs Nds (ex : Le Poulépée et Trébestan) le zonage nuit à l'activité agricole (RD103)

Kerlay YM 171 (Lourmeux) : Prévues en Nds : demande qu'il soit constructible (P43)

Classer en Aa ou Na : Les zones Nds rétro-littorales correspondent régulièrement aux zones humides et zones de marais qui sont à protéger. Il ne peut y avoir de modification du zonage sur ces secteurs.

Kerlay : La parcelle YM 171 se situe en zone d'urbanisation diffuse du SCoT, à l'extérieur de toute enveloppe urbaine. Elle ne pourra donc pas devenir constructible et restera en zone naturelle (Na).

Ndsm
<u>Zones de mouillage</u> : Elles n'apparaissent pas au règlement, elles devraient être en Nm et non en Ao (RD94)
<u>Le Branzais</u> : ZY5 : Restituer à la circulation publique, la bande d'environ 4 m de largeur, le long de la digue (RP41)
<u>Poudrants</u> : ZD7 (Uba) : L'allée de la Grande Côte située en mer (Ndsm), dessert les parcelles ZD7 et ZD8 Elle et l'allée E. Laboureur ne figurent pas sur le plan de zonage, mettre à jour (RD33).
<u>Ile Bel-Air (Maresclé)</u> Absente du plan, donc pas de classement en Nds (RD67)
<u>Zones de mouillage</u> : Cf. réponse apportée à la Préfecture.
<u>Poudrants</u> : Le règlement graphique du PLU repose sur le plan cadastral. Ainsi il est possible que l'allée de la Grande Côte située en front de mer n'ait jamais fait l'objet d'un relevé cadastral permettant la cotation précise de son emprise. Ce n'est pas l'objet du règlement graphique du PLU de reprendre les éventuelles incohérences cadastrales.
<u>Ile Bel-Air</u> : Il est exact que l'île de Bel-Air n'a jamais été cadastrée et ne peut donc pas posséder de zonage. C'est déjà le cas au PLU en vigueur.

4 - Règlement
4.1 - Règlement écrit
4.1.6 - Dispositions applicables aux zones naturelles
1c - Règlement applicable aux zones N (Nj, Np, Nst, Nsti)

Synthèse des observations du public
<u>Zone Nj (Jardins partagés)</u>
<u>Lomer</u> : Respecter la large bande boisée prévue initialement dans la zone Auer (RP41)
<u>Lomer</u> : Cette parcelle est à ce-jour dépourvue de boisement.
<u>Zones Np (zones humides)</u>
<u>YD11</u> : Diminuer la ZH côté Sud-est (RD103) <u>YL146</u> : Supprimer la zone humide, elle n'existe pas (RD103) <u>ZN14, ZN16, ZN55, ZN44</u> (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)
Une étude Géorives est en cours de finalisation sur le territoire de Cap-Atlantique, elle viendra donc compléter les annexes du PLU afin d'informer sur les espaces de fonctionnement et de ruissellement des cours d'eau. De nouvelles zones humides seront ajoutées.
<u>Zones Nst</u>
<u>Agglomération</u> <u>Toulprix</u> : ZI 45, ZI 46 : Zone de stationnement peu opportune, coïncée entre des zones NLa et NLe (RD13) <u>Maro Nord</u> : ZK 56 : 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) (RD13). <u>Le Lienne</u> : Retirer la parcelle ZX63 de la zone Uba (jugement du TA de 2003 / 2006) <u>La Mine d'Or</u> (La Source) : Le parking (ZK160) est aux trois quarts en site Natura 2000, le déplacer (RP41, RD118)
<u>Toulprix</u> : La zone Nst située à proximité de la zone 1AU du Toulprix a été prévue dans le cadre du futur aménagement du quartier du Toulprix. En effet, l'aménagement de cette zone supprimera l'actuelle aire naturelle de stationnement du Toulprix, nécessaire pour gérer l'afflux des véhicules lors des animations estivales et les jours de marché. Ainsi la zone Nst prévue s'insérera de manière cohérente dans l'aménagement de la zone du Toulprix.
<u>Maro Nord</u> : Concernant la zone Na située au Maro Nord, il n'est pas paru judicieux dans la création d'une nouvelle aire naturelle de stationnement sur une zone naturelle 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.
<u>Le Lienne</u> : ZE 9, ZK 10, ZX 63 : le règlement applicable à ces parcelles ne sera pas modifié.
<u>Route des Trois Iles</u> (ER8) : Riverains opposés à celui-ci (contraire à la mobilité douce, parkings déjà nombreux, pistes cyclables suffisantes, plage limitée soumise à érosion (RP35)
<u>Route des Trois Iles</u> : Les emplacements pour la création d'aires naturelles de stationnement situées dans la bande des 100 m du littoral seront supprimés. Il s'agit de l'emplacement réservé n°10. Après vérification l'emplacement réservé n°8 se situe en limite de la bande des 100 m du littoral.

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)

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 ULb, le code de l'urbanisme ne prévoyant que deux catégories : les RML sont associées indistinctement aux tentes et caravanes (RD120)

Cf. réponse apportée à la Préfecture.

NLb :

Il est important de repreciser les définitions présentes au Code de l'urbanisme entre Habitation Légère de Loisirs et Résidence Mobile de Loisirs. Au titre de l'article R. 111-37 du Code de l'urbanisme, les Habitations Légères de Loisirs sont considérées comme des constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Tandis que les Résidences Mobiles de Loisirs sont définies à l'article R. 111-41 du Code de l'urbanisme comme 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 votre installation ne possède plus de moyens de déplacement, il s'agit bien d'une Habitation Légère de Loisirs. Par ailleurs, vous nous demandez de supprimer au règlement écrit B1a secteur Uld, le terme « résidence mobile de loisirs (mobil-home) » Le régime d'implantation prévu à l'article R. 111-42 du Code de l'urbanisme) « 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 Code de l'urbanisme) » ne permet pas l'implantation de ce type d'installation sur votre zone, celle-ci n'étant ni considérée comme camping, ni comme un parc résidentiel de loisirs. Pour rappel, les zones de loisirs présentes sur la commune ont été créées par la procédure de remembrement de 2008. Enfin pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.

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 : Prévue Nst : Demande en NLe (aire de camping-cars entre ULa et ULd) (RD96).

Cénic :

Le respect de la loi Littoral par le PLU s'apprécie au travers des dispositions du SCoT. Le PLU reprend les exigences du SCoT de Cap-Atlantique.

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 parcelles YN 309, YN 310 et YN 311 sont classées depuis 2010 en Nst, les aménagements actuels sont illégaux (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 : Prévue en Aa avec EBC. Demande classement en NLd limitrophe (RD122)

YL9 : Prévue en Aa. Demande classement en ND (erreur NLd), zone de loisirs (RD60)

YL10 : Prévue Aa avec espace boisé. Demande reclassement en NLd, présence d'un chalet (RD32, RD88, CO09)

Pradun - Kerolivier :

Pour rappel les parcelles situées en NLD sont soit vierges soit contiennent des installations illégales à régulariser. Il est juridiquement impossible de classer des secteurs situés en urbanisation diffuse et dépourvus d'autorisation d'urbanisme en U.

Les contours des zones de loisirs ont été retravaillés, ce qui va permettre l'exploitation de nouvelles terres agricoles.

Les campeurs-caravaniers ont participé à la concertation dans le cadre de cette révision du PLU. Lors de la création des zones ULD et NLD, il a toujours été indiqué qu'elles étaient toutes deux 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. 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. Cette réponse est apportée par le zonage NLD. Réglementairement il est impossible d'ajouter des parcelles vierges en zone ULD lorsqu'il ne s'agit pas d'une simple dent creuse. Il ne pourra donc pas y avoir de classement de zones ULD supplémentaires. Après de longues réflexions, c'est le meilleur compromis qui a pu être trouvé pour respecter la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 et reconnaître l'existence de la pratique du camping-caravaning indispensable à la dynamique économique de la commune sur ces zones qui ont reçu des autorisations d'urbanisme accordées.

Les zones de loisirs n'ont pas à être étendues conformément à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. Cette parcelle n'a pas été remembrée. C'est pour cette raison qu'elle ne sera pas conservée en zone de loisirs et remise en zone agricole. Une fois le PLU approuvé, il est politiquement souhaité la mise en œuvre avec l'agglomération d'un outil opérationnel de protection et de reconquête des espaces agricoles sur notre commune afin que ces parcelles ne s'enrichissent pas.

4 - Règlement

4.2 - Règlement graphique

1 - Emplacements réservés

2 - Prescriptions (changements de destination, EBC, OAP, attente de projet)

Synthèse des observations du public

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)

(xxxx) Le Bourg-Tréguier, Brancelin-Haut-Pérestin : 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)

ER1 : L'emplacement réservé n°1 est bien présent au règlement graphique du PLU en projet.

ER8 : Les emplacements pour la création d'aires naturelles de stationnement situées dans la bande des 100 m du littoral seront supprimés. Il s'agit de l'emplacement réservé n°10. Après vérification l'emplacement réservé n°8 se situe en limite de la bande des 100 m du littoral.

ER11 : La surface d'un emplacement réservé n'est pas limitée. Pour le moment, le projet n'étant pas défini l'emplacement réservé s'étend sur une surface suffisante pour permettre la réalisation du projet. Les conditions d'aménagement de carrefour seront fixées par le département.

GR34 : Concernant le risque d'érosion côtière, nous sommes dans l'attente d'une consolidation des études avant de les intégrer au projet. La commune ne peut engager sa responsabilité de classer des zones en risque d'érosion côtière ou de submersion marine 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).

Une nouvelle délibération sera prise en Conseil Municipal, après approbation du projet de PLU.

Cf. Art. L. 211-1 du Code de l'urbanisme : (L. no 86-1290 du 23 déc. 1986, art. 68) «Les communes dotées (L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 202-I) «d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé» peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, (L. no 2004-806 du 9 août 2004, art. 59-II)

Prescriptions

Changement Destination : YH170 (Le Val) Bâtiment de caractère : Inscrire pour transformation en habitation. (RP51 - RD59)

Changement Destination :

Conformément à l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement

de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
» Au projet de PLU votre parcelle YH 170 se situe en zone Un correspondant aux noyaux bâtis dispersés ne possédant pas les caractéristiques des agglomérations, villages, Secteurs Déjà Urbanisés au titre de la loi Littoral. Cette zone interdit le changement de destination des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans. Pour les autres bâtiments, 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)

Certains boisements à préserver : Cf. réponse apportée à la CDNPS.

RD34 : Pris en compte (RD34).

YE138 - YE48 - YE49 - YE51 : Afin d'éviter la fragmentation des Espaces Boisés Classés, la CDNPS nous impose de repérer des ensembles boisés cohérents, le travail sera donc complété en ce sens. Concernant les haies, les compensations proposées ne peuvent pas être réalisables sur des parcelles déjà boisées (YK 28, YK 29, YE 11).

Arbres à protéger : Incohérence des arbres remarquables. Arbres identifiés qui n'ont rien de remarquables (YE64, YE30 : contraintes inutiles pour l'agriculture). Arbres tricentenaires oubliés (RD37, RD94, RD103, RD114, RD118)

Arbres à protéger :

Concernant les arbres remarquables, il sera précisé que seuls les arbres isolés (et non les alignements), marqueurs du paysage et visibles depuis les voies publiques ont été pris en compte. Ce recensement ne se veut pas exhaustif, il s'agit d'un nouvel outil non figé, qui pourra être complété au fur et à mesure des modifications du document d'urbanisme. Pour rappel, les arbres classés en EBC ne peuvent pas être défrichés et toute coupe ou abattage est soumis à déclaration préalable (Art. L.113-1 du Code de l'urbanisme). Il n'est pas prévu de réétudier les arbres classés remarquables.

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)

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)

Manoir de Brambert :

Il n'y a actuellement aucune vue sur le Manoir de Brambert, depuis la rue du Moulin, en effet une haie de cupressus cache toute perspective du manoir. Le projet n'a aucune incidence sur ce point.

Patrimoine vernaculaire (Trégorvel) : Puits en pierre (rénové en 2022). Il n'est pas signalé par une étoile bleue (RD22)

Patrimoine vernaculaire

Il s'agira de vérifier l'existence de ce puits. L'ajout de éléments bâtis à protéger peut faire l'objet d'une mise à jour et donc signaler le puits en question par une étoile bleue.

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).

Kermouraud : ZY32 - YC222 : Interrogations sur la légitimité de la « création » de ces deux parcelles (RP42)

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).

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)

Haies

Il est à souligner qu'un travail important de recensement et de cartographie à la parcelle des haies et des arbres a été fait pour ce projet de PLU. Le manque de protection réglementaire de ces éléments au PLU actuel engendre régulièrement des arasements de haie, des abattages ou défrichements non autorisés. La commune de Pénestin doit conserver son linéaire bocager le classement de ces éléments au PLU est un moyen d'y parvenir.

Concernant le chemin du Parouget, le zonage Uba de l'agglomération ne l'intègre pas et des haies à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme situées à proximité ont été repérées. Pris en compte (C3).

Après vérification par photo-interprétation, il y a bien une haie à préserver en limite Nord de la parcelle (ZR 113).

Les haies sont classées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, qui permet le repérage des éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, « notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ». 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.

Demande ne concernant pas le projet de révision du PLU (RP42).

Concernant les haies, les compensations proposées ne peuvent pas être réalisables sur des parcelles déjà boisées (YK 28, YK 29, YE 11)

Boisements à préserver
 Pour rappel, tout défrichement d'une parcelle classée en EBC est interdit. Seuls la coupe ou l'abattage sous réserve du dépôt d'une déclaration préalable sont autorisés (articles L. 130-1, R. 130-1 et L. 421-4 du Code de l'urbanisme). Par ailleurs conformément à l'arrêté préfectoral du 15 avril 2008 la reconstitution de l'état boisé doit être réalisé dans un délai maximal de cinq ans. Il n'y a aucune raison de déclasser une parcelle classée en Espace Boisé Classée défrichée sans autorisation. L'Espace Boisé Classé sera maintenu.

Cours d'eau : Concernant les cours d'eau et les zones humides, de nouvelles contraintes vont venir s'ajouter avec l'étude Géorives sur les espaces de fonctionnement naturels des cours d'eau.

4 - Règlement

4.2 - Règlement graphique

- 5 - Les voies de circulation à conserver ou à créer (L151-38 du CU)
- 6 - Autres éléments graphiques (Marges de recul, risques)
- 7 - Délimitation des zonages (règlement graphique)

Synthèse des observations du public

Voies de circulation à conserver ou à créer

Chemineurs doux à Préserver :

- GR34 (sentier côtier) : Fragilisé par l'érosion des falaises, il faut prévoir son déplacement notamment au Bile (RD118)
- Allée du Grenel - Classifier cette voie exclusivement pédestre et cycliste en cheminement doux à préserver (RD80, RD89, RD90, RD91, RD92, RD93, RD104, RD109, RD111, RD112, RD127)
- Le Bourg-Tréguier, 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)

Allée du Grenel

L'allée du Grenel au droit de la parcelle YM 52 devra être classée en cheminement doux à préserver elle permet en effet de relier le passage du Golavi situé au Nord, classé en cheminement doux à préserver menant à Pradun.

Continuité faunistique :

Il a été décidé la création d'un passage à faune aquatique à hauteur du camping des Parcs (Route départementale 34) suite à l'identification d'une rupture de continuité écologique qualifiée d'impossible dans l'évaluation environnementale, synthèse de l'État Initial de l'Environnement. Le projet ne comporte pas d'autre passage à faune.

Autres éléments graphiques

Risques : Submersions marines, 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)

Délimitation des zonages :

Zone U : Demande que la limite des zones U s'arrête aux routes côtières (RP41)

Risques : Cf. réponse apportée à la MRAe. : Concernant le risque d'érosion côtière, nous sommes dans l'attente d'une consolidation des études avant de les intégrer au projet. La commune ne peut engager sa responsabilité de classer des zones en risque d'érosion côtière ou de submersion marine sans étude validée.

5 – Orientations d'aménagement et de programmation

5.1 - OAP sectorielles (pour mémoire cf. règlement écrit)

5.2 - OAP Thématiques (OAP p.22)

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)

Le PLU a été soumis à une évaluation environnementale, processus mis en œuvre tout au long du projet. Les éléments figurent au PLU arrêté. Cette évaluation environnementale a notamment révélé la présence d'un patrimoine écologique riche et varié puis d'un certain nombre d'enjeux qu'il convient d'intégrer, tels que la qualité de l'eau, les risques naturels, la gestion des déchets ou encore l'archéologie. D'autre part, conformément à la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, modifiée par la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, les nouveaux projets pourront en fonction de leur importance, être soumis à une étude d'impact au moment de leur conception et comporteront les mesures envisagées pour éviter, réduire puis compenser lorsque cela est possible les incidences négatives notables sur l'environnement ou la santé humaine.

6 – Autres observations

6.1 - Observations sur la procédure

6.2 - Observations diverses

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, imprécis, 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 publique 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)

Ce projet de PLU pose les grandes orientations d'aménagement et réglemente toutes les constructions de la commune. La révision du PLU a été rendue nécessaire pour prendre en compte les évolutions réglementaires, les enjeux de la transition énergétique et répondre aux attentes de la population.

Quelques rappels des objectifs :

- Renforcement de la qualité urbaine, architecturale et paysagère par une meilleure insertion des futurs projets dans le paysage ;
- Une urbanisation en continuité des espaces urbains existants intégrant une mixité sociale et générationnelle avec une densification raisonnable ;
- L'activité commerciale confortée grâce à la mise en place de 3 linéaires commerciaux ;
- Les activités primaires, artisanales et tertiaires toujours mieux intégrées au territoire ;
- Les campings et hôtelleries de plein air professionnel aux emprises maintenues, désormais conformes à la loi Littoral ;
- Les milieux naturels toujours mieux protégés ;
- Les milieux agricoles mieux pris en compte ;
- Le grand paysage maintenant reconnu et valorisé ;
- Le patrimoine rural reconnu à sa juste valeur ;
- Le risque érosion prégnant sur la commune mieux intégrée ;
- Une trajectoire de sobriété foncière progressive et territorialisée (circulaire du 31/01/2024, relative à la mise en œuvre de la réforme vers le "zéro artificialisation nette").

La procédure de révision du PLU s'est déroulée conformément à la délibération du 29/06/2015 votée en Conseil Municipal. Le respect de la loi Littoral par le PLU s'apprécie au travers des dispositions du SCoT. Le PLU reprend les exigences du SCoT de Cap-Atlantique.

Observations diverses

Avenue de Toulprix : L'améliorer en créant des trottoirs et en organisant 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 : Prévus Na. Demande échange avec la commune pour continuer le camping-caravaning (RP13, RP15)

Poudançais (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)
Cheminevements doux : Leur signalisation mériterait d'être améliorée. Récupérer le foncier dédié à la voiture pour l'utiliser au bénéfice des déplacements doux (RD118).

Avenue de Toulprix : Il est précisé à l'OAP du Toulprix que l'aménagement de la zone devra respecter le tissu urbain environnant. Conformément au projet de PLU arrêté en Conseil Municipal et aux OAP associées, il est mentionné à l'OAP du Toulprix « qu'une voie d'accès principale en double sens sera implantée entre l'allée des Sports et l'avenue du Toulprix pour éviter les impasses sur ce projet ».

OAP de Pluviers : L'information sur le futur plan de circulation du lotissement est présente dans la partie OAP. L'emplacement des bacs 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, Cheminevements doux : Demandes ne concernant pas le projet de révision du PLU.

Le 15 avril 2024

Jean- Charles BOUGERIE, président de la commission d'enquête

Le 30 mai 2024

M. le Maire de Pénestin, Maître d'ouvrage

ANNEXE Ab
Synthèse des avis émis par la MRAE, la CDPENAF, la CDNPS, les PPA et les PPC
présentée par la commission d'enquête (réponse de la commune en annexe B)

1 - MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale (avis émis le 22 février 2024)

L'Ae n'a pas pour vocation à émettre un avis sur le projet en lui-même. Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation et de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le PLU.

Besoin de logements entre 25 et 30/an, compte tenu des 71% de résidences secondaires et de l'attrait touristique, la démarche n'est pas cohérente avec la réalité du territoire. Evaluation environnementale non aboutie et (démographie incohérente, besoins en logement hors contexte, analyse incomplète des sensibilités environnementales et des enjeux. Choix insuffisamment justifiés, démarche ERC n'a pas été menée à terme. L'Ae recommande d'améliorer le projet et l'évaluation environnementale :

Justifiant le scénario démographique (explicitant la stratégie : Résidences secondaires).

- + 04%/an = 2155 habitant en 2035 (+105 habitants), incohérence : résidences secondaires (?)
- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation au nombre de logements déjà produits.
- Eau potable : Manque d'information sur la consommation estivale.
- Intégrer des prescriptions de réduction des consommations énergétiques et des GES
- Compléter le dispositif de suivi (bilans, mise en œuvre).
- Evaluer la capacité d'accueil (loi Littoral)

Renforçant l'effort de sobriété foncière (11ha = sous-estimée)

- Compléter la consommation effective de 2018 à 2023.
- Mobiliser tous les leviers possibles (densification, diversification du bâti, stratégie résid. secondaires)
- 40 ha en NL sans différencier l'existant des projets
- Justifier l'ouverture de 1,5 ha pour l'économie (remplissage des ZA périphériques ?)
- Limier la construction en A et N en ne changeant les usages que si nécessaire.

Mettant en œuvre les moyens permettant de protéger les franges littorales.

- EPR : La nouvelle délimitation réduit quasi-systématiquement celle du SCoT.
- Caractériser les effets du rejet des systèmes d'assainissement sur le milieu récepteur.
- Natura 2000 : Démontrer la compatibilité du projet avec les enjeux (habitats, espèces)
- Submersions marines : Intégrer l'évolution pessimiste (pour y éviter la densification)
- Trait de côte : Mieux prendre en compte son recul.

Complétant le dossier avec une analyse paysagère de qualité y compris depuis la mer.

- Atlas de la biodiversité communale (ABC) et actualisation des ZH (études en cours de réalisation).
- Vérifier la présence de ZH dans tous les secteurs urbanisables (protection adaptée)
- Les aires naturelles de stationnement ne garantissent pas l'absence d'incidences
- Approfondir les sensibilités environnementales (Faune et Flore en secteurs OAP)
- Il manque une analyse comparative des mesures ERC.

2 - CDPENAF (avis émis le 5 février 2024)

Avis favorable sous réserve

- Zone A : Seules les extensions peuvent être autorisées.
- Zone N (NL, NLe, NLa, NLb, NLgv) : Les annexes sont interdites.
- Zone NLb (Bile) et NLc (Pointe Maresclé, Kerséguin) : Constructions et installations liées aux activités de plein air interdites.

3 - CDNPS (avis émis le 19 février 2024)

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations.

Nécessité de clarifier les surfaces d'EBC inscrites au PLU

- Analyse réalisée sur la base des classements existants au PLU en vigueur. Effectuée à partir de la totalité des massifs forestiers existants, elle aurait valorisé davantage de boisements en EBC.
- Discontinuité du classement au sein du massif forestier avec une conséquence concrète sur la réglementation à appliquer (pétitionnaire ayant un projet de coupe forestière)
- Justification du non classement de certains espaces forestiers les plus significatifs en EBC (environnement, agriculture, plan simple de gestion).
- Vérification de l'existence d'un plan de gestion des espaces boisés, avant classement en EBC (éviter la double protection).

4 - <u>DRAC</u> (avis émis le 4 octobre 2023)
Observations que le projet doit prendre en compte
<p><u>Rapport de présentation</u> (p.32) : Manque le tableau des zones de protections au titre de l'archéologie.</p> <p><u>Règlement graphique</u> : Légende : Erreur « Sites archéologiques » au lieu de « Sites de protection ». Reporter les zones</p> <p><u>Règlement écrit</u> : Préciser les dispositions réglementaires (archéologie préventive).</p>
5 - <u>Préfet du Morbihan</u> (DDTM) (avis émis le 22 décembre 2023)
Avis réservé : Un travail complémentaire pourrait être mené pour adapter le projet, lever les incohérences...
<p style="text-align: center;"><u>A - Justification des choix : Evolution démographique</u></p> <p>Rapport de présentation/Incohérence : + 0,4% (p.131) alors que + 0,1% /an (PADD)</p>
<p style="text-align: center;"><u>B - Loi Littoral</u></p> <p>Urbanisation diffuse (adapter le règlement écrit)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone Aa : Interdire le camping à la ferme et les aires naturelles de camping (extension urbanisation) - Zones Un, ULd et Nj : Interdire les annexes - Zones NL, NLe, NLa, NLd, NLgv : Interdire les nouvelles constructions - Zones Upb, Upa (Tréhudal) : Interdire les supports de télécommunication (antennes relais = extension urbanisation).
<p>Espaces non urbanisés dans la zone des 100 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone NLb (Bile) et NLc (Maresclé, Kerséguin) : Interdire les installations liées aux activités sportives de plein-air - Zone Upb (Est de Tréhudal) : La construction (stockage de bateaux) ne nécessite pas la proximité immédiate de l'eau - ER 10 (Kerséguin) : Aires de stationnement même naturelles interdite dans la bande littorale des 100 m. - Ces parcelles non urbanisées de la bande des 100m sont à classer en zone naturelle
<p>Espaces proches du rivage (EPR)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Loscolo (zone conchylicole) : Zone ACA à intégrer en EPR (jugement TA)
<p>Préservation des Espaces Remarquables (terrestres et marins...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aires de stationnement naturelles : Tréhiguier, Goudrel : Reclassez ces aires en espaces remarquables (Nds) - ER 10 et 17 : Mettre en conformité avec le R121.5 du CU : Liste des aménagements légers autorisés
<p style="text-align: center;"><u>C - Gestion du domaine Public Maritime (DPM).</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Zones AO</u> : Poudrantais, Maresclé (Loscolo), Bile Ouest : Reclassez toutes les zones de mouillage dans un zonage d'espace naturel type Nm
<p style="text-align: center;"><u>D - Prise en compte des risques : Gestion du trait de côte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Secteurs proches des falaises exposés au recul du trait de côte</u> (Poudrantais en Uba...) : Maintenir hors urbanisation les secteurs proches des falaises exposés au trait de côte. Risque à mentionner à la Poudrantais
<p style="text-align: center;"><u>E - Prise en compte des zones humides</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Zone N de Kerfalher, Na de Trémer, Zone de Moulin et 1AU de Toulprix</u> : Les ZH recensées bénéficient d'un classement en Np ce qui n'est pas le cas pour ces zones (à délimiter et classer en Np). <u>Pluviers</u> : Identifier ou non la présence de ZH
<p style="text-align: center;"><u>F - Erreurs matérielles sur le RP et le RG</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Cf. avis de M. le Préfet (DDTM)
<p style="text-align: center;"><u>G - Anciens sites industriels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en cohérence la liste des sites industriels (7 anciens sites industriels et secteur d'information sur les sols (SIS)).
6 - <u>ARS</u> (avis émis le 19 octobre 2023)
Remarques et commentaires
<ul style="list-style-type: none"> - <u>Servitude AC2</u> : Mise en conformité des dispositifs individuels de l'ANC (protection de la conchyliculture). - <u>OAP</u> : Continuités écologiques : Mentionner l'arrêté relatif à la lutte contre l'ambrosie et la berce du Caucase. - <u>Zones de baignade et de pêche à pied</u> (Le Bile, Le Goulumer et le Maresclé) : Evolution défavorable en 2023 (Très bon vers Bon). Prendre en compte cet enjeu au PLU. - <u>Extension de la zone d'activités du Closio (et autres Ui)</u> : Préserver les riverains des nuisances (sonores, olfactives...). - <u>Gestion de la ressource en eau</u> : Réduire la consommation des nouveaux projets en compatibilité avec la ressource - <u>Règlement graphique</u> : Mentionner les sites et sols pollués BASIAS. - <u>Règlement écrit</u> : Inciter à recourir à des plantations sans pollens ou graines allergisantes.

7 - <u>RTE</u> (avis émis le 19 octobre 2023)
<u>Aucune observation</u> : Aucun ouvrage RTE exploité
8 - <u>Région Bretagne</u> (avis émis le 26 janvier 2024)
<u>Recommandations</u>
- <u>SRADDET</u> : Anticiper et prendre en compte dans le PLU les orientations du SRADDET modifié (ZAN) : - <u>SCoT</u> : Enveloppe maximale correspondant au SCoT (décompte légal commencé depuis août 2021).
9 - <u>Eaux et Vilaine</u> (avis émis le 16 janvier 2023)
<u>Observations sur les EBC dunaires et les landes</u>
- <u>Milieux dunaires</u> : Le classement en EBC n'est pas opportun, le remplacer par des éclaircies dans les secteurs du Branzais et du Palandrin (site Natura 2000) (espaces menacés par le développement de résineux). - <u>Landes</u> : La végétation doit être basse à moyenne et rester ouverte (les boisements dont les résineux sont une menace).
10 - <u>SAGE (CLE)</u> (avis émis le 8 décembre 2023)
<u>PLU non compatible avec le SAGE de la Vilaine</u>
- <u>Annexe sanitaire - Eaux Usées</u> : Capacité future de la STEP non explicitée (particularité estivale comprise) pourrait différer les ouvertures à l'urbanisation. - <u>Annexe sanitaire - Eaux pluviales</u> : Ajouter le rapport explicatif dans les annexes sanitaires - <u>Toutes zones du PLU</u> : Interdire l'utilisation d'espèces invasives en annexant la liste de ces espèces.
11 - <u>Département</u> : Direction des Routes et de l'Aménagement (avis émis le 12 janvier 2024)
<u>Observations sur le projet</u>
- <u>OAP du Clido</u> : Doit l'objet d'une autorisation à partir de la RD 201. - <u>Règlement écrit</u> : L'accès aux RD, les rejets des EPL et EU, les plantations d'arbres sont règlementés. - <u>Mobilités douces</u> : Liaison Pénestin Camoël : Prendre en compte le schéma départemental, déclasser les EBC (RD34) - <u>Espaces Boisés Classés</u> : A proximité des routes, privilégier un classement en éléments du paysage. - <u>Espaces bocagers</u> : Assurer la compatibilité du PLU avec les dispositions bocage du SAGE. - <u>Cours d'eau et zones humides</u> : Assurer la compatibilité avec le SAGE et la cohérence avec les documents graphiques.
12 - <u>Département</u> : Espaces Naturels Sensibles (avis de la commission permanente du 3 juillet 2020)
<u>Observations sur le projet</u>
- <u>Espaces Naturels Sensibles</u> : Zones de préemption : Prendre en compte la dernière mise à jour des périmètres (2020)
13 - <u>Cap Atlantique</u> (avis émis le 21 décembre 2023)
<u>Avis favorable sur la compatibilité avec le SCoT à condition de prendre en compte les prescriptions et recommandations.</u>
- <u>Analyse du foncier</u> : S'appuyer uniquement sur les parcelles libres de 300 m2 est insuffisant (reconstruction ?). - <u>Espaces agricoles pérennes</u> (Zones Aa, Na, Nds...) : Zone Aa ou surfaces repérées (justifier les écarts avec le SCoT). - <u>Mixité sociale</u> : Règlement : Affirmer l'obligation de réaliser des logements locatifs sociaux et de l'accession aidée. - <u>Règlement graphique</u> : Zones Uia au sud d'Inly et SDU de Kerlay : Respecter le contour de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT. Autoriser uniquement les constructions à des fins exclusives de logement. - <u>Parc d'activité du Closo</u> : Préciser les vocations spécifiques du SCoT attendues.
14 - <u>CRC Bretagne Sud</u> (avis le 4 janvier 2024)
<u>Avis défavorable</u> : Le projet ne protège pas suffisamment les sites de production pour en assurer la pérennité

1 - Qualité des eaux conchylicoles
<ul style="list-style-type: none"> - <u>SPANC</u> : Demande un bilan du suivi avec planning des contrôles. - <u>Infrastructures de traitement collectives et individuelles</u> : Ajuster au développement démographique (dont période estivale). - <u>Indicateurs de suivi du PLU</u> : L'évolution de la qualité des eaux des zones de production (coquillages) est un indicateur.
2 - Protection et développement des espaces conchylicoles
<ul style="list-style-type: none"> - <u>Zones Ac</u> : Règlement écrit/OAP : Souhait que la protection des espaces aquacoles et l'interdiction des changements de destination des bâtiments érigés dans le cadre de ces activités en zones Ao, soient étendues au zonage Ac - <u>Parc de Loscolo et zones conchylicoles existantes</u> : Le devenir du parc conchylicole de Loscolo n'étant toujours pas clarifié, ce sont les zones conchylicoles existantes qu'il faut protéger voire développer
<u>Règlement graphique</u>
<ul style="list-style-type: none"> - <u>Zonage Aca</u> : Supprimer le « a » final puisqu'il n'existe plus de Acb - <u>Zonage Ac</u> (Pointe du Scal, le Logo, le Lomer et Loscolo) : La suppression de zone Ac contrevient à la charte conchylicole aux objectifs du PADD et orientations du SCoT, sans avoir été soumis à l'avis de la CDPENAF. Perte de 21 652 m² (14% des surfaces conchylicoles). La surface de Loscolo ne compense pas (6 614 m²) - <u>Zone ACA1 de Loscolo</u> : Pourquoi a-t-elle été réduite de 17%. Modalités d'accès non précisées. Assainissement et accès à l'eau non précisés. - <u>Pointe du Scal</u> : Demande que les parcelles YA3, YA8, YA9, YA10 YA11, ZN8, ZN10 et ZN15 bénéficient d'un zonage Aca (maintien de la profession sans attendre Loscolo). - <u>Route de Pénestin/Tréhiquier</u> : Demande l'élargissement de la route au Logo et sa desserte en assainissement collectif - <u>Parking du Bile</u> : Réserver une dizaine de places pour la profession - <u>Cale du Bile</u> : Sa réfection n'est pas prévue
<u>Règlement écrit</u>
<ul style="list-style-type: none"> - <u>Pérennité des zones Aca</u> (RE p.56) : Dire que les zones Aca ne présentent pas de caractère pérenne, peut nuire au maintien de certaines activités conchylicole. Remplacer par : Les zones Ac présentent un caractère...pérenne tant que des risques naturels avérés n'obligent pas leur transfert sur Loscolo. - <u>B.1.b : Occupations soumises à conditions particulières</u> : En zone Ac (p.59) : Limitation points de vente trop restrictive bâtiments actuels dans bande des 100 m (Cf. avis CCR pour nouvelles rédaction 15 lignes). - <u>En zone Ao</u> : Ajouter « les quais de chargement avec terre-pleins et autoriser les extensions limitées des bassins insubmersibles des bâtiments existants ». - <u>C.1.a : Emprise au sol</u> : En zone Aca : Porter celle-ci à 75% (au lieu de 50%) comme prévu en 1AU et demandé par le CRC. - <u>C.2.a : Aspect extérieur</u> : Architecture : Remplacer cette recommandation par un rappel à la réglementation en vigueur. - <u>C.2.b : Implantation par rapport aux voies</u> : Supprimer le retrait par rapport à la limite de la voie (sauf...) - <u>C.3.b : espaces libres ou EBC</u> : Demande la possibilité d'imperméabiliser les sols (zones de production et de manœuvre). - <u>C.4 : Stationnement</u> : Demande que les obligations de stationnement en dehors des voies publiques soit retirées. - <u>D.1.a : Voirie et accès</u> : Porter la largeur des voies desservant les zones conchylicoles à 5 m (au lieu de 3,50 m)
15 - CCI du Morbihan (avis émis le 4 décembre 2023)
Remarques à prendre en compte avant validation du projet
<ul style="list-style-type: none"> - <u>Rapport de Présentation</u> : Actualiser démographie et économie (INSEE 2020).
<u>Règlement graphique</u>
<ul style="list-style-type: none"> - <u>Linéaire de diversité</u> : Qualifier ce linéaire commercial de protégé et l'étendre aux deux côtés de la rue. - <u>Périmètre de centralité commerciale</u> : L'instaurer pour éviter le risque de dilution en périphérie de l'agglo. - <u>Zone Uic</u> : La zone de projet (ancien site commercial) est en Uic alors que cet espace est hors de la ZAE définie au SCoT. Nature des projets attendus ?
<u>Règlement écrit</u> (cf. observations ci-dessus + les suivantes)
<ul style="list-style-type: none"> - <u>Dispositions communes</u> : Préciser que les linéaires commerciaux ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination. - <u>Périmètre / diversité commerciale</u> : Autoriser les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle ». - <u>Zone Uaa</u> : Réduire le coefficient de pleine terre de 20% de l'unité foncière, celui-ci étant trop élevé - <u>Zone Ub</u> : Limiter l'accueil des sous-destinations commerciales au centre-bourg, La Mine d'Or, Port de Tréhiquier - <u>Zone Ui et 1AUj</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... - <u>Plantation d'arbres</u> (Cf. avis CCI). - <u>Zone Up</u> : Supprimer le coefficient de pleine terre, inadapté à ces espaces de stockage et de manutention
Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Zone 1AUi « Le Closo » : Retirer « Réaménager l'entrée de ville en veillant à la qualité de l'effet vitrine des bâtiments...La RD 201 est hors OAP. La mutualisation des espaces de stationnement doit être incitative : pas toujours possible (sécurité).

16 - CMA (avis émis le 17 novembre 2023)

Pas de remarque

17 - Chambre d'agriculture (avis émis le 20 décembre 2023)

Avis réservé pour le projet de PLU car il n'offre pas de perspectives aux activités agricoles.

- Espaces et activités agricoles :
 - Les cartes ne permettent pas d'apprécier la proportion de surfaces agricoles valorisées par l'agriculture ni l'omni présence d'urbanisation.
 - Les espaces agricoles pérennes figurant dans l'annexe cartographique du SCoT ne sont pas repris.
 - Une partie se trouve en en zone N.
- Règlement écrit
 - Il interdit tout projet non lié à une exploitation alors que le CU ne fait référence qu'à la nécessité
 - Il interdit toute annexe non accolée au bâtiment principal, donc aussi les annexes agricoles
 - Locaux nécessaires à la présence journalière :
 - Cf. demandes de modifications dans avis de la CA
- Règlement graphique
 - Retirer les changements de destination déjà réalisés
 - 225 ha de zone agricole sont retirés
 - 264 ha de zones Na sont ajoutés
 - Le projet renforce le camping et les zones naturelles. Les activités primaires sont compromises.

18 - Camoël (avis émis le 7 novembre 2023)

Avis favorable

19 - Amis du Pays entre Mès et Vilaine (avis émis le 10 janvier 2024)

Avis favorable : Projet de PLU novateur et courageux, il s'inscrit déjà dans la perspective du zéro artificialisation net.

20 - Amis des Chemins de Ronde (avis émis le 9 janvier 2024)

Avis favorable : Projet très intéressant par la prise en compte des enjeux naturalistes et la volonté de préservation des paysages

Avis administratifs

Penestin

Revision du PLU

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté municipal D.007-24 en date du 23 janvier 2024, M. le Maire de Penestin a ouvert une enquête publique portant sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Penestin pour une durée de quarante-quatre (44) jours du mardi 20 février 2024 à 9 h 00 au mercredi 3 avril 2024 à 18 h 45 en mairie de Penestin.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte de ses intérêts par le dépôt d'observations et de propositions (L.123-1 du Code de l'environnement).

Par décision n° E2300793 / 35 en date du 4 décembre 2023, le président du TA de Rennes a désigné la commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

- d'un président : M. Jean-Charles Bouperis, contrôleur principal des TPE en retraite ;
- de deux membres titulaires : M. Jean-Paul Bolest, chef de service en DDTM en retraite et M. Gérard Jan, cadre de la SNCF en retraite.

Le public pourra recevoir toutes informations utiles sur le projet de révision du PLU auprès du service urbanisme, affaires foncières et juridiques aux heures de permanence habituelle du service sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelles (horaires : lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et samedi (maire, 44 rue du Calvaire 56760 Penestin) ou par téléphone (06 22 05 70 49) pendant toute la durée de l'enquête.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique :

- sur support papier à la mairie de Penestin (44, rue du Calvaire 56760 Penestin), aux heures habituelles d'ouverture le lundi de 9 h 00 à 12 h 00, du mardi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 18 h 45, le samedi de 9 h 00 à 12 h 00, sauf les jours fériés et jours de fermeture de la mairie ;
- sur le site dématérialisé de l'enquête publique à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/5147>
- depuis un poste informatique dédié mis à la disposition du public à la mairie pendant les heures d'ouverture de celle-ci (dossier dématérialisé).

Le dossier soumis à enquête publique comprend (R. 123-8 du Code de l'environnement) :

- le projet de Plan local d'urbanisme arrêté par le conseil municipal de Penestin. Le tome 2 du rapport de présentation comprend l'évaluation environnementale et son résumé non technique ;
- les avis émis par l'Agence Environnementale, la CDWPS, la COPENAF et des personnes publiques associées ou consultées ;
- le bilan de la concertation préalable.

Un ou plusieurs membres de la commission d'enquête recevront le public en mairie, à la salle du conseil et des mariages :

- le mardi 20 février 2024 de 14 h 00 à 18 h 45 ;
- le samedi 2 mars 2024 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- le vendredi 8 mars 2024 de 14 h 00 à 18 h 45 ;
- le jeudi 21 mars 2024 de 14 h 00 à 18 h 45 ;
- le mercredi 3 avril de 14 h 00 à 18 h 45 (clôture de l'enquête).

Le public pourra présenter ses observations et propositions :

- sur le registre papier ouvert à cet effet à la mairie de Penestin ;
- sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5147> ;
- par courriel à l'adresse spécifique suivante : enquete-publique.0147@registre-dematerialise.fr ;
- par voie postale au siège de l'enquête publique à l'adresse suivante : M. le Président de la commission d'enquête - Projet de révision du PLU - Mairie de Penestin - 44, rue du Calvaire - BP 22 - 56760 Penestin.

Les observations et propositions du public (article R. 123-12 du Code de l'environnement) :

- transmises par voie postale, ainsi que les observations manuscrites présentées sur le registre papier seront consultables en mairie ;
- transmises par voie électronique seront consultables sur le registre dématérialisé tout au long de l'enquête à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5147>

À l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commission d'enquête pendant un an à compter de sa clôture :

- à la mairie de Penestin aux jours et heures habituelles d'ouverture au public ;
- sur le site dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5147>
- sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.penestin.fr/vie-pratique/urbanisme/enquete-publique-revision-du-plu>

Un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 du Code de l'environnement sera publié par la mairie de Penestin, en caractères apparents, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et réapparaîtra dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux (Ouest-France : éditions 56 et 44 et l'Echo de la Presqu'île).

Cet avis sera également publié 15 jours avant le début de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci :

- sur le site accueillant le registre dématérialisé à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/5147> ;
- sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.penestin.fr/vie-pratique/urbanisme/enquete-publique-revision-du-plu> ;
- par voie d'affiches dans les lieux désignés par M. le Maire :

- 2 affichages en mairie (44, rue du Calvaire côté cour et avenue du Toutrix côté parking) ;
- 1 sur le panneau d'affichage officiel extérieur de la mairie de Penestin ;
- 1 affichage au complexe sportif Pott-Breton (allée des Sports) ;
- 1 affichage à proximité de l'office de tourisme (allée du Grand Pré).

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée il sera procédé à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet. Ces affiches, visibles et lisibles des voies publiques, seront conformes à l'arrêté ministériel du 9 septembre 2023.

La commune portera à la connaissance du public, par tous moyens appropriés (affiches, flyers, journal d'information électronique) et dans divers lieux de la commune, l'existence de cette enquête publique et les conditions de son organisation. Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat du maire.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de révision du PLU de Penestin, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations et propositions du public, et du rapport de la commission d'enquête, sera soumis à délibération du conseil municipal de Penestin, autorité compétente pour l'approuver.

L'ÉCHO DE LA PRESQU'ÎLE
Vendredi 2 février 2024
43

Avis administratif

Penestin

Revision du PLU

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté municipal D.007-24 en date du 23 janvier 2024, M. le Maire de Penestin a ouvert une enquête publique portant sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Penestin pour une durée de quarante-quatre (44) jours du mardi 20 février 2024 à 9 h 00 au mercredi 3 avril 2024 à 18 h 45 en mairie de Penestin.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte de ses intérêts par le dépôt d'observations et de propositions (L.123-1 du Code de l'environnement).

Par décision n° E2300793 / 35 en date du 4 décembre 2023, le président du TA de Rennes a désigné la commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

- d'un président : M. Jean-Charles Bouperis, contrôleur principal des TPE en retraite ;
- de deux membres titulaires : M. Jean-Paul Bolest, chef de service en DDTM en retraite et M. Gérard Jan, cadre de la SNCF en retraite.

Le public pourra recevoir toutes informations utiles sur le projet de révision du PLU auprès du service urbanisme, affaires foncières et juridiques aux heures de permanence habituelle du service sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelles (horaires : lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et samedi (maire, 44 rue du Calvaire 56760 Penestin) ou par téléphone (06 22 05 70 49) pendant toute la durée de l'enquête.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique :

- sur support papier à la mairie de Penestin (44, rue du Calvaire 56760 Penestin), aux heures habituelles d'ouverture le lundi de 9 h 00 à 12 h 00, du mardi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 18 h 45, le samedi de 9 h 00 à 12 h 00, sauf les jours fériés et jours de fermeture de la mairie ;
- sur le site dématérialisé de l'enquête publique à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/5147>
- depuis un poste informatique dédié mis à la disposition du public à la mairie pendant les heures d'ouverture de celle-ci (dossier dématérialisé).

Le dossier soumis à enquête publique comprend (R. 123-8 du Code de l'environnement) :

- le projet de Plan local d'urbanisme arrêté par le conseil municipal de Penestin. Le tome 2 du rapport de présentation comprend l'évaluation environnementale et son résumé non technique ;
- les avis émis par l'Agence Environnementale, la CDWPS, la COPENAF et des personnes publiques associées ou consultées ;
- le bilan de la concertation préalable.

Un ou plusieurs membres de la commission d'enquête recevront le public en mairie, à la salle du conseil et des mariages :

- le mardi 20 février 2024 de 14 h 00 à 18 h 45 ;
- le samedi 2 mars 2024 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- le vendredi 8 mars 2024 de 14 h 00 à 18 h 45 ;
- le jeudi 21 mars 2024 de 14 h 00 à 18 h 45 ;
- le mercredi 3 avril de 14 h 00 à 18 h 45 (clôture de l'enquête).

Le public pourra présenter ses observations et propositions :

- sur le registre papier ouvert à cet effet à la mairie de Penestin ;
- sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5147> ;
- par courriel à l'adresse spécifique suivante : enquete-publique.0147@registre-dematerialise.fr ;
- par voie postale au siège de l'enquête publique à l'adresse suivante : M. le Président de la commission d'enquête - Projet de révision du PLU - Mairie de Penestin - 44, rue du Calvaire - BP 22 - 56760 Penestin.

Les observations et propositions du public (article R. 123-12 du Code de l'environnement) :

- transmises par voie postale, ainsi que les observations manuscrites présentées sur le registre papier seront consultables en mairie ;
- transmises par voie électronique seront consultables sur le registre dématérialisé tout au long de l'enquête à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5147>

À l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commission d'enquête pendant un an à compter de sa clôture :

- à la mairie de Penestin aux jours et heures habituelles d'ouverture au public ;
- sur le site dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5147>
- sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.penestin.fr/vie-pratique/urbanisme/enquete-publique-revision-du-plu>

Un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 du Code de l'environnement sera publié par la mairie de Penestin, en caractères apparents, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et réapparaîtra dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux (Ouest-France : éditions 56 et 44 et l'Echo de la Presqu'île).

Cet avis sera également publié 15 jours avant le début de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci :

- sur le site accueillant le registre dématérialisé à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/5147> ;
- sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.penestin.fr/vie-pratique/urbanisme/enquete-publique-revision-du-plu> ;
- par voie d'affiches dans les lieux désignés par M. le Maire :

- 2 affichages en mairie (44, rue du Calvaire côté cour et avenue du Toutrix côté parking) ;
- 1 sur le panneau d'affichage officiel extérieur de la mairie de Penestin ;
- 1 affichage au complexe sportif Pott-Breton (allée des Sports) ;
- 1 affichage à proximité de l'office de tourisme (allée du Grand Pré).

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée il sera procédé à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet. Ces affiches, visibles et lisibles des voies publiques, seront conformes à l'arrêté ministériel du 9 septembre 2023.

La commune portera à la connaissance du public, par tous moyens appropriés (affiches, flyers, journal d'information électronique) et dans divers lieux de la commune, l'existence de cette enquête publique et les conditions de son organisation. Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat du maire.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de révision du PLU de Penestin, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations et propositions du public, et du rapport de la commission d'enquête, sera soumis à délibération du conseil municipal de Penestin, autorité compétente pour l'approuver.

ENFIN UN SITE DÉDIÉ POUR VOS NOUVEAUX MARCHÉS PUBLICS...

FACILE PERTINENT PROCHE

FAITE VOUS-MÊME VOS MARCHÉS PUBLICS

PROCHES, AGILES, PERTINENTES, VOUS VOUS EN OCCUPEZ

COMMUNES ASSOCIATION

FAITE VOUS-MÊME VOS MARCHÉS PUBLICS

PROCHES, AGILES, PERTINENTES, VOUS VOUS EN OCCUPEZ

COMMUNES ASSOCIATION



ATTESTATION D’AFFICHAGE

Nous soussigné, Eric VICO, Brigadier Chef Principal de Police Municipale, agent de police judiciaire adjoint, dûment agréé et assermenté, en résidence administrative à la mairie de Pénestin,

Vu les articles D.15, 21-1, 21-2, 73, 78-6, 429 et 803 du Code de procédure pénale,
Vu les articles L.412-49, L.412-51 et L.412-52 du Code des communes,
Vu le Code de l’urbanisme,

ATTESTONS :

L’AVIS D’ENQUETE PUBLIQUE PORTANT REVISION DU P-L-U de la commune de PENESTIN est affiché depuis ce jour, **02 février 2024** aux endroits ci-après désignés :

- Mairie, entrée Rue du Calvaire,
- Entrée parking Mairie Avenue du Toulprix,
- Parking de l’Office du tourisme,
- Face au n° 135 de la Rue du Moulin,
- Entrée Parking de la Mine d’Or,
- Face au N° 137 de l’Allée de l’Île du moulin,
- Rond Point du Closo, Entrée de la Zone artisanale,
- Allée des Sports, entrée du site (complexe sportif) Lucien Petit-Breton
- Entrée Sud de l’agglomération sur CD201 lieu-dit Le Clido
- Port de Tréhiguier, entrée du parking,
- Tréhiguier, rue de Bel Air,
- Carrefour de Barges sur CD.34,
- Poudrantaïs, parking du club nautique,
- Poudrantaïs, face au n° 35 de l’allée de Poudrantaïs,
- Poudrantaïs, face au n° 31 de l’allée du Bihen,
- Kerséguin, RD.201
- Haut-Pénestin, à proximité du commerce Le Bateau Livre,
- Allée de la Grande Ile,
- Parking de la pointe du Bile,
- Brescéan, entrée du village,
- Kerfalher, au carrefour formé par la route de Kerlieu, l’allée de Poudrantaïs et l’impasse de Kerfu,
- Kerlay, au croisement formé par l’allée de Kerlay et la route de Kervraud,
- Loscolo, entrée du parking de plage,
- Chemin des aigrettes, à proximité du projet conchylicole de Loscolo,
- Le val, au croisement formé par la route du Val et la Route de Trebestan,
- Trebestan, au croisement formé par la route de Trebestan et le chemin du doubloux
- Le Foy, à proximité du N° 118 du Village

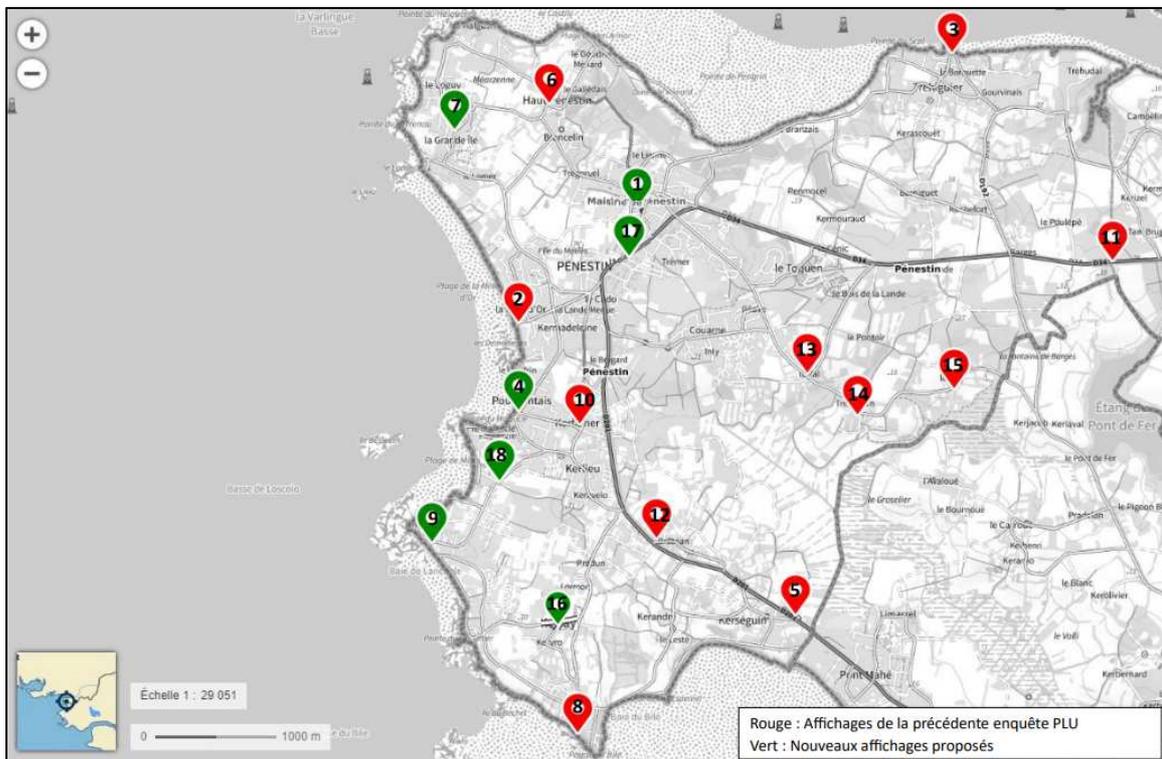


Les cinquante-quatre clichés photographiques attestant de ces affichages sont annexés au présent document.

Attestation établie à toutes fins utiles

Copies :
1 exemplaire à M. le Maire,
1 exemplaire en archives

L'Agent de Police Municipale
Eric VICO



Exemples



Lettre municipale de Pénestin

Info. municipales

Le Plan Local d'Urbanisme a été arrêté en conseil municipal du 18 septembre 2023. Il est désormais temps de poursuivre le processus démocratique par l'ouverture de l'enquête publique. Ce projet de révision du PLU poursuivra l'intégration des avis réglementaires de l'État et des chambres consulaires. Le projet sera en outre amendé et remarques attendus lors de cette enquête. Ma volonté d'associer tous les Pénestinois à l'élaboration de notre projet commun permettra j'en suis convaincu, d'améliorer notre cadre de vie et notre bien-être sur notre si belle commune !

Je vous invite à consulter la synthèse du projet politique urbain dans la partie administrative du dossier d'enquête publique à partir du 20 février 2024.

M. Pascal PUISAY, Maire et autorité responsable du projet



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE : Révision du PLU de la commune de Pénestin

Identité de l'autorité responsable du projet: M. Pascal PUISAY, Maire de la commune

Par arrêté municipal D.007-24 en date du 23 janvier 2024, Monsieur le Maire de Pénestin a ouvert une enquête publique portant sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Pénestin pour une durée de quarante-quatre (44) jours du **mardi 20 février 2024 à 9h au mercredi 3 avril 2024 à 16h45** en mairie de Pénestin.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte de ses intérêts par le dépôt d'observations et de propositions (L. 123-1 du Code de l'environnement).

Par décision n° E23000183/35 en date du 04/12/2023, le Président du TA de Rennes a désigné la commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

- D'un Président : M. Jean-Charles Bougerie, contrôleur principal des TPE en retraite ;
- De deux membres titulaires : M. Jean-Paul BOLEAT, chef de service en DDTM en retraite et M. Gérard JAN, cadre de la SNCF en retraite.

Le public pourra recueillir toutes informations utiles sur le projet de révision du PLU auprès du service urbanisme, affaires foncières et juridiques aux heures de permanences habituelles du service sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles (horaires : **lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h30 à 12h**) en présentiel (Mairie, 44 rue du Calvaire – 56760 PÉNESTIN) ou par téléphone (06 22 05 70 49) pendant toute la durée de l'enquête.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique :

- Sur support papier à la mairie de Pénestin (44 rue du Calvaire, 56760 PÉNESTIN), aux heures habituelles d'ouverture le lundi de 9h à 12h, du mardi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 16h45, le samedi de 9h à 12h, sauf les jours fériés et jours de fermetures de la mairie ;
- Sur le site dématérialisé de l'enquête publique à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/5147> ;
- Depuis un poste informatique dédié mis à la disposition du public à la mairie pendant les heures d'ouverture de celle-ci (dossier dématérialisé).

Le dossier soumis à enquête publique comprend (R. 123-8 du Code de l'environnement) :

- Le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par le conseil municipal de Pénestin. Le tome 2 du rapport de présentation comprend l'évaluation environnementale et son résumé non technique ;
- Les avis émis par l'Autorité Environnementale, la CDNPS, la CDPENAF et des personnes publiques associées ou consultées ;
- Le bilan de la concertation préalable.

Un ou plusieurs membres de la commission d'enquête recevront le public en mairie, à la salle du conseil et des mariages :

- Le mardi 20 février 2024 de 14h à 16h45 ;
- Le samedi 2 mars 2024 de 9h à 12h ;
- Le vendredi 8 mars 2024 14h à 16h45 ;
- Le jeudi 21 mars 2024 de 14h à 16h45 ;
- Le mercredi 3 avril de 14h à 16h45 (clôture de l'enquête).

Le public pourra présenter ses observations et propositions :

- Sur le registre papier ouvert à cet effet à la mairie de Pénestin ;
- Sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5147> ;
- Par courriel à l'adresse spécifique suivante : enquete-publique-5147@registre-dematerialise.fr ;
- Par voie postale au siège de l'enquête publique à l'adresse suivante :

« Monsieur le Président de la commission d'enquête
Projet de révision du PLU - Mairie de Pénestin
44 rue du Calvaire – BP 22 – 56760 Pénestin »

Les observations et propositions du public (article R. 123-12 du Code de l'environnement) :

- Transmises par voie postale, ainsi que les observations manuscrites présentées sur le registre papier seront consultables en mairie ;
- Transmises par voie électronique seront consultables sur le registre dématérialisé tout au long de l'enquête à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5147>.

À l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commission d'enquête pendant un an à compter de sa clôture :

- À la mairie de Pénestin aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- Sur le site dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5147> ;
- Sur le site internet de la commune à l'adresse suivante :

<https://www.penestin.fr/vie-pratique/urbanisme/enquete-publique-revision-du-plu>

Un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 du Code de l'environnement sera publié par la mairie de Pénestin, en caractères apparents, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

• Dans deux journaux régionaux ou locaux (Ouest-France : éditions 56 et 44 et l'Echo de la Presqu'île).

Cet avis sera également publié 15 jours avant le début de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci :

- Sur le site accueillant le registre dématérialisé à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/5147> ;
- Sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.penestin.fr/vie-pratique/urbanisme/enquete-publique-revision-du-plu> ;
- Par voie d'affiches dans les lieux désignés par Monsieur le Maire :

- 2 affichages en mairie (44 rue du Calvaire côté cour et avenue du Toulprix côté parking) ;
- 1 sur le panneau d'affichage officiel extérieur de la mairie de Pénestin ;
- 1 affichage au complexe sportif Petit-Breton (allée des Sports) ;
- 1 affichage à proximité de l'office de tourisme (allée du Grand Pré).

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée il sera procédé à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet. Ces affiches, visibles et lisibles des voies publiques, seront conformes à l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021.

La commune portera à la connaissance du public, par tous moyens appropriés (affiches, flyers, journal d'information électronique) et dans divers lieux de la commune, l'existence de cette enquête publique et les conditions de son organisation.

Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat du maire.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de révision du PLU de Pénestin, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations et propositions du public, et du rapport de la commission d'enquête, sera soumis à délibération du conseil municipal de Pénestin, autorité compétente pour l'approuver.



Site internet communal

Recul du trait de côte et érosion

Les espaces littoraux sont caractérisés par leur mobilité permanente et particulièrement rapide. A Pénestin, les falaises représentent la grande majorité du linéaire côtier : un type de côte qui ne peut que reculer. Il est donc utile de rappeler que les risques d'éboulement sont nombreux.

Les illustrations notables de cette réalité à Pénestin sont nombreuses et récentes :

- En mai 2018, 130 mètres cube de roche s'étaient effondrés au niveau de l'escalier d'accès à la plage de la Mine d'Or. Cet éboulement, en pleines vacances de Pâques, avait marqué les esprits.
- En mai 2021, c'est la chute d'un blockhaus du haut de la falaise à la pointe du Bile qui avait fait grand bruit (au sens propre comme au figuré).
- Début 2022, la falaise sud du Maresclé subit une érosion intense qui a obligé la municipalité à reculé le sentier côtier de plusieurs mètres.

L'érosion est un phénomène naturel qui a lieu généralement en hiver, lorsque les précipitations sont importantes, mais qui peuvent survenir à n'importe quel moment. C'est d'autant plus vrai sur le secteur de la Mine d'Or où la falaise est constituée de sédiments très perméables permettant aux eaux de pluie de s'infiltrer et de rendre la formation instable.



Eboulement classique à la Mine d'Or. Un arrêté municipal interdit le cheminement en pied de falaise afin de prévenir du risque encouru.

Prévision des écroulements

Les études scientifiques sur l'évolution actuelle des côtes à falaises sont peu nombreuses. C'est sans doute le résultat d'une forte complexité : une érosion continue des formes – parfois peu visible – qui contraste avec la soudaineté du recul (écroulement).

De plus, les agents responsables du déclenchement des écroulements se combinent et se relaient dans le temps et l'espace. Lors d'une tempête, par exemple, la mer est forte et les précipitations abondantes ; il y a combinaison de facteurs. Le rôle de chaque agent est difficile à déterminer précisément. Il est donc impossible, pour l'instant, de prédire où et quand se déclencheront les écroulements.



Blockhaus tombé du haut de la falaise sur la plage du Bile. L'érosion est importante sur ce secteur.

Quelles solutions ?

Les collectivités territoriales en France ont tenté de lutter contre l'érosion des falaises. Pour essayer de l'arrêter, des digues, des enrochements et des épis ont, par exemple, été construits. Il s'agit d'investissements très coûteux qui ne peuvent stopper le phénomène, tout au mieux le déplacer...

Il n'y a donc pas de solution miracle. Mais certaines mesures permettent de limiter l'érosion. La commune de Pénestin a par exemple entrepris, dès 1995, de mettre en place un couvert végétal conséquent sur la falaise. Les systèmes racinaires permettent ainsi de pomper l'eau présente dans la falaise et la stabiliser. Il faut donc éviter de sortir du sentier de randonnée et piétiner la végétation.

Il faut également souligner que l'arrêt du recul des falaises ne serait pas forcément une bonne chose. Quand ces dernières s'écroulent, elles libèrent des sédiments qui vont être transportés par la mer pour alimenter les plages. Ces sédiments provenant de l'érosion des falaises vont ainsi renforcer le cordon littoral. Or, ce cordon, s'il est bien alimenté en sédiments, constitue un véritable « tampon » protecteur contre l'assaut des tempêtes. Ainsi, à trop vouloir empêcher les falaises de tomber, nous serions exposés à d'autres dangers, comme les submersions marines.

Prévention et sécurité

Il est essentiel d'informer les promeneurs que se rendre à proximité du pied de falaise est dangereux, qu'il pleuve ou qu'il fasse beau. Pour en profiter en toute sécurité, mieux vaut se tenir à distance ! N'allez pas non plus au bord de la falaise en haut. D'une part, un éboulement pourrait se produire. D'autre part vous piétineriez la végétation qui permet de stabiliser la falaise. Des panneaux de prévention rappelant l'interdiction et les dangers encourus sont disposés à différents endroits sur le littoral !



La révision du PLU suscite quelques remous

Pénestin — Cappervironnement demande que l'enquête publique sur la révision du Plan local d'urbanisme soit suspendue. Le maire reconnaît des erreurs, mais n'arrêtera pas l'enquête.

La polémique

L'enquête publique sur la révision du PLU (plan local d'urbanisme) de Pénestin n'est pas partie pour être un long fleuve tranquille. « Je suis allé à la permanence du commissaire enquêteur jeudi dernier, il y avait une file d'attente de 30 mètres derrière moi », rapporte Dominique Boccarossa. Président de l'association environnementale Cappervironnement et ex-élu d'opposition, il a demandé par courrier, « la suspension de cette enquête publique » qui a débuté mardi 20 février et sera close mercredi 3 avril. Il pointe « le manque de concertation » avec les agriculteurs, les associations environnementales, celles liées au patrimoine, les mytiliculteurs... y compris entre conseillers municipaux du temps où il était conseiller municipal (il a démissionné en juin 2023). Il s'inquiète des avis réservés formulés par plusieurs personnes publiques associées.

« Incohérences et imprécisions »

Par exemple, la Préfecture via la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) qui relève des « incohérences », ainsi que « des imprécisions de nature à générer des risques juridiques importants [...] cela me conduit à émettre un avis réservé sur votre projet [...] une reprise du document me semble plus à même de sécuriser le contenu... ». Le préfet alerte sur différentes erreurs de zonages, certaines autorisant par exemple des annexes ou constructions dans les zones d'urbanisation diffuse, ou en zone d'aléa du recul du trait de côte comme à la Poudrantaïs. L'Autorité environnementale (AE) souligne que « la démarche d'évaluation environnementale n'est pas aboutie, faute d'un scénario



L'une des zones de camping-caravaning.

Photo: Cappervironnement

démographique cohérent ».

Dominique Boccarossa voit là un projet « bâclé », comportant « beaucoup d'erreurs. Je pense que le maire est pressé d'en finir pour satisfaire la demande des campeurs-caravaniers. Pénestin a 60 hectares de zones pour eux. Celles-ci ont été jugées illégales en 2010, 2013, puis en 2016 au Conseil d'État... Ce qui d'ailleurs ne figure pas dans le dossier. Ces zones seraient maintenant classées en ULD (habitations légères possibles) alors qu'il faudrait les mettre en N (naturelles), estime le président de Cappervironnement. En zone ULD, il suffirait ensuite d'une décision du conseil municipal

pour rendre ces zones constructibles. »

« Attaquable en justice »

« Pour les deux tiers de ces 60 ha, c'est trop tard, le mal est fait, il y a des mobile-homes dessus, des habitations légères de loisirs, quelques cabanes en parpaings. Il ne faut pas que les gens s'imaginent qu'ils pourront construire dessus. Ni que le tiers restant s'urbanise. » Pour Dominique Boccarossa, ce PLU serait attaqué sur ces zones, de même que sur certains secteurs EPR (espaces proches du rivage). « Par exemple Kervraud et Kerlay sont des hameaux en EPR, donc en théo-

rie inconstructibles sauf pour une extension de l'existant. Mais dans la révision ils deviendraient urbanisables. »

Dominique Boccarossa ajoute que des EPR ont été « modifiés en fonction de certains projets et d'intérêts privés... ». Et de conclure que « toutes ces erreurs justifieraient que l'enquête publique soit suspendue. »

Sylvie RIBOT.

Mercredi 3 avril, Dernière permanence du commissaire-enquêteur en mairie le de 14 h à 16 h 45.

Le maire Pascal Puisay réagit et reconnaît « quelques erreurs »

Contacté sur le sujet, le maire Pascal Puisay estime « qu'il n'y a pas d'éléments probants pour suspendre cette enquête publique. Il y a quelques erreurs, à la marge, en cours de corrections et ajustables. L'avis réservé de la préfecture, par exemple, reçu début janvier, nous est parvenu après que l'on a arrêté notre PLU en septembre 2023. Comme les autres avis. Nous allons tenir compte des remarques et voir les réponses à apporter. On a aussi eu des avis positifs, par exemple de la

Commission départementale de préservation des espaces naturels (Cdpenaf), agricoles et forestiers qui était favorable avec des recommandations ».

Pour lui, ce Plan local d'urbanisme nouvelle formule n'est pas très consommateur d'espaces : « On pouvait urbaniser 16 ha, on n'en prévoit que 9. Il faut bien que l'on crée des logements sur le territoire pour les habitants, les primo-accédants, les logements sociaux... » Sur les zones de camping-caravaning, « on valide

l'existant pour rassurer ceux qui sont déjà là. Ces zones ont déjà eu des permis d'aménager et des mobile-homes et caravanes sont dessus, rappelle-t-élu. Rien ne pourra être construit en plus. Une partie pas encore occupée sera même remise en espace agricole. Non, le conseil municipal n'ira pas ensuite remettre ces zones en « constructible », contre l'avis du Conseil d'État ! »

À Kervraud, « il y a un SDU (secteur déjà urbanisé) en dehors de l'espa-

ce proche rivage. Si on y fait trois maisons, ce sera un maximum. Il n'y a pas d'extension du SDU à cet endroit et c'est le Scot de Cap Atlantique qui a défini que ce secteur pouvait être en SDU. » Le maire attend donc maintenant la fin de l'enquête puis l'avis du commissaire-enquêteur. Et de rappeler au passage que « sur 2 100 ha à Pénestin, on a quand même 1 700 ha de zones naturelles ou agricoles. »

Sylvie RIBOT.

ANNEXE Ad

Accessibilité au dossier d'enquête et aux observations dématérialisées

Site de la commune

The screenshot shows the website of Penestin. The main heading is "Enquête publique révision du PLU de Pénestin du 20 février au 3 avril 2024". Below the heading, there is a brief description of the project and the dates of the public inquiry. A list of dates for the inquiry sessions is provided:

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

A link "Cliquez ici pour en savoir plus!" is also visible.

Registre dématérialisé

The screenshot shows the "REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ" interface for the "PÉNESTIN : révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune". A navigation bar at the top includes "Présentation", "Déroulement", "Documents de présentation", "Les contributions", and "Déposer une contribution".

The main content area is titled "Présentation de l'enquête publique" and features an aerial photograph of the town. To the right, there are buttons for "Avis d'enquête publique" and "Arrêté d'enquête publique".

Below the photo, the text reads: "PÉNESTIN : révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune". It states that the public inquiry is for the revision of the PLU of the commune of PÉNESTIN, running from February 20 to April 3, 2024. It also mentions that the digital register will be closed on Wednesday, April 3, 2024, at 16h45.

Other sections include "Arrêté d'ouverture de l'enquête publique" (dated January 23, 2024), "Référence du Tribunal Administratif" (Decision n° E23000183 / 35), "Président(e) de la commission d'enquête" (Monsieur Jean-Charles BOUGERIE), and "Membres titulaires de la commission d'enquête" (Monsieur Jean-Paul BOLEAT and Monsieur Gérard JAN).

At the bottom right, there is a section for "Prochaines permanences" (Next public hearings) on Wednesday, April 3, 2024, from 14h00 to 16h45 at the Mairie de Pénestin.

Déposer une contribution

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique destiné à permettre l'analyse de vos avis. Pour en savoir plus, nous vous invitons à lire la politique de confidentialité de ce registre dématérialisé. Si vous déposez un avis de façon anonyme, vos données personnelles ne seront pas enregistrées dans notre système informatique.

* Pour déposer votre avis, vous devez saisir tous les champs avec un astérisque :

Je souhaite rester anonyme

Identité (nom, prénom)*

Adresse e-mail

Adresse postale

Code postal

Ville

Votre contribution publiée sur le site internet *

Ajouter des documents associés (PDF, TXT, JPG, PNG, GIF | max. 50Mo)

J'ai lu et j'accepte les conditions générales d'utilisation ainsi que la politique de confidentialité. *