

Commune de Pénestin



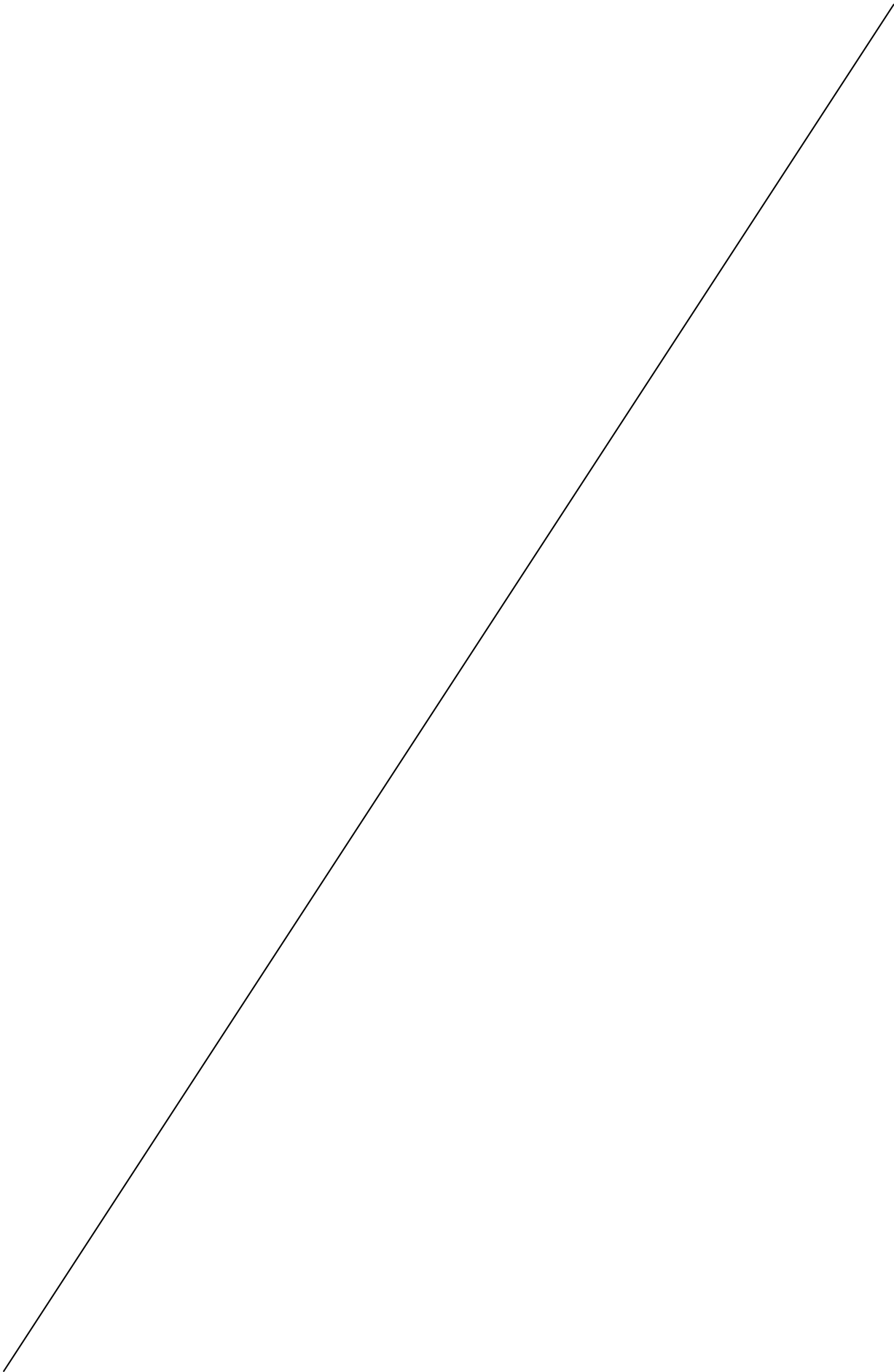
# PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISION



## Enquête publique

### Conclusions et Avis

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



## Synthèse du projet présenté par la commune

### Authenticité à valoriser

#### A. Valoriser le cadre paysager et environnemental

- Assurer la protection des paysages de qualité (vues littorales et estuariennes).
- Conforter un réseau d'espaces naturels cohérents (trame verte et bleue communales).
- Préserver les boisements et le réseau de haies de qualité.
- Organiser l'accès au littoral (gestion de la fréquentation des espaces côtiers).
- Organiser les limites de l'urbanisation pour améliorer la lisibilité des lisières urbaines.

#### B. Promouvoir les activités primaires dans une perspective durable

- Protéger les espaces d'exploitations aquacoles (interdire le changement de destination de leurs bâtiments).
- Poursuivre le projet de parc conchylicole d'intérêt communautaire de Loscolo (conchyliculture exemplaire).
- Veiller au bon fonctionnement des infrastructures marines (cales, pompes en mer, conflits d'usage).
- Permettre le maintien et le développement d'exploitations agricoles (espaces pérennes protégés).
- Limiter la consommation d'espace agricole.
- Prendre appui sur la TVB pour une bonne gestion des écoulements hydraulique et de la qualité de l'eau...

### Un lieu de vie dynamique à l'année qui assume et conforte sa vocation touristique

#### A. Affirmer la place du pôle de Pénestin par une croissance maîtrisée (renforcement des résidences principales).

- Placer le PLU sur la trajectoire du SCoT (+/- 2 050 habitants à l'horizon 2035).
- Organiser l'accueil et le maintien d'une population au travers d'objectifs de croissance cohérents.
- Renforcer l'offre de service pour améliorer la qualité de vie à l'année.
- Prévoir une offre de logements répondant aux besoins actuels et futurs (mixité sociale, diversité des formes).
- Planifier la production d'environ 25 à 30 logements par an sur une douzaine d'année.
- Développer la programmation urbaine entre les différents espaces de projet de la commune.
- Favoriser la production de logements pour l'installation d'habitants actifs et la mixité générationnelle.
- Gérer le rythme de mise en œuvre des futures opérations dans les espaces centraux.

#### B. Affirmer la place du pôle de Pénestin par un niveau de service de qualité

- Renforcer les centralités par l'accueil de population nouvelle (Centre, Tréhigui, Kerfalher).
- Sécuriser la circulation automobile et améliorer le stationnement sur l'ensemble du territoire...
- Conforter et étendre des itinéraires de déplacements doux en répondant aux différents usages.
- Intégrer...le développement d'équipements de communications numériques (haut débit) ...

#### C. Affirmer la place du pôle de Pénestin par le développement économique.

- Développer le parc d'activité du CLOSO.
- Favoriser l'implantation d'activités tertiaires notamment dans le tissu urbain.
- Adapter l'accueil au sein des campings professionnels et améliorer celui des hébergements touristiques.
- Organiser et gérer l'installation temporaire des hébergements de plein-air (sites identifiés et équipés).

### Un territoire de projets qui s'adapte au changement climatique

#### A. Prendre en compte les enjeux d'adaptation au changement climatique.

- Préserver la sécurité des personnes et des biens au regard des risques naturels (littoraux).
- Étendre la bande de protection des 100 m dans les secteurs d'érosion.
- Mettre en œuvre le parti d'aménagement littoral porté par le SCOT.
- Favoriser un aménagement durable des quartiers et une réduction de leur empreinte écologique...
- Développer la nature en ville (optimisation de l'espace déjà urbanisé).
- Développer les liaisons douces et favoriser les modes actifs.
- Développer l'hydraulique douce et l'infiltration en limitant l'imperméabilisation des espaces.
- Favoriser et mutualiser la production d'énergies renouvelables (aménagements et constructions)

#### B. Prendre en compte les enjeux de consommation d'espace et d'artificialisation

- Décliner des orientations d'aménagement sur les espaces urbains stratégiques en mutation.
- Permettre le comblement des espaces libres par densification raisonnable des espaces urbanisés.
- Favoriser les opérations d'urbanisation groupées et mettre en œuvre une densification adaptée.
- Diversifier les formes urbaines (indissociable de la politique de rééquilibrage du parc de logements, OAP).
- Associer dans une proportion équilibrée, la production de logements nouveaux.
- Valoriser les espaces libres (environ 50%) et au regard des besoins, étendre l'urbanisation (environ 50%).
- Favoriser une densification des espaces urbanisés et mettre en œuvre un objectif minimum de 18/ha
- Limiter à une quinzaine d'hectares, la consommation d'espace pour l'habitat et les équipements.

## TITRE B : ORGANISATION et DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### Décision, objet et calendrier

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

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

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

- Mardi 20 février 2024 de 14h00 à 12h30
- Samedi 2 mars 2024 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 8 mars 2024 de 14h00 à 16h45
- Jeudi 21 mars 2024 de 14h00 à 16h45
- Mercredi 3 avril 2024 de 14h00 à 16h45

### Publicité

Affichage sur site : Localisation de l'affichage de l'avis d'enquête cf. annexe du rapport de présentation

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

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

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

### Consultation du dossier d'enquête et dépôt des observations

Le dossier d'enquête publique version papier était consultable :

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

De manière dématérialisée

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

### Dépôt des observations

Le public a pu consigner ses observations :

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

### Clôture de l'enquête et remise du PV de synthèse

Le mercredi 3 avril 2024 à 16h45, l'enquête étant terminée, après avoir reçu les dernières observations du public, nous avons procédé à la clôture du registre d'enquête papier. Le registre dématérialisé a été clôturé par le prestataire « Préambles » à 16h45. Nous avons remis le PV de synthèse des observations du public le 15 avril 2024 (version dématérialisée) suivi d'un entretien avec les représentants de la municipalité le 19 avril à 16h00 à la mairie de Pénestin. Nous avons reçu le mémoire en réponse de la commune le 30 mai 2024 en version numérisée et le 7 juin 2024 par pli postal.

### Remise du rapport, des conclusions et de l'avis

Compte tenu du report du délai accordé pour la remise de notre rapport et de notre avis d'enquête, à une date comprise entre le 15 et le 30 juin 2024, après avoir reçu le mémoire en réponse le 7 juin, nous avons remis nos rapports et avis dans un délai compatible avec la nécessité de prendre en compte le mémoire en réponse de la commune comprenant 178 pages, soit avant cette échéance.



## C - CONCLUSIONS

Les conclusions se résument sous la forme d'une grille comprenant trois rubriques :

- ➡ A gauche, les avantages que présente le projet de révision du PLU de Pénestin.
- ➡ A droite les inconvénients du projet et les modifications à apporter.
- ➡ A la fin de chaque thème, les avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public et les autres avis divers de la commission d'enquête.

### 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)

### CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Nous constatons qu'il existe une erreur matérielle en page 5 du rapport de présentation (tome 1). La commune ne comptait pas 2053 habitants en 2020 mais 2023 habitants (source INSEE).

Le contexte supra communal (SCoT de Cap Atlantique) sert de référence pour établir les objectifs à atteindre au terme de la durée de validité du PLU révisé soit en 2035 : 537 logt en 20 ans (6 x 30 logs + 14 ans x 26).

Selon le projet les 537 logements sont programmés pour la période de validité du SCoT soit de 2016 à 2035 (20 ans) alors que celui-ci indique « 2012 à 2035 » (24 ans). Le PLU révisé aura une durée de validité de 12 ans de 2023 à 2035.

Il aurait été intéressant, au niveau du diagnostic, d'établir un « point mort » avant de déduire les coups partis, permettant de mettre à jour les objectifs fixés par le SCoT en début de période de validité du PLU tant du point de vue de la démographie que des logements.

La présentation des espaces agricoles pérennes indique une superficie de 920 ha sans préciser la répartition de celles-ci entre les zones A et N, ce qui ne permettra pas de comparer leur évolution avant et après révision.

La carte présentée en page 8 ne permet pas visualiser la superficie des espaces agricoles pérennes

Nous avons pris note du préambule présenté par la commune dans son mémoire en réponse, laquelle confirme les dispositions et prescriptions prévues dans son projet. Nous intégrerons le contenu de ce préambule à nos réflexions générales avant d'émettre un avis sur le projet.

AVANTAGES	INCONVENIENTS
➡ Le diagnostic présente un tableau extrait du DOO du SCoT fixant les objectifs de production de logements à l'échéance de 2035 que chacune des communes du territoire doit respecter.	➡ La population est de 2023 hab. en 2020 (Erreur p.5) ➡ Il manque un point mort des objectifs atteints tels qu'ils sont prévus au SCoT (démographie et logements) ➡ Les surfaces agricoles pérennes n'étant pas réparties entre A et N, leur évolution ne sera pas connue. ➡ La cartographie des surfaces agricoles pérennes (RP1 p.8) est illisible.

### Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public

➡ Néant

### Autres avis ou constatations de la commission d'enquête

➡ Les avis émis sur la globalité du projet, tant par les administrations, services et personnes publiques associées que par le public, sont gardés en mémoire et sont intégrés à nos réflexions lors de nos conclusions formulées ci-après (RD24, RD28, RD78, RD84, RD94, RD114, RD118, RP41).



# 1 - Rapport de présentation (Tome 1)

## Commune et Contexte

### 1.2 Diagnostic sociodémographique et économique

#### CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

##### Volet « Démographie » :

Le MO confirme les éléments démographiques figurant au SCoT : 2050 habitants sédentaires en 2035. En 2018 la population est de 2014 habitants (2023 en 2020) (RD28, RD30, RD94, RD114, RP41, RD116, RD118, RD131).

##### Volet « Logements » :

Le SCoT prévoit un besoin de 3953 logements à l'échéance de 2035, (2050 habitants), ce que confirme le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, mais il ne prend pas en compte la véritable année de référence (rappelée dans son MER), celle-ci est 2012 et non pas 2018, ni le reste à réaliser en 2018 (T1 p13), qui est de 176 logements (3953 - 3777) (RD28, RD30, RD94, RD114, RP41, RD116, RD118, RD131).

PROGRAMMATION ARMATURE CAP ATLANTIQUE	2012 REFERENCES					OBJECTIFS 2035											
	POP 2012	POP/ RP	Loge- ments	dont RP	%RP 2012	obj logt/an PLH 2016/ 2021	Obj logt an 2021/ 2035	obj logt SCOT à 2035	Estimation PARC LOGT GLOBAL 2035	Estimation BASSE RP 2035	Estimation HAUTE RP 2035	Estimation BASSE POPULATION 2035			Estimation HAUTE POPULATION 2035		
												POP RP	%RP	POP A 2035	POP RP	%RP	POP A 2035
<b>Pénéstin</b>	1 827	2,03	3 416	901	26,4%	30	26	537	3 953	1 043	1 107	1,80	26,4%	1 878	1,85	28,0%	2 048

**Logements sociaux :** Le SCoT étend le quota de production de logements sociaux aux communes hors loi SDU. Cap Atlantique précise que le taux fixé pour les communes « non soumises à cette loi », va augmenter (loi Climat et Résilience). Le projet ne présente pas le nombre de logements sociaux atteint (poids mort) par rapport à ces objectifs. (RD28, RD30, RD94, RD114, RP41, RD116, RD118, RD131).

**Volet « Economie conchylicole, agricole et touristique »** En créant le parc d'activités de Loscolo (8,5 ha), la commune s'engage à remédier aux difficultés rencontrées par l'activité conchylicole (envasement, submersions, désalinisation) Sur 34 entreprises liées à l'activité, celles, pressenties pour un transfert, ne sont pas indiquées.

Le projet souligne la fragilité foncière de l'agriculture provoquée par les expansions de l'urbanisation et par l'étendue des espaces de camping caravaning dispersés sur l'ensemble du territoire. La commune entend préserver les 4 sièges d'exploitation (bâtiments classés en Aa).

L'activité touristique, outre les résidences secondaires, comprend une activité de tourisme de plein air : campings professionnels (65 ha) et camping-caravaning sur parcelles privatives (environ 60 ha).

Cette dernière pratique a évolué vers un regroupement de l'activité en plusieurs endroits bénéficiant d'un découpage du foncier en petites parcelles sous la forme de schémas d'aménagements sommaires de type terrains de camping comprenant une desserte communale et des raccordements aux réseaux.

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Le projet de PLU maintient son objectif démographique de 5050 habitants en 2035.</li> <li>➔ Les difficultés rencontrées par la profession mytilicole (envasement de l'estuaire, réchauffement climatique, risque de submersion marine et repli à terre) sont soulignées.</li> <li>➔ La fragilité de l'activité agricole face au développement du camping-caravaning est indiquée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ L'évolution de la démographie a pour origine 2018 au PLU alors que le SCoT est antérieur. L'absence de point mort ne permet pas de connaître le reste à réaliser.</li> <li>➔ Selon les indications issues du SCoT, le reste à réaliser en logements est de 223 logements.</li> <li>➔ Absence de point mort pour les logements sociaux.</li> <li>➔ Le besoin des entreprises mytilicoles n'est pas chiffré.</li> <li>➔ L'appellation camping caravaning sur parcelles privées est trompeuse, il s'agit de terrains de camping aménagés.</li> </ul>

#### Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public

➔ Le volet démographique reprend les objectifs du SCoT (RD28, RD30, RD94, RD114, RP41, RD116, RD118, RD131).

#### Autres avis ou constatations de la commission d'enquête

➔ Le projet de Loscolo n'étant pas réalisé, il ne devrait pas figurer dans l'état initial.



**CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE**

Le patrimoine architectural à préserver est repéré par une étoile pas toujours très visible (ex : phare de Tréhiguier). La présentation de l'architecture traditionnelle dans le paysage (RP1 p.34) n'identifie pas de bâtis à protéger. L'article Ba (page 40) cite 4 manoirs (bâtiments remarquables).

L'article B3 cite le patrimoine de type vernaculaire disséminé sur l'ensemble du territoire mais il ne précise pas s'il existe un inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local par référence à l'article L151-19. Ce PIBL n'est pas listé.

Les conséquences de la fréquentation estivale sur la gestion des espaces, des commerces, des activités et autres services, ne sont pas évoquées (nombreuses fermetures l'hiver)

Le maître d'ouvrage confirme les dispositions relatives aux liaisons douces (mémoire ne réponse). Il précise qu'un projet existe en direction de Férel. Les liaisons douces existantes sont présentées sur une cartographie (RP1 p.45). Les cheminements à préserver sont repérés par une trame spécifique au règlement graphique. Le GR 34 fait l'objet d'une servitude d'utilité publique repérée sur la cartographie des servitudes (pièce 14). 8 circuits sont référencés.

Le plan de zonage n'est pas un document touristique, il doit identifier les emprises privées qu'il entend réserver, mais il ne peut comprendre les emprises nécessaires dont il est déjà propriétaire ou celles qui se situent sur le domaine public (RP24, RD99, RD118).

Les parkings existants intégrés au domaine public, ne sont pas localisés mais quantifiés (600 places matérialisées). 3000 places sont disponibles le long du littoral sur des aires naturelles de stationnement. Celle prévue dans la bande des 100m sera supprimée (mémoire en réponse) (RP24, RD99, RD118).

<b>AVANTAGES</b>	<b>INCONVENIENTS</b>
➡ Le diagnostic urbain présente un inventaire complet des moyens de déplacement, des équipements et services existants sur la commune.	➡ L'étude ne précise pas s'il existe un inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local. Les périmètres repérés au règlement graphique ne permettent pas de l'identifier.

**Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public**

➡ Le PLU est un règlement d'urbanisme, il ne peut localiser tous les parkings existants sur le domaine public. Il localise et justifie ceux qui relèvent d'une réglementation particulière (aires naturelles, ER...). Il en est de même pour les liaisons douces dont la commune est déjà propriétaire, sinon le plan de zonage serait illisible (RD24, RD99, RD118)

**Autres avis ou constatations de la commission d'enquête**

➡ Le PLU n'a pas à présenter toutes les difficultés qu'ont les acteurs du territoire (entreprises, services et collectivité) pour organiser chaque année dans de bonnes conditions l'arrivée des occupants des résidences secondaires et l'afflux des touristes pratiquant les loisirs de plein air, mais cela permettrait de répondre à certaines interrogations.

➡ De nombreuses aires naturelles de stationnement existent déjà tout le long du littoral (RP1 p.44)



## 1 - Rapport de présentation (Tome 1)

### Commune et Contexte

#### 1.4 Choix retenus pour établir le PLU

1. 2. 3 : (1 à 3 ;pour mémoire cf. autres thèmes)

1.2.3.4 : Consommation d'espace

### CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

#### 1.2.3.4 : Consommation d'espace et densification : Production de logements :

L'objectif est de créer 537 logements sur la durée du SCoT (de 3416 en 2012 à 3953 en 2035). Le niveau atteint en 2018 était de 3777 logements soit un reste à produire de 176 logements sur la durée du PLU (RD118).

#### Potentiel foncier en espace urbanisé (RP1 p.101) :

La capacité de densification est estimée à 13,84 ha en 2018. Depuis cette date les « coups partis » représentent 4,64 ha. Il reste un potentiel identifié de 9,20 ha. Aucun espace qualifié de friches n'est comptabilisé dans ce potentiel alors qu'il existe un espace en attente de projet classé en Uic pour 1,34 ha.

Le potentiel foncier disponible au sein des espaces urbanisés est de 10,54 ha.

Potentiel retenu en extension : Les trois zones « 1AU » habitat et la zone 2AU ont une superficie de 8,15 ha.

Consommation globale en densification et en extension : 18,69 ha (10,54 + 8,15).

*Les choix retenus par la commune pour établir le PLU conduisent à la production de 374 logements alors que le besoin est estimé à 176. Le projet n'anticipe pas les effets à venir de la loi ZAN (RD118).*

Les incidences des zones AU sur l'environnement sont analysées (RP2 p.124 à 141). Leur superficie en extension des espaces urbanisés dédiée à l'habitat (8,15 ha) est excessive (RD118).

Les extensions dédiées à l'économie sont estimées à environ 1,36 ha en 1AU<sub>i</sub> alors que la zone de Loscolo (7,31ha), classée en Aca1, n'est pas comptabilisée à ce titre. Celle-ci se présente sous la forme d'une zone d'activité économique de type lotissement, elle n'est pas destinée au prolongement des activités agricoles traditionnelles. Sa localisation en espace proche du rivage impose une maîtrise de son étendue alors que le projet est ouvert à l'accueil de nouvelles activités (il ne s'agit pas uniquement d'une zone de repli des seules activités mytilicoles impactées)

La surface en extension dédiée au développement économique est de 8,67 ha (1,36 + 7,31) et non pas 1,36 ha.

Le tableau de comparaison des surfaces (Rp1 p.106) ne permet pas de comprendre l'évolution de l'usage des sols.

Il existe un mitage cumulé au sein des espaces agricoles et naturels en zones Un, ULd, NLb et NLd de : 82,56 ha. Le maître d'ouvrage confirme (mémoire en réponse) que la création de zones UL n'aura pas pour conséquence une consommation d'espace supplémentaire, celles-ci étant inconstructibles.

AVANTAGES	INCONVENIENTS
➡ L'objectif de respecter la consommation maximum d'espace prévues au SCOT est rappelé (16 ha pour l'habitat et 2 ha pour les équipements).	➡ La consommation de foncier en extension des espaces urbanisés est excessive. ➡ Les friches disponibles et la nécessité de reconstruire la ville sur elle-même ne sont pas prises en compte. ➡ La ZA de Loscolo constitue une consommation d'espace non maîtrisée (extension au sein d'espaces agricoles). ➡ L'évolution des surfaces avant/après (U, AU, A et N) ne permet pas d'évaluer à juste titre la consommation du foncier dédié à l'habitat dispersé (Un) et aux activités de camping caravanning (ULd), il existe pourtant un mitage minimum de 82,56 ha hors espaces urbanisés.

### Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public

➡ Les incidences des zones AU sur l'environnement sont analysées (RP2 p.147 à 156) (RD118)

### Autres avis ou constatations de la commission d'enquête

➡ Le SCoT fixe un objectif maximum de consommation foncière.



## 1 - Rapport de présentation (Tome 1)

### Commune et Contexte

1.5 Le PLU et le contexte réglementaire (RP01 p.107)

#### CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

Il est nécessaire de mettre à jour les références législatives avec les textes en vigueur (RD24, RD53).

##### Compatibilité avec le SCoT (RP1 p.108)

La commune affirme que son PLU est compatible avec le SCoT en vigueur, ce dernier actuellement en révision n'a pas été approuvé avant l'arrêt de projet du PLU (mémoire en réponse). Cette situation compte-tenu du manque d'anticipation, risque de contraindre la collectivité à engager une nouvelle révision dès son approbation (RD28, 94, 99, 118). Une incohérence existe au RP1 (p.108) : Production de 400 logements sur 10-12 ans inscrite au PADD alors que celui-ci planifie 25 à 30 logt/an soit entre 250 et 360 logt (PADD p.5), lequel est- lui-même excessif (RD28). Il y a un manque de compatibilité et des incertitudes pour le programme de logements sociaux (RD28, RD99).

##### Conformité avec la loi Littoral

##### Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées (RP1 p.117)

Le SCoT différencie l'agglomération et les villages (en extension possible). Les 7 autres villages et le SDU sont limités. Le PLU crée un zonage non prévu au CU : Noyaux bâtis situés entre SDU et habitat zonés en « Un » (RD28).

##### Espaces proches du rivage (RP1 p.118)

La délimitation des EPR se contente de les rapprocher du rivage (RP41, RD37, RD53, RD94, RD99, RD118).

##### Bande littorale des 100 mètres (RP1 p.130)

La délimitation de la bande des 100m au règlement graphique n'est pas obligatoire. De fait elle existe à 100m de la limite haute du rivage, laquelle est parfois masquée par la trame Ndsm (RP41).

##### Capacité d'accueil (RP1 p.131)

Le taux de croissance envisagé (2050 habitants en 2035) n'est pas de 0,4%/an. Il y a un manque de précisions sur la capacité de la STEP et sur l'amélioration du taux de conformité des installations relevant du SPANC. L'absence d'enquête unique (PLU et assainissement EP/EU) ne facilite pas cette appréciation (RD30, RD37, RD94, RD118)

##### Coupures d'urbanisation (RP1 p.133)

Certaines pourraient s'approcher plus près des espaces habités (cf. autres thèmes (RD99, RD118)

Espaces remarquables : PLU plus restrictif que le CU : L'art R121-5 autorise dans les ER...en zones de... conchyliculture... les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau (RD28, RP41).

Recul du trait de côte, parcs et ensembles boisés, et aménagement des campings (Cf. thèmes Règlement)

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Les agglomérations, villages et SDU sont identifiés et délimités à la parcelle (cf. zonages).</li><li>➤ Le tracé de la servitude de passage le long du littoral est localisé au plan des servitudes (pièce n°14).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Incohérence sur le solde de logements à produire.</li><li>➤ Absence de réflexion sur le reste à réaliser en programmation de logements sociaux.</li><li>➤ La Loi Littoral ne prévoit pas la création de noyaux urbains autres que les agglomérations, villages et SDU.</li><li>➤ Les EPR pourraient être étendus sur le rétro-littoral.</li><li>➤ Certaines coupures d'urbanisation devraient s'étendre jusqu'au bâti existant.</li><li>➤ Le périmètre des ensembles boisés n'est pas à jour.</li><li>➤ La trame Ndsm couvre souvent la limite haute du rivage</li></ul>

#### Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public

➤ La délimitation de la bande littorale des 100m n'a pas à figurer au règlement graphique (RD118).

#### Autres avis ou constatations de la commission d'enquête

- Le PLU est plus restrictif que le code de l'urbanisme sur les dérogations accordées aux activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau (mytiliculture) dans la bande des 100 mètres et en espaces remarquables (R121-5).
- Le camping-caravaning n'est pas autorisé dans la bande des 100m, hors des espaces urbanisés (cf. zonages).

## 2 - Rapport de présentation (Tome 2)

### Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale

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

#### CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

L'évaluation environnementale présente les inventaires des différents espaces bénéficiant de mesures réglementaires supra communales (ZNIEFF, Natura 2000, ENS...).

Ces inventaires devaient être complétés par des recensements des différentes composantes floristiques et faunistiques et après mise à niveau des zones humides. Il est dommage que ces études n'aient pas abouti avant l'arrêt de projet. Le maître d'ouvrage (mémoire en réponse) conditionne souvent la mise en œuvre de prescriptions réglementaires tant écrites que géographiques aux résultats d'études en cours ou à venir.

L'inventaire des zones humides n'est pas entièrement reporté au PLU notamment dans les zones AU (présence de sols hydromorphes). La superficie couverte par les zones humides est de 329,97 ha (RP2 p.26) alors que la superficie classée en Np est de 51,98 ha (RP1 p.106).

Ainsi 267,99 ha sont « striés zone humide » par superposition aux autres zonages sans être clairement délimités.

Nous ne partageons pas l'avis du maître d'ouvrage (mémoire en réponse). Dès lors qu'il y a une suspicion de ZH, il est nécessaire d'en définir le contour pour savoir si son étendue permet de l'intégrer dans un projet d'urbanisation.

La recherche d'une bonne qualité de l'eau de mer est indispensable de manière générale. L'existence d'une activité conchylicoles importante apporte une garantie par le rôle de sentinelles qu'exercent les professionnels.

Le projet n'apporte pas toutes les solutions et toutes les garanties attendues quant au bon fonctionnement des différentes installation de traitement notamment en période estivale. Le maître d'ouvrage (mémoire en réponse) confirme qu'en période de pointe, la STEP pourrait atteindre sa charge organique maximum.

Il est indiqué que la mise en conformité des installations autonomes est en constante évolution, cependant sur 251 installations sanitaires relevant du SPANC, 64% seulement sont conformes. Le maître d'ouvrage (mémoire en réponse) ne prend pas d'engagement visant à accroître le nombre de stations autonomes relevant du SPANC, il s'en remet à Cap Atlantique (RD28, RD30, RD94, RD113, RD116, RD118).

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Les inventaires des réglementations spécifiques sont présentés (ZNIEFF, Natura 2000, ENS).</li><li>➤ Le dossier d'enquête comprend une annexe sanitaire.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ L'attente des études complémentaires engagées (biodiversité, ZH) peut remettre en cause l'état initial.</li><li>➤ La délimitation précise des ZH au sein du zonage Np et dans les zones AU doit être indiquée.</li><li>➤ Des garanties doivent être apportées sur le bon fonctionnement des STEP.</li><li>➤ L'amélioration du taux (64%) d'installations relevant du SPANC est une nécessité (qualité de l'eau de mer).</li><li>➤ L'annexe sanitaire « eaux pluviales » est incomplète.</li></ul>

#### Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public

➤ Le chevelu hydrographique est présenté dans l'évaluation environnementale (RD116)

#### Autres avis ou constatations de la commission d'enquête

- L'annexion du cadastre conchylicole au dossier d'enquête aurait été utile.
- Les réseaux Eaux Usées et Eaux pluviales font l'objet d'une enquête publique séparée, diligentée par CAP-Atlantique.

## 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)

#### CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Sites pollués et SIS (RP2 p.82 et 135) : La commune (mémoire en réponse) confirme qu'il existe bien une ancienne décharge sauvage (ZY1) mais celle-ci est aujourd'hui remblayée et arborée. L'objet des secteurs d'informations sur les sols (SIS) ne se limite pas à l'aspect visuel mais vise à informer sur l'existence d'une pollution du sous-sol. La réponse de la commune n'est pas satisfaisante (RD118).

Recul du trait de côte :

Règlement graphique : Celui-ci identifie par une trame spécifique les zones à risque d'éboulement (érosion du trait de côte) à la Mine d'Or (Un), à la Poudrantaïs (Nds) et au Bile (Nds) mais la décision instituant cette localisation est absente du dossier (RD28, RD116).

Il est surprenant que ce risque s'arrête aux limites parcellaires des villages de la Poudrantaïs et du Bile (RD118).

Règlement écrit : Celui-ci (E4 p.4) renvoie aux zones concernées. Le règlement écrit des zones Un et Nds ne prévoit aucune prescription relative aux zones à risque d'éboulement. Leur repérage au règlement graphique, pourtant nécessaire, n'est d'aucune utilité. Le zonage Nds est protecteur mais le zonage Un doit être supprimé

Submersions marines : Les zones à risque de submersion marine figurent dans les enjeux (RP2 page 94), leur délimitation (+20cm et +60cm) fait l'objet d'une annexe de 13 pages au règlement écrit (p.93 à 105). Le nombre d'habitations impactées par ce risque n'est pas indiqué mais le règlement écrit (E4 p. 9) prévoit la mise en œuvre de dispositions au sein des zones concernées (RD28, RD116, RD118).

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Les références à la base de données BASIAS et au SIS figurent dans le dossier d'enquête.</li><li>➤ Le recul du trait de côte est pris en compte au titre des risques naturels (tramage, recul de la bande des 100m)</li><li>➤ Les zones à risque de submersion marine sont largement développées et rendues opposables au règlement écrit (annexe de 13 pages)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ La décision initiale (porter à connaissance) imposant une trame spécifique en lien avec le risque d'éboulement ne figure pas au dossier.</li><li>➤ Le zonage Un ne se justifie pas.</li><li>➤ Il est surprenant que ce risque s'arrête au droit de certaines limites de propriétés (Poudrantaïs, Le Bile).</li><li>➤ Les cartes des aléas « submersion marine » (+20cm et +60cm), présentée en p.87, 94 (RP2) et en annexe du règlement écrit ne permettent pas de mesurer le risque d'impact sur les habitations existantes.</li><li>➤ L'absence de pollution du sous-sol de la parcelle ZY1 n'est pas démontrée.</li></ul>

#### Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public

➤ Le système d'information sur les sols (SIS) ne localise pas d'ancienne décharge sur la parcelle ZY1 (RD118)

#### Autres avis ou constatations de la commission d'enquête

- Le nombre d'habitations impactées par les risques d'éboulement et de submersion marine devrait trouver une réponse à l'issue des études actuellement en cours (études en cours : CEREMA, BRGM, DDTM).
- Il est indiqué que le risque d'inondation par submersion marine devra être pris en compte (RP2, p.87) (cf. règlement écrit)

## 2 - Rapport de présentation (Tome 2)

### Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale

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

#### CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

La compatibilité du PLU repose sur le DOO du SCoT, celui-ci devant décliner les objectifs fixés par le SRADDET, ce dernier étant devenu applicable depuis l'engagement des études de la révision du PLU (ZAN).

Le PLU doit prendre en compte le PCAET, lequel doit également être compatible avec le SRADDET et le PLH, ce dernier déclinant le volet relatif aux logements sociaux.

Tous ces documents après avoir décliné les effets de la loi Climat et Résilience (ZAN) imposeront une modification du PLU, voire une révision de celui-ci selon le niveau d'anticipation qu'aura retenu la commune dans le cadre de la présente procédure et ceci avant le 22 février 2028.

Nous retenons que selon la CLE du SAGE Vilaine le projet de PLU n'est pas compatible pour ce qui concerne la capacité d'accueil des nouvelles populations (disposition 125).

La CLE observe également qu'il convient d'ajouter dans les annexes sanitaires un rapport explicatif concernant la gestion des eaux pluviales et d'indiquer pour toutes les zones du PLU, l'interdiction d'espèces invasives (liste des espèces en annexe) (disposition 141). Nous intégrons ces avis à nos réflexions lors des conclusions thématiques.

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<p>➡ La commune s'engage à procéder à cette révision en conformité avec les objectifs fixés par le SCoT.</p>	<p>➡ La mise en application des objectifs du SCoT est erronée : Absence de point mort (reste à réaliser) relatif aux logements dont ceux à caractère social.</p> <p>➡ Le rapport de présentation ne traduit pas une réelle volonté d'engager un programme de logements sociaux.</p> <p>➡ Aucune anticipation n'existe sur la mise en œuvre de la loi ZAN alors que le PLU doit l'intégrer avant le 22 février 2028.</p>

#### Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public

➡ Néant

#### Autres avis ou constatations de la commission d'enquête

- ➡ Ce thème met en évidence la nécessité d'anticiper dès à présent la mise en œuvre de la loi ZAN afin d'éviter une nouvelle révision du PLU dans les 4 prochaines années.
- ➡ Les conclusions thématiques intègrent les avis de la CLE sur la compatibilité du PLU avec le SAGE.



## 2 - Rapport de présentation (Tome 2)

### Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale

#### 2.3 Incidences du projet sur l'environnement

#### CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Le projet crée un impact positif sur l'environnement lorsqu'il limite les extensions sur les espaces agricoles et naturels (SCoT), mais l'absence de point mort ne permet pas de s'assurer que les logements réalisés depuis le début de validité du SCoT ont été déduits du reste à réaliser (RD118), ce qui par conséquent, constitue un impact sur l'environnement agricole.

Le projet isole au sein d'un même zonage les espaces remarquables bénéficiant d'une réglementation spécifique (Natura 2000, ZNIEFF, EBC). Il identifie partiellement les ZH et délimite mal certains espaces boisés protégés ce qui constitue un impact sur l'environnement naturel.

Les incidences du projet sur l'environnement naturel sont positives dans la mesure où Le PLU interdit l'installation de nouvelles résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs dans les espaces agricoles et naturels.

Toutefois, le projet crée une très forte et légitime incompréhension de certains propriétaires du foncier qui se voient interdire ces implantations après avoir bénéficié d'une autorisation légale dans le cadre d'un permis d'aménager et après avoir satisfait aux obligations de desserte en se raccordant notamment au réseau d'assainissement collectif sous la pression de la commune

Seuls demeurent les propriétaires ayant obtenu l'autorisation d'urbanisme leur permettant d'implanter une RML ou HLL avant la publication de loi ALUR, ils se trouvent néanmoins dans une situation peu confortable qui prête à interrogation auprès des autres occupants car leur situation est comparable au regard de l'empreinte laissée, dans les deux cas, sur le milieu naturel environnant. Cette situation crée un impact sur l'environnement humain.

Les incidences du projet sur l'environnement sont positives lorsque le PLU met en place des prescriptions contre le risque de submersion marine mais cette mesure crée un impact négatif sur l'activité conchylicole lorsque le projet de Loscolo devient incertain alors que les surfaces affectées à l'activité mytilicole sont amputées, voire supprimées au règlement graphique du PLU, ce qui constitue un impact sur l'environnement économique.

La reconversion de 115 ha de zones AU en zones A et N ne présente aucun intérêt pour la loi ZAN dans la mesure où ces surfaces n'étaient pas consommées, il s'agit de surfaces restées à l'état naturel (RD118).

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ La commune s'engage à limiter l'expansion de l'urbanisation par un respect des prescriptions du SCoT</li><li>➤ Les espaces disposant d'une réglementation environnementale spécifique sont protégés par un classement en espaces remarquables.</li><li>➤ Le PLU limite le mitage au sein des espaces agricoles et naturels en interdisant l'installation de RML et HLL</li><li>➤ Le PLU met en place des prescriptions destinées à se prémunir contre les risques d'éboulement et de submersion marine.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ L'absence de point mort sur le reste à réaliser en logements, met le PLU en situation d'incompatibilité avec les objectifs du SCoT.</li><li>➤ L'absence de délimitation de certaines ZH et de certains espaces boisés constitue une incidence négative.</li><li>➤ L'interdiction d'implanter des RML et des HLL en zone ULd, a un effet négatif sur les propriétaires fonciers qui avaient satisfait aux obligations légales et participé aux aménagements demandés.</li><li>➤ Le retrait des surfaces dédiées aux activités mytilicoles sans qu'aucune mesure de compensation ne soit garantie à des effets négatifs sur l'activité.</li><li>➤ La reconversion de 115 ha en zone A et N ne constitue pas une limitation de l'expansion au titre de la loi ZAN.</li></ul>

#### Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public

➤ Néant

#### Autres avis ou constatations de la commission d'enquête

➤ Le classement en Na du pourtour de l'agglomération crée une ceinture verte sans prendre en compte la nature biologique des sols. Ceci a pour conséquence de geler toute possibilité d'extension future de l'urbanisation vers l'Est (en continuité immédiate des espaces urbanisés) alors que la loi ZAN le permettrait si renaturation d'autres espaces.



## 2 - Rapport de présentation (Tome 2)

### Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale

#### 2.4 Motifs pour lesquels le projet a été retenu

#### CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

L'évaluation environnementale s'appuie sur la préservation et le confortement des composantes paysagères, et sur l'armature écologique territoriale. Ces dispositions encouragent la préservation de la biodiversité et de la qualité des eaux mais les finalisations de l'inventaire des ZH et de l'atlas de la biodiversité locale sont toujours en cours d'étude.

Les autres motifs pour lesquels le projet a été retenu trouvent leur conclusions dans les autres thèmes.

AVANTAGES	INCONVENIENTS
➔ Néant	➔ Les motifs pour lesquels le projet a été retenu, s'appuient sur des études en cours (Inventaires, atlas).

Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public : Néant



## 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

#### CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Les mesures destinées à limiter la consommation d'espace sont qualifiées d'évitement (mémoire en réponse du MO) alors que la nécessité de maintenir les surfaces AU est insuffisamment justifiée (absence de point mort) (RD46).

Il existe une mesure ERC de type compensatoire pour la zone humide de Toulprix (RD46).

La mention « dans la mesure du possible » remet en cause la gestion obligatoire des eaux pluviales à la parcelle.

Le biotope permettant de définir la proportion de surfaces favorables à la biodiversité, figure dans l'évaluation environnementale (Natura 2000 et ZNIEFF), ce qui conduit à les classer en espaces remarquables (loi Littoral) au sein d'un zonage Nds et à la mise en place d'un droit de préemption (Conservatoire du littoral et ENS). Dans les espaces urbanisés celui-ci est pris en compte par l'obligation de respecter un coefficient de pleine terre (mémoire en réponse du MO) (RD46).

Le suivi de la qualité des eaux de mer est assuré par Cap Atlantique et un réseau de stations (REMI) (RD46).

AVANTAGES	INCONVENIENTS
➔ Certaines mesures de suivi sont efficaces (protection, des espaces boisés, des haies...)	➔ La mesure vise à suivre l'évolution des surfaces AU alors que celles-ci ne sont pas justifiées (SCoT). ➔ L'expression « dans la mesure du possible » remet en cause l'obligation de gérer à la parcelle les eaux pl.

Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public

- ➔ Il existe une mesure compensatoire (ZH de Toulprix) (RD46) et un suivi de la qualité de l'eau de mer (REMI) (RD46).
- ➔ Le coefficient biotope est pris en compte par l'obligation d'un coefficient de pleine terre dans les espaces urbanisés même si les objectifs de densification vont l'encontre de cet objectif (RD46).

Autres avis ou constatations de la commission d'enquête

- ➔ L'actualisation de l'Atlas de la biodiversité complètera ces analyses.

### 3 - Projet d'Aménagement et de développement Durable

- 3.1 Orientations générales
- 3.2 Synthèse des orientations

#### CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Le PADD confirme le souhait de la commune de se mettre en compatibilité avec le SCOT (2050 habitants en 2035) mais cela ne correspond pas à une évolution de 0,4% par an (mettre à jour le RP1 p.131 cf. thème 1.5).

La commune affiche sa volonté de produire entre 25 et 30 logements/an sur 12 ans (II-A) soit un maximum compris entre 300 et 360 logements (dont 60 logements sociaux) à l'horizon 2035 soit sur 12 ans, 5 logements sociaux par an. Cet objectif va évoluer selon « Cap Atlantique » (même si la commune est non SRU). Elle renouvelle ces objectifs dans son mémoire en réponse mais affiche une croissance démographique de 1,8% par an (50 ans).

Cette production sur 12 ans (soit de 2023 à 2035) signifie qu'en 2023 le nombre de logements s'élevait à environ 3653 (3953-300), alors qu'il était déjà de 3777 en 2018 (RD28, RD30, RD99),

La commune s'engage à protéger le patrimoine bâti d'intérêt local (I-A), à interdire les changements de destination des bâtiments des exploitations aquacoles (I-B) et à étendre la bande de 100 m dans les secteurs d'érosion (RD28, RD99).

Le parc d'activité de Loscolo, un équipement de qualité pour une conchyliculture exemplaire sur la qualité des produits et la santé est remis en cause, induisant ainsi des conséquences sur la surface du zonage Aco.

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Le PADD confirme les objectifs de la commune en compatibilité avec le SCoT (2050 habitants en 2035).</li><li>➤ La commune s'engage à protéger le patrimoine bâti d'intérêt local, à interdire les changements de destination des bâtiments des exploitations aquacoles et à étendre la bande littorale de 100m dans les secteurs d'érosion.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ La démographie évolue différemment selon les documents du PLU (état initial, justification des choix, PADD, mémoire en réponse).</li><li>➤ La production annoncée de 25 à 30 logements entre 2023 et 2035 ne fait pas référence au niveau atteint en 2023 alors que l'objectif final est de 3953 logements.</li><li>➤ La remise en cause du parc de Loscolo crée un impact négatif sur le zonage Aco.</li><li>➤ Le nombre de logements sociaux n'anticipe pas la demande formulée par Cap Atlantique.</li></ul>

#### Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public

- La commune s'engage dans son PADD à créer un nombre de logements conforme aux objectifs démographiques fixés au DOO du SCoT (soit 2050 habitants en 2025) (RD30).

#### Autres avis ou constatations de la commission d'enquête

- Au niveau du PADD l'évolution démographique est conforme au DOO du SCoT, ce qui n'est pas le cas dans le RP.



## 4 - Règlement

### 4.1 Règlement écrit

4.1.1 - Dispositions générales

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

### CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Les différentes législations doivent faire l'objet d'une mise à jour (RD94, RD118). Nous ne savons pas s'il est obligatoire de mentionner les jugements intervenus sur la commune (mémoire en réponse du MO), nous n'avons pas à dire la Loi. (RD94).

Le périmètre des espaces urbanisés doit être au plus près de l'urbanisation existante avant d'envisager toute extension. Il est logique de classer les secteurs non urbanisés, situés le long du littoral, en N et non en U (RD37).

#### Dispositions communes à plusieurs zones

La position de la linéarité commerciale doit être précisée. Nous observons que la commune n'a pas fait le choix de créer un périmètre de centralité.

Il existe une confusion entre « Prise en compte du patrimoine bâti » et « périmètre de patrimoine bâti rural ».

Les dispositions générales renvoient aux règlements des zones concernées pour les différents risques (submersion, érosion, éboulement). Il n'est pas fait référence au texte qui impose une mesure de protection face au risque d'éboulement de la falaise. L'expression « en attente de consolidation » nécessitera une modification, voire une nouvelle révision du PLU. Contrairement à ce qui est indiqué, il n'existe pas dans les règlements de zones de prescriptions spécifiques pour les constructions existantes en zones de submersion (cf. zones concernées)

Le risque de submersion marine ne sera pris en compte que si le projet Loscolo voit le jour. La commune précise (MER) que cette zone est destinée au repli des conchyliculteurs du Branzais et du Lomer, alors qu'elle indique qu'il n'existe pas d'installations conchylicoles sur les parcelles retirées du zonage Aco au Lomer (RP24).

La servitude de passage le long du Littoral relève de la responsabilité de l'Etat (Servitude d'utilité publique) (GR34) (RP24, RD118).

Les dispositions communes aux 4 zones 1AU (habitat) prescrivent un minimum de 20% de logements sociaux alors que ce sont les OAP qui fixent ce taux par opération, il s'élève à 25% pour l'une d'elles.

Il est fait référence à la réglementation thermique en vigueur s'imposant aux aménageurs et constructeurs, (formes architecturales, et urbaines...). Le PLU doit optimiser les déplacements (RD37, RD99).

La prescription du droit de préemption urbain n'est pas à prévoir au PLU. Il s'agit d'une décision prise par délibération (désignation des zonages qui bénéficient du DPU). Il sera à renouveler après approbation du projet

AVANTAGES	INCONVENIENTS
➤ Les dispositions communes à plusieurs zones prévoient des dispositions face aux différents risques (submersions, érosion, éboulement).	➤ La position de la linéarité commerciale est à préciser. ➤ Il y a une confusion entre les définitions de la « Prise en compte du patrimoine bâti » et du « Périmètre de patrimoine bâti rural ». ➤ Il y a une incohérence : Les OAP fixent le taux de logements sociaux à produire par opération. ➤ Il n'existe pas dans le dossier d'enquête un plan identifiant les zones devant faire l'objet d'une mesure de protection face au risque d'éboulement.

### Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public

- Il est logique de classer en N les espaces non urbanisés situés le long du littoral (RD37),
- Le périmètre des espaces urbanisés doit se faire au plus près de l'urbanisation existante (RD37)
- La servitude de passage le long du littoral est une servitude d'utilité publique (pièce 14) (RP24, RD118)
- Le projet fait référence à la réglementation thermique en vigueur (code de la construction) (RD37, RD99)

### Autres avis ou constatations de la commission d'enquête

- La commission d'enquête doit émettre un avis sur le projet, elle doit connaître et respecter la Loi, mais elle n'a pas à la dire (RD94).

#### 4 - Règlement

##### 4.1 - Règlement écrit

###### 4.1.3 - Dispositions applicables aux zones urbaines

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

#### CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Nous avons intégré à nos réflexions les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations du public.

La différence de hauteur sur rue avec la hauteur en limite séparative est logique (RD18).

Le coefficient de pleine terre en Ua, inférieur à celui de la zone Ub, est rendu nécessaire par la différence de morphologie urbaine (RD118).

Le CU ne prévoit pas d'autres secteurs urbanisés que ceux qualifiés d'agglomération, de village ou de SDU. Les autres habitations y compris celles situées dans un sous zonage U (exemple Un), sont en habitat dispersé.

Il existe une agglomération et deux villages de la Poudrantaïs/Kerfalher et Tréhiguier (centralités secondaires) qui peuvent se développer. Le SDU (cf. SCoT) et les autres villages sont gelés (enveloppes existantes) (RD118).

Le zonage Un n'a aucune signification (mémoire en réponse), il s'agit d'habitat dispersé. Ce qui n'est pas le cas des zones Ua et Ub. Les espaces urbanisés peuvent conserver un zonage « U » dans les EPR et dans la bande littorale des 100m sous réserve qu'il n'y ait pas de prescriptions qui les en empêchent (cf. zonage Ub).

Le périmètre des zones Ua est délimité au plus près des espaces urbanisés, à la parcelle lorsque la superficie de celle-ci ne favorise pas une extension de l'urbanisation. Dans la bande littorale des 100m, les espaces urbanisés doivent s'arrêter au nu du bâti côté mer (RD118).

Il est logique de distinguer, au sein de l'agglomération et des villages, le bâti ancien selon sa morphologie par un classement dans des sous zonages différents (Ua et Ub). A Trégorvel le bâti ancien est en Uac alors que le reste du village est en Uba (et non pas en Uab) (RD13).

Le repérage des linéaires commerciaux figure au règlement graphique au centre de certaines voies en Ua et Ub

ZL28, ZL32 : Ces deux parcelles n'étant pas bâti, leur classement en Aa est logique (RP19).

Tréhiguier : Les parcelles non bâties YA136, YA144 et YA161 ne peuvent pas être en Ua au sein de Tréhiguier. Leur classement dans une zone d'extension de l'urbanisation (AU) supposerait de supprimer d'autres zones AU alors que celles-ci sont déjà excédentaires (RD128)

Poudrantaïs - Kerfalher : L'opération d'urbanisme impasse de Kerfu, étant autorisée et engagée, il s'agit d'un espace qui n'est plus disponible pour une urbanisation future. Il est logique de le classer en U. Dans le calcul du point mort (nombre de logements restant à réaliser en 2018), il fait partie de ce qu'on appelle « un coup parti » (RD118).

Couarne : Le périmètre du village de Couarne étant gelé, la parcelle Y159 ne peut être en zone constructible (RD45).

AVANTAGES	INCONVENIENTS
➡ Le règlement graphique respecte l'identification prévue au SCoT des espaces urbanisés : Agglomération, villages et SDU.	➡ Le linéaire commercial doit être précisé sur les côtés de la voirie, voire remplacé par un périmètre de centralité. ➡ Le zonage « Un » n'a aucune signification (loi littoral)

#### Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public

- ➡ Avis défavorables à la demande de modification de la hauteur des clôtures sur rue (RD18), du coefficient d'emprise au sol et de pleine terre (RD18, RD118),
- ➡ Avis défavorable à la demande de classement en zone Un des secteurs Ua situés en EPR (RD118), au regroupement des zones Uac et Uba de Trégorvel dans un même zonage (RD13), au classement des parcelles ZL28 et ZL32 en zone constructible (RP19), à l'extension du village de Tréhiguier sur les parcelles YA136, YA144 et YA161 (RD128), au classement en extension (AU) de l'opération en cours impasse du kerfu (RD118), au classement en zone constructible de la parcelle Y159 (RP45).

#### Autres avis ou constatations de la commission d'enquête

- ➡ La parcelle ZV10 au 322 rue de Brancelin obtient satisfaction, elle est en zone constructible (RD113)



#### 4 - Règlement

##### 4.1 - Règlement écrit

4.1.3 - Dispositions applicables aux zones urbaines

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

#### CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Nous avons intégré à nos réflexions les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations du public.

Pour les mêmes raisons qu'en zone Ua, il n'y a pas lieu de donner une suite favorable aux demandes de modification de la hauteur des clôtures sur rue, du coefficient d'emprise au sol et du coefficient de pleine terre (RD18, RD118).

Le sous-zonage « Un » n'est pas identifié au SCoT en qualité d'agglomération, de village ou de SDU, il s'agit d'habitat dispersé, ce qui n'est pas le cas des zones U situées dans les EPR (RD118).

Le CU (loi Littoral) autorise le classement en U des espaces déjà urbanisés en EPR sous réserve de maîtriser leur développement. Le périmètre de ces espaces doit être à la parcelle sous réserve que sa superficie ou sa forme ne favorise pas une extension de l'urbanisation (MER du MO) (RD118).

Agglomération (Bourg) : A Trémer le périmètre de l'agglomération ayant pour conséquence une extension de l'urbanisation, il doit être limité aux abords du Manoir. Le classement des 2,59 ha en Uba ne peut être envisagé que par la création d'une zone AU. Actuellement la superficie totale de ce zonage AU est excessive par rapport aux besoins de la commune sur la durée de validité du PLU (RD16, RD57, RD118).

Au Yoquo (à l'Est du Closo), les parcelles YH998 - YH997 - YH999 - YH775, sont logiquement en zone non constructible, une extension de l'urbanisation ne peut se faire en zone Na et ne peut dépasser l'enveloppe globale nécessaire aux objectifs fixés par le SCoT ((RP46, RP47, RP48, RP49).

Au Lienne la parcelle bâtie ZX63, est localisée dans la bande des 100 m d'un ru (assimilable à la limite haute du rivage), il est nécessaire de réduire le périmètre de l'agglomération au nu du mur existant de la construction (RP41).

Agglomération (Mine d'Or) : Ce secteur est un espace urbanisé en continuité avec le bourg, c'est la raison pour laquelle il est qualifié d'espace aggloméré. Ce sont les sous-zonages qui permettent de différencier les espaces denses du centre bourg de ceux situés en périphérie et pouvant être qualifiés de résidentiels, son classement en Uba le distingue du centre-bourg classé Uaa (RD55, RD118).

Impasse des Mouettes : La parcelle ZK10 est bâtie, elle n'est pas en zone Natura 2000, elle n'est pas en espace remarquable. Elle peut être maintenue en Uba comme les parcelles limitrophes qui présentent les mêmes caractéristiques au sein d'un aménagement urbain de type lotissement (RP41)

Allée des Mouettes : Les constructions situées en rive Ouest de l'allée des Mouettes (ZK4, ZH1, ZH2, ZH4, ZH8, ZH11, ZH12, ZH 19, ZH20, ZH21 et ZH 23 à ZH26), sont classées en Un dans la bande des 100m (retirées de l'enveloppe urbanisée). Ces parcelles bâties sont également classées en zone à risque d'affaissement (érosion de la falaise entraînant un retrait du trait de côte). Plusieurs événements récents montrent l'accélération de ce phénomène allant jusqu'à porter atteinte à certains ouvrages (escalier d'accès à la plage, blockhaus) et à la continuité du tracé du GR34.

Le règlement Un (noyaux bâtis dispersés) autorise (p.40) l'extension des constructions dans la limite de 30% d'emprise au sol (sans emprise maximale) et la construction d'annexes à moins de 20 m et en continuité de l'habitation existante (sans indication de surface). Le zonage Un ne fixe aucune restriction dans les zones à risque d'affaissement alors qu'il est précisé dans les dispositions générales (p.9) que des prescriptions sont prévues dans le règlement des zones concernées par ce risque. Le zonage Un est donc inutile à cet endroit.

En raison de l'accélération du phénomène et de la mise en alerte des services de l'Etat (prescription de mesures de sauvegarde), il est logique de retirer ces parcelles de l'enveloppe urbanisée, il faut les classer en Nds avec maintien de la trame localisant le risque comme il est prévu à proximité (Le Landrin).

Le règlement de la zone Nds interdit les extensions et les annexes et n'autorise pas la reconstruction des bâtiments démolis depuis moins de 10 ans dans les secteurs à risque identifiés (RP11, RD40, RD20, RP21, RD50, RD124).

Clos des Iles/Landrin : Ce secteur est en continuité du précédent. Il présente les mêmes caractéristiques (entre la Mine d'Or et Maresclé). Les parcelles non bâties ZE19, ZE27, ZE09, ZE3 sont pour certaines, dans la bande littorale des 100m et pour les autres en limite de la bande. Non seulement il s'agirait d'une extension non mesurée, mais la commune s'engage dans son PADD (p.6) à étendre la bande de protection des 100 m dans les secteurs d'érosion. La limite de la bande de 100 m étant reculée, le périmètre urbanisé doit en ZE9 et ZE11, se situer au nu du mur des bâtiments d'habitation côté mer (RD11, RD63-64, CO05, RD04, RP41).

#### Poudrantaïs - Kerfalher :

Nous avons intégré à nos réflexions les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations du public.

Pour les mêmes raisons que ci-dessus l'emprise de la zone à risque d'éboulement de la Poudrantaïs doit être précisée et les constructions qui seraient situées dans cette zone doivent être classées en Nds comme au Nord (Le Landrin), sinon en l'absence de prescription au règlement écrit, le repérage de la zone à risque ne serait d'aucune utilité en zone Uba (RD84, RD94).

Les parcelles situées dans la bande des 100m, même classées en espace urbanisé, ne peuvent être construites. Les extensions vers le littoral sont interdites, la bande des 100m étant mesurée à partir de la limite haute du rivage.

La maîtrise de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage a été abordée précédemment, le périmètre ne doit pas avoir pour conséquence d'étendre l'urbanisation en périphérie, mais le code de l'urbanisme n'interdit pas d'identifier des secteurs urbanisés de type agglomération ou village, dans les espaces proches du rivage et dans la bande littorale de 100 mètres (RD118). Ainsi rien ne s'oppose au maintien de la partie Ouest de la rue des Coquelicots en zone Uba lorsqu'elle n'est pas impactée par un risque d'éboulement. Le zonage Un est non constructible (RD118).

Le pignon Est de l'habitation située en ZE161 se trouve au droit du périmètre du village, mais celle-ci dispose de possibilités d'extension sur ses autres façades. Cette situation est comparable aux autres constructions situées en limite de zonage dans mes espaces proches du rivage (RP22, RD35, RD48).

La parcelle ZA76 étant isolée au milieu des espaces agricoles, son classement en Aa est logique (RD47, RP44).

La délimitation du périmètre au niveau de la parcelle ZD156 (rue du Bihen) (RP25), des parcelles ZD76, ZD77, ZD78 et ZD 80 (Na) (RD101), est logique. Elle évite des extensions par la création de zones AU alors que la surface globale est déjà excédentaire par rapport aux objectifs du SCoT.

Tréhiguer (Le Scal) : La demande de maintien des habitations (YA33 et YA62) en espace urbanisé de Tréhiguer est logique (continuité), toutefois celles-ci étant dans la bande des 100m aucune extension ne sera possible (RD56).

La situation de la parcelle YA36 est différente. Celle-ci située au milieu d'activités conchylicole (YA34, YA35, YA282) et à environ 35 mètres de l'habitation la plus proche (YA33) elle doit être maintenue en Na.(RD07, RD56).

Grande Ile : Il est exact que la délimitation de ce village non extensible au droit des parcelles ZO237, 238, 248, 249, 250, 4, 5, 6, 72, 73 et 76, doit être conçue de façon à ce que aucune construction ne soit possible en extension vers la mer, notamment lorsqu'elles sont ou seront en EPR. Toutefois il n'est pas nécessaire que ces périmètres soient au nu du bâti existant (RD118).

Haut Pénestin : Le classement en Aa de la parcelle non bâtie ZM56 en bordure de la zone Uba constitue une coupure d'urbanisation au Sud de la route. Il convient d'ajouter à cette coupure les quelques parcelles construites qui ne devraient pas être en Un mais en A ou en N. Le classement en Aa de cette parcelle doit être maintenu (RD100).

Kerlieu : Le classement en zone Na des parcelles ZB22 et ZB23 constitue la limite du village non extensible de Kerlieu. Le camping limitrophe bien qu'étant classé ULa n'est pas un espace urbanisé, Ces deux parcelles forment bien une interruption de l'urbanisation (RP40).

La parcelle ZB37 située au cœur de l'espace agricole (proche Kerlieu) est logiquement en Aa (pérenne) (CO08)

Kerséguin : Le classement de la YL309 au sein du village de Kerséguin en Ubb est logique (entourée de constructions). La parcelle YL384 construite dans sa partie Nord, est en habitat dispersé, son classement en Na est cohérent (RP12)

La parcelle YL306 située en espace agricole (kerséguin-nord) ne peut être dans le village (village non extensible) (SCoT) (CO04).

Le Bile : La zone humide localisée sur la parcelle YM305 doit retrouver sa vocation première. Son remblaiement ne change pas sa nature de ZH. Son classement en Np et Na doit être maintenu et le remblai retiré (RP05).

Loscolo : Le Village étant non extensible, le classement de la parcelle YN 477 en Na est normal.(RD01).

Le Loguy : Le centre de vacances ne peut pas être qualifié de village ou SDU au sens de la loi Littoral. La zone Un voisine du centre n'est pas un espace urbanisé. Il ne peut pas être classé en ULa car il n'est pas en continuité des espaces urbanisés. Le zonage ULd sur parcelles privées n'est pas un espace urbanisé.

La seule solution est le maintien de ce centre dans un sous zonage NL. Seule la zone NLc semble adaptée. Pour que l'activité perdure, l'ensemble des deux parcelles ZR1 et ZR93 peut être classé en NLc. Le règlement écrit devra être adapté pour permettre au-delà des éléments bâtis autorisés, l'activité de camping caravaning complémentaire (RP38).

### **SDU de Kerlay**

Le classement du village de Kerlay en SDU est conforme au SCoT ce qui signifie que le SCoT et la commune ne remettent en cause à la délimitation des EPR à cet endroit. Il ne provoque pas une coupure d'un espace naturel, il pas bordé au Nord par un espace naturel mais par une zone agricole (RD118).

Le mytiliculteur de Kervro (SDU de Kerlay) possède ses ateliers dans le secteur du Branzais. Il est fortement impacté par le risque de submersion marine mais aussi par l'envasement de la vilaine, c'est pourquoi ses bouchots ont été déplacés sur l'océan. La parcelle YM276 possède un local qui lui permet au plus près de ses bouchots, de stocker son matériel et ses équipements de manutention. Il est nécessaire, dans l'incertitude du projet Loscolo, qu'il dispose de la totalité de sa parcelle comme aire de manœuvre ce que ne lui permet pas un classement en Na. Celle-ci doit être en totalité en Ubb (RP28)

Les parcelles YM49 (Aa), YM52 (Aa), YM69 (Na), YM116 (Nds) et YM123 (Na) non bâties sont toutes situées hors de l'espace bâti constituant le secteur qualifié de « déjà urbanisé » de Kerlay. Leur classement prévu au PLU, compte tenu de la configuration environnante doit être maintenu tel qu'il est prévu (RP30, RP43, RD96) .

<b>AVANTAGES</b>	<b>INCONVENIENTS</b>
➡ Les deux sous zonages Uba et Ubb distinguent les différentes morphologies du bâti selon la vocation de l'agglomération et des villages.	➡ Le périmètre de l'espace aggloméré à Trémer doit se limiter à contourner le Manoir en supprimant la dent creuse créée au Nord.

<p>➔ Le zonage Ub se distingue par une densification moins importante qu'en Ua</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Le périmètre de l'espace urbanisé sur la parcelle ZX63, (le Lienne) doit être au droit du nu de la construction (bande des 100m par rapport au ru)</li> <li>➔ Les parcelles situées à l'Ouest de l'allée des Mouettes, impactées par le risque d'éboulement doivent être reclassées en Nds comme au Landrin</li> <li>➔ Au Clos des Iles ZE9, ZE11), le périmètre de l'espace urbanisé doit être au niveau du nu des façades (&lt; 100m)</li> <li>➔ La limite de la zone d'éboulement doit être précisée à la Poudrantaïs et le zonage positionné au nu des façades</li> <li>➔ Les parcelles YA33, YA62 doivent être maintenues en espace urbanisé (Tréhiguier)</li> <li>➔ Grande Ile : Le village étant limité, son périmètre doit être empêcher les constructions en périphérie.</li> <li>➔ L'unité foncière (ZR1, ZR93) doit être classée au sein d'un même zonage en NLc (RP38)</li> <li>➔ La parcelle YM276 doit être totalement en Ubb (RP28)</li> </ul>
--	--

<p><b>Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Avis défavorables à la demande de modification de la hauteur sur rue des clôtures (RD18), du coefficient d'emprise au sol et de pleine terre (RD18, RD118).</li> <li>➔ Avis défavorable à la modification de la désignation des espaces agglomérés ((RD55, RD118).</li> <li>➔ Avis défavorable au classement en « Un » des espaces urbanisés situés en EPR (RD118), au positionnement systématique du périmètre des espaces urbanisés au nu du bâti dans les EPR (RD118), à la création d'une nouvelle AU sur le site de Trémer, celles-ci étant déjà excédentaires (RD16, RD57, RD118),</li> <li>➔ Avis défavorable au classement en espace urbanisé des parcelles YH998 - YH997 - YH999 - YH775 (RP46, RP47, RP48, RP49), des parcelles ZE19, ZE27, ZE09, ZE3 (RD11, RD63-64, CO05, RD04, RP41), de la parcelle ZA76 (RD47, RP44), de la partie nord de la parcelle ZD156 (RP25), des parcelles ZD76, RD77, RD78 et RD80 (RD101), de la parcelle ZM56 (RD100), des parcelles ZB22, ZB23 (RP40), ZB37 (CO08), des parcelles YL384 (RP12), YL306 (CO04), de la parcelle YM305 (RP05), de la parcelle YN477 (RD01), YM49, YM52, YM69, YM116 et YM123 (RP30, RP43, RD96)</li> <li>➔ Avis défavorable au déclassement de la parcelle ZK10 (hors espaces Natura 2000 et hors bande des 100m) (RP41)</li> <li>➔ Avis défavorable à la demande d'extension du village de la Poudantraïs sur la parcelle ZE162 (RP22, RD35, RD48)</li> </ul>
<p><b>Autres avis ou constatations de la commission d'enquête</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ L'extension des espaces urbanisés ne peut pas se faire à la parcelle mais par la création de zones AU, lesquelles doivent respecter des objectifs globaux de production de logements prédéterminés au SCoT</li> </ul>





#### 4 - Règlement

##### 4.1 - Règlement écrit

##### 4.1.3 - Dispositions applicables aux zones urbaines

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

#### CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Nous avons intégré à nos réflexions les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations du public.

Uia : Le classement en Na de la zone bordant la zone Uia du Closo est motivé par la nécessité de créer une ceinture verte sans aborder la biodiversité du sol. L'absence de mise à jour de l'Atlas de la biodiversité empêche d'émettre un avis objectif sur ce classement qui bloque tout projet d'extension dans cette direction au cas où la loi ZAN le permettrait.

Uib : La zone Uib (proche du centre bourg) est hors de toute linéarité commerciale. La création d'un périmètre de centralité aurait permis d'y intégrer cette zone d'activité commerciale de centre bourg.

Uic : Le classement de la parcelle ZI 83 (bd de l'Océan) oriente sa destination vers les activités économiques (Ui) de type commercial (Uic) alors que sa vocation (en attente de projet) n'est pas encore déterminée. Elle devrait être en Uba, ce qui laisse la possibilité d'accueillir si nécessaire, des activités en pied d'immeuble.

La commune, dans son mémoire en réponse, prend en compte la possibilité de créer des logements sur cette parcelle ZI83 mais celle-ci n'est pas comptabilisée dans le potentiel urbanisable (27 logements) (cf. consommation d'espace) (RD03, RP07, RD27).

AVANTAGES	INCONVENIENTS
➔ La zone Ui permet d'identifier et de localiser les zones d'activités économiques	➔ Le tracé des linéarités commerciales, écarte le zone Uib pourtant localisée en centre bourg. ➔ La zone Uic (ZI83, bd de l'Océan) devrait être en Uba.

#### Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public

➔ Néant

#### Autres avis ou constatations de la commission d'enquête

➔ Nous observons que la commune a décidé de bloquer le développement futur du parc d'activité du Closo.





## 4 - Règlement

### 4.1 - Règlement écrit

#### 4.1.3 - Dispositions applicables aux zones urbaines

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

### CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

La commission d'enquête a pris note des différentes réponses apportées par la commune.

Il y a une erreur matérielle (RP1 p.68) : Il n'existe pas de zone ULb dans le projet de PLU après révision.

#### Conclusion générale sur le zonage UL

L'article L121-9 du CU (loi Littoral) soumet l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping « en dehors des espaces urbanisés », à la délimitation de secteurs prévus à cet effet au PLU. Il ne s'agit donc pas d'espaces urbanisés, même s'ils doivent se trouver en continuité de ces espaces.

La déclinaison des campings en UL (HLL, RML) n'est pas interdite mais ne s'agissant pas d'espaces urbanisés l'usage du « U » jette la confusion, laquelle est amplifiée lorsque la commune affirme dans son règlement que parmi leurs caractéristiques principales, figure leur qualification de « zone urbanisée » (RP1 p.68).

Nous conseillons, comme le préconisent les services de l'Etat, de les décliner au sein de zones AL et NL selon le zonage majoritaire au sein duquel elles se trouvent. N'ayant pas à dire la Loi nous nous limiterons à ce conseil.

Zones ULa (37,32 ha) : Cinq campings professionnels parmi lesquels les parcs résidentiels de loisirs sont inscrits en ULa, en continuité des espaces urbanisés (Les Parcs, Inly, Kerfalher, Loscolo, Iles-Chadotel) mais ils ne sont pas eux-mêmes, des espaces urbanisés (Ils pourraient être en ALa ou NLa) (RD53).

Zones ULd (41,52 ha) : Ces zones délimitées au règlement graphique, ne sont pas des espaces urbanisés et ne se situent pas en continuité des espaces urbanisés. Elles ne peuvent être qualifiées de terrains de camping ni de parcs résidentiels de loisirs, elles participent au mitage des espaces agricoles et naturels.

Nous avons repéré environ 17 secteurs classés en ULd. Leurs propriétaires ont pu bénéficier de permis d'aménager. Il s'agit le plus souvent d'opérations de repli constituées de découpages parcellaires en unités privatives d'environ 200 m<sup>2</sup> accompagnées d'une desserte en assainissement collectif avec création d'abris sanitaires, le tout financé par les bénéficiaires. Les dessertes internes sont la propriété de la commune.

Evolution réglementaire : Les règles ont été renforcées par la loi ALUR de 2015. Il n'est plus autorisé de tels aménagements. La commune ne fait qu'appliquer la Loi, lorsqu'elle refuse de nouvelles autorisations d'urbanisme pour implanter des RML ou HLL sur les parcelles privées. Les HLL précédemment autorisées sont maintenues, ce qui justifie selon la commune, la création de ce zonage ULd pour les différencier du zonage NLb qui n'a reçu aucune HLL ou RML, cependant ces zones ULd pourraient être en AL ou NL indicées « d » (d = dispersées) pour éviter de confondre les zones UL avec des espaces urbanisés.

Nous concluons qu'il est logique que la commune ne donne pas une suite favorable aux demandes d'installation de nouvelles RML et HLL, il en est de même pour la période annuelle d'occupation limitée à 4 mois (législation). La commune respecte la réglementation mais il est nécessaire de modifier les articles Ba et Bb pour étendre aux RML, le maintien des équipements qui ont bénéficié d'une autorisation. .

Contrairement aux fausses informations qui ont pu circuler durant l'enquête, la commune ne peut pas, par une simple délibération, transformer un terrain de camping (parc de loisirs, zone ULa ou ULd), en zone d'habitat.

Sentiment d'injustice : Cette enquête publique a divisé une partie des contributeurs en deux camps très tendus. Ceux qui estimaient que la commune n'allait pas assez loin dans la mise en œuvre de la Loi et qui auraient bien voulu que les RML et HLL, légalement autorisées à leur époque, disparaissent de la commune et ceux qui, ayant contribué financièrement à ces aménagements en toute légalité se voient aujourd'hui interdits d'en faire usage en y implantant une HLL ou une RML.

Nous concluons que les premiers ont tort, les autorisations ayant été accordées légalement, la commune ne fait qu'appliquer la règle en tolérant leur maintien en place.

Il subsiste cependant un sentiment d'injustice que nous partageons avec les personnes qui bien qu'ayant contribué légalement à l'époque, à l'aménagement de leur terrain en suivant les recommandations qui leurs étaient prescrites, se voient aujourd'hui incapables d'en profiter. Nous observons que la commune ne peut outrepasser la réglementation, au risque de provoquer de nouveaux contentieux.

Il est nécessaire d'apporter une réponse concrète en conformité avec la Loi à ces propriétaires qui ont fait le choix d'une activité de loisirs, parfois à caractère social, dans un cadre paysager de qualité qu'ils se sont

engagés à respecter. La commission relève une évolution du camping traditionnel vers les parcs résidentiels de loisirs qui élimine ipso-facto les familles aux revenus modestes.

Il existe une possibilité de créer quelques campings règlementaires en continuité des espaces urbanisés, hors des EPR (réservés en priorité aux RML : mobil-homes) présents sur la commune, par une reconversion de zones ULd existantes (exemple : Le Guheux, Kerfalher-Crenegroux-La Bouillonnière...) ce qui permettrait de libérer toutes les autres zones ULd par la création d'un droit de préemption en partenariat avec l'EPCI ou le département (reconquête des espaces agricoles et naturels).

La commune ne trouvera pas d'issue à cette situation sans l'assistance et sans l'appui dans sa démarche de la communauté d'agglomération et si elle ne saisit pas la main tendue des services de l'Etat. L'outil de reconquête des espaces agricoles évoqué par la commune (MER) ne pourra être efficace qu'à cette condition.

(RP24, RP41, RD14, RD41, RD53, RD77, RD84, RD94, RD103, RD107, RD114, RD118, RD130)  
(RP03, RP10, RP14, RP16, RP32, RP34, RP36, RP37, RP43), (CO06, CO07), (RD02, RD06, RD09, RD17, RD24, RD31, RD34, RD38, RD39, RD41, RD42, RD43, RD51, RD52, RD54, RD65, RD62, RD68, RD70, RD72, RD73, RD74, RD75, RD76, RD79, RD81, RD82, RD83, RD95, RD97, RD98, RD105, RD106, RD108, RD110, RD115, RD119, RD123).

#### Règlement graphique :

**Zones ULa** : **Inly** : Nous prenons note de la réponse du maître d'ouvrage concernant la modification du périmètre Sud-Ouest du parc résidentiel d'Inly (mise en conformité avec le SCoT) (RD53, RD94, RD118)

**Les Iles-Chadotel** : Les représentants du parc de loisirs ne demandent pas l'intégration des parcelles YM108 et YM137 au sein du village du Bile (MER du MO) mais une extension de la zone ULa Nord en continuité du village urbanisé du Bile. Une partie de la zone ULa située au Sud de la route des Trois Iles, étant dans la bande des 100ml, nous émettons un avis favorable pour que la zone ULa Nord soit légèrement étendue en ULa sous condition du reclassement à surface équivalente en NLb de la partie ULa située dans la bande des 100ml. Ceci ne remet pas en cause les objectifs du SCoT (RD125).

**Zones ULd** : Dès lors qu'elles ont obtenu une autorisation d'urbanisme les Résidences Mobiles de Loisirs sont dans la même situation que les HLL (RD06, RD43, RD54, RD83, RD95, RD106, RD115, RD123).

Les annexes sanitaires sont autorisées à titre dérogatoire (raccordement à l'assainissement). Il est logique que les autres annexes et les extensions ne soient pas autorisées (RD98).

La parcelle ZC27 est prévue en ULd (CO06).

La légende du zonage ULd sur l'Atlas A3 du règlement graphique doit être complétée (RD115).

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<p>➔ La commune respecte la Loi lorsqu'elle interdit les RML et les HLL sur les zones ULd non situées en continuité des espaces urbanisés.</p>	<p>➔ Le projet ne répond pas aux inquiétudes de propriétaires dessaisis de leur droits acquis en toute légalité et dont la démarche a souvent été accompagnée par la commune.</p> <p>➔ Mettre à jour le rapport de présentation (RP1 p.68) en supprimant le sous zonage ULb (il n'existe pas)</p> <p>➔ Mise à jour le périmètre d'Inly (accord MO)</p> <p>➔ Mettre à jour la légende ULd de la pièce n°6 (Atlas A3)</p> <p>➔ Transférer à surface équivalente le zonage ULa en NLb des Iles-Chadotel du Sud vers le Nord</p> <p>➔ Ajouter les RML aux HLL ayant bénéficié d'une autorisation en ULd (RE p.35 et 36)</p>

#### Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public

- ➔ Avis défavorable aux demandes d'implantation de RML et HLL en zones ULd, aux demandes de classement en ULd pour bénéficier de cette possibilité, aux demandes d'extension de la période d'usage à l'année (RP03, RP10, RP14, RP16, RP32, RP34, RP36, RP37, RP43), (CO06, CO07), (RD02, RD06, RD09, RD17, RD24, RD31, RD34, RD38, RD39, RD41, RD42, RD43, RD51, RD52, RD54, RD65, RD62, RD68, RD70, RD72, RD73, RD74, RD75, RD76, RD79, RD81, RD82, RD83, RD95, RD97, RD98, RD105, RD106, RD108, RD110, RD115, RD119, RD123). (RP24, RP41, RD14, RD41, RD53, RD77, RD84, RD94, RD103, RD107, RD114, RD118, RD130)
- ➔ Avis défavorable à la demande d'extensions et d'annexes en zone ULd

#### 4 - Règlement

##### 4.1 - Règlement écrit

4.1.3 - Dispositions applicables aux zones urbaines

5 - Règlement applicable à la zone Un.

#### CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

La commission d'enquête a pris note de tous les avis et observations formulés y compris ceux de la commune.

Le PLU crée une nouvelle déclinaison des espaces urbanisés « Un » qualifiés de noyaux bâtis. Ceux-ci avec les zones ULd participent au mitage dans les espaces agricoles et naturels. La Loi ne fixe pas de règles toutefois cela crée une confusion, c'est pourquoi nous préconisons de reclasser ces zones « Un » en A ou N selon leur localisation (exemple Ahd et Nhd : hd pour habitat dispersé) (RP41, RD53, RD94, RD118).

Le CU ne distinguant pas ce type zonage, son règlement écrit doit être identique à celui de l'habitat dispersé au sein des zones A ou N (Extensions plafonnées à 30 m<sup>2</sup>, annexes etc...) (RD39, RD41, RD53, RD94, RD118)

Ceci démontre que le classement en zone « Un » de parcelles prévues en A ou N ne présente aucun intérêt.

Les zones « Un », situées entre deux espaces urbanisés (agglomération ou village), voire en coupures d'urbanisation font croire à une continuité, voire à un rapprochement des espaces urbanisés alors que cela n'est pas le cas (exemple zone Un située entre l'agglomération (Trégorvel) et le Haut Pénestin).

La création d'une zone « Un » à la Mine d'Or (cf. zones Uba) porte atteinte aux espaces remarquables (Nds).

Nous émettons un avis défavorable aux demandes d'intégration en Un de parcelles actuellement prévues en Aa ou Na (CO06, RP29, RP31, RD96, RD126, RD129) et la suppression de la zone Nds de la Mine d'Or.

Assainissement en zone Un : L'identification des zones « Un » peut présenter un intérêt lorsqu'il s'agit d'étudier les noyaux bâtis pouvant être raccordés au réseau d'assainissement collectif.

Dans certaines situations (longueur de réseau, zones naturelles sensibles), l'assainissement collectif n'est pas forcément la bonne solution compte-tenu du risque de fuites sur les réseaux ou les postes de relèvement.

Nous trouvons surprenant que CAP Atlantique dans son annexe sanitaire « Zonage des Eaux usées » (p.45 de la pièce n°12), qualifie de « correct » le taux de 63,7% d'installations conformes relevant du SPANC, ainsi il est admis qu'une installation domestique individuelle sur 3 ne soit pas conforme.

La desserte du noyau de Berniquet, objet de l'enquête publique diligentée par Cap Atlantique, est étudiée pour 8 maisons (p.50 à 54) alors que le secteur comprend environ 25 maisons (18 en Un, 3 en Aa et 4 en Na). L'argument financier fixé à 9500 € par branchement est remis en cause par un état initial qui n'est pas conforme à la réalité sur le nombre de logements potentiellement raccordables soit en réseau semi-collectif, soit en réseau collectif.

Par ailleurs l'impact et l'incidence financière que présentent une mauvaise qualité des effluents rejetés dans les espaces naturels et donc par voie de conséquence sur les activités aquacoles et touristiques, ne sont pas pris en compte dans la balance des avantages et inconvénients.

Nous attirons l'attention de la commune pour qu'elle intervienne auprès de Cap Atlantique afin que les études évaluent les conséquences financières d'une mauvaise qualité de l'eau de mer (RD44, RD45).

AVANTAGES	INCONVENIENTS
➡ Le zonage Un (renommé en Ahd et Nhd) identifierait les secteurs relativement denses en habitations dispersées raccordables à un réseau EU semi-collectif ou collectif	➡ Le zonage Un (noyau urbanisé) n'est pas conforme au code de l'urbanisme (règlement écrit inapproprié). ➡ Certaines zones « Un » suppriment la notion de coupure d'urbanisation entre certains espaces urbanisés. ➡ Le zonage EU ne prend pas suffisamment en compte les conséquences d'une mauvaise qualité de l'eau de mer.

#### Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public

➡ Avis défavorable aux demandes d'intégration en zones Un (CO06, RP29, RP31, RD96, RD126, RD129)



#### 4 - Règlement

##### 4.1 - Règlement écrit

4.1.3 - Dispositions applicables aux zones urbaines

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

#### CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Les règles énoncées s'appliquent à l'ensemble du territoire classé en Up, donc aussi en Upa. Il n'est pas concevable d'avoir la même nature de prescriptions architecturales sur le domaine public maritime (même s'il est concédé) et sur le domaine terrestre.

En Up il n'y a aucune prescription relative à l'aspect qualitatif du bâti dans son environnement maritime.

En Upb le règlement autorise les activités portuaires et le stockage existants, ce qui a pour conséquence de bloquer son évolution. La commission trouve excessif de limiter à l'existant les activités qui nécessitent la proximité immédiate de l'eau.

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

AVANTAGES	INCONVENIENTS
➤ Les secteurs Upa et Upb sont calibrés et clairement identifiés.	➤ Le règlement écrit doit distinguer les types de constructions selon qu'elles se situent en Upa ou Upb ➤ En Upb il manque des prescriptions sur le bâti dans son environnement maritime. ➤ Le terme « existant » bloque l'évolution d'activités qui nécessitent la présence de l'eau. ➤ L'aplat du zonage Upa ne permet pas de localiser les divers ouvrages (accès à la mer, cales ...).

#### Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public

➤ Néant



#### 4 - Règlement

##### 4.1 - Règlement écrit

4.1.4 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

1a - Règlement applicable aux zones 1AU

#### CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Le nombre de logements à créer n'est pas de 537 logements. Le potentiel disponible dans les espaces urbanisés correspond à 243 logements alors que la zone en attente de projet n'y figure pas (RP17, 46, 53).

1AU : Le Moulin : La partie Nord étant écartée, le PLU prend en compte l'existence d'une ZH à délimiter. Le manoir de Brambert (non identifié PIBL) s'en trouve éloigné. Il n'est ni classé MH, ni inscrit à l'inventaire, il ne dispose pas d'une protection. L'impact environnemental des zones 1AU est analysé (RP2 p.149 et OAP p.13) (RP41, RD99).

L'OAP n'évacue pas les eaux pluviales vers les parcelles ZW24, ZW28 et ZW32 (RP17).

Zone 1AU de Toulprix : La superficie de la zone de Toulprix s'additionne aux surfaces excessives mentionnées ci-dessus. Il est logique que la surface comprise dans le PLU actuel et non urbanisée ait été réduite, la parcelle ZW288 ne peut être dissociée de l'ensemble sans constituer une extension de l'urbanisation (RP26, RD49, RD66, RD99).

Le parking non aménagé (ZW62) est déplacé à proximité et mutualisé avec d'autres usages, ce qui limite les surfaces de stationnement aux strictes besoins (RD13). La parcelle ZW262 étant libérée, elle est intégrée à la zone 1AU (RD30).

L'absence de délimitation de la ZH ne permet pas d'apprécier la pertinence du projet ni de la mesure compensatoire

à Pen Palud, évoquée dans l'évaluation environnementale (RP2 p.152) mais non présentée dans l'OAP (RP26) ? Nous ne partageons pas la réponse apportée par la commune. Au-delà du SAGE, une étude doit être engagée dès lors qu'il y a suspicion de zone humide.

L'extension sur les parcelles ZI95, ZI96, ZI101, ZI635, ZI636 ne signifie pas qu'elles seront intégrées au projet. La réglementation oblige l'aménageur à envisager la desserte de ces fonds de parcelle par la zone 1AU (OAP p. 14) pour les rendre constructibles si besoin en cas de cession avec recours à un Bimby si parcelle bâtie.

Nous prenons note de la réponse de la commune : le fond de la parcelle ZI 635 sera retiré mais il continuera d'être desservi par l'allée du Clos Joursac (4ml de largeur). La parcelle ZI636 sera également retirée mais elle est comprise dans une unité foncière qui l'associe à la parcelle ZI104 (RP06, RP08 RD30). Les autres parcelles (ZI95, ZI96, ZI101) maintenues dans la zone 1AU pourront être désenclavées par le projet (OAP de Toulprix).

Les cheminements doux existants seront conservés. La différence de hauteur avec la zone U voisine, sera de +3m à l'égout et +2 m au faîtage (RP06, RP08, RD30). Le taux de logements sociaux sera de 25% soit 80 logt (RD99).

**Zone 1AU de Pluviers** : Celle-ci participe aux surfaces excessives en extension de l'urbanisation (RD99, RD118)

L'OAP d'origine présente deux secteurs indépendants raccordés à la voirie par un accès individualisé et à double sens de circulation sans aucune liaison automobile entre les deux secteurs. Alors pourquoi une amorce de voirie dont les caractéristiques ne permettent pas ce raccordement dans des conditions satisfaisantes. Nous émettons un avis défavorable au débouché de la zone 1AU par la rue privée des Etrilles (RP18, RD05, RD08, RD10, RD12, RD19, RD21, RD25, RD61, RD94, RD118).

La commune fait une erreur (mémoire en réponse), la liaison douce prévue dans l'OAP du « secteur 1 » est réalisée, elle longe toute la limite Sud du projet et se raccorde déjà à la rue des Etrilles. Une placette de retournement pourrait être réalisée dans la partie Ouest de la rue des Etrilles (RD102, RD121).

L'emprise de l'ex ER 16 est toujours destinée à l'aménagement d'un carrefour, mais en supprimant la partie Nord de cet emplacement réservé et en l'intégrant dans la zone 1AU, la commune met ainsi à la charge de l'aménageur la réalisation du carrefour (RD37).

Les parcelles ZI595, ZI623 et ZI624 constituent une même unité foncière avec celles affectées sur rue : impasse des Etrilles (ZI456 à ZI460 et ZI464), ce sont leurs jardins. Il est logique de les retirer de la Zone 1AU figurant au projet (RD102, RD121).

Le classement de la parcelle ZI628 est judicieux (le cheminement piétonnier est maintenu dans l'OAP : RD71). D'autre part, la partie Nord de la parcelle ZI229 (1800 m²) pourrait être bénéfiquement intégrée dans la zone 1AU.

<b>AVANTAGES</b>	<b>INCONVENIENTS</b>
<p>➡ Le cumul de la superficie des trois zones 1AU respecte les prescriptions du DOO du SCoT mais va au-delà des besoins en logements</p>	<p>➡ Les zones AU s'étendent sur une surface démesurée au regard des besoins en extension de l'urbanisation.</p> <p>➡ La zone humide située au-dessus mais hors zone 1AU doit être délimitée.</p> <p>➡ Il est indispensable de supprimer la desserte de la zone 1AU de Pluviers par la rue des Etrilles.</p> <p>➡ Les parcelles ZI595, ZI623, ZI624 et ZI627 sont à retirer de l'emprise de la nouvelle zone 1AU de Pluviers.</p> <p>➡ Les parcelles ZI635 et ZI636 sont à retirer de la zone 1AU de Toulprix</p>

**Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public**

➡ Nous émettons un avis défavorable aux autres observations présentées sur la zone 1AU du Moulin (RP17, RP41, RD99), sur la zone 1AU de Toulprix (RD30, RD99) et sur la zone 1AU de Pluviers (RD37, RD71).

**Autres avis ou constatations de la commission d'enquête**

➡ Néant



#### 4 – Règlement

##### 4.1 - Règlement écrit

- 4.1.4 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- 1b - Règlement applicable aux zones 1AUi

#### CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Le Closo : Il n'existe pas de zone 1AUz de 10 hectares (RP1 p.77). Le CU impose que les EBC soient délimités, c'est ce qui est prévu pour la parcelle ZI177. L'Atlas de la biodiversité locale non terminé, n'a pas pour vocation de modifier ce classement validé par la CDPENAF (RD58).

L'OAP (p.20) prescrit une zone d'inconstructibilité de 2 m de largeur qui s'ajoute à la largeur du chemin, le long de la haie située à l'Est, espace qualifié de frange paysagère. Au-delà, en zone Na aucune extension n'est permise (RD118).

M. le Maire souhaite (MER) que les activités soient compatibles avec l'habitat (RD58, RD118, RD132).

AVANTAGES	INCONVENIENTS
➡ La zone du Closo est protégée à l'EST non seulement par une marge de 2m et un chemin creux mais par un classement en Na des parcelles situées à l'Est	➡ Mettre à jour le RP1 p.77 (pas de zone 1AUz de 10 ha)

#### Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public

- ➡ Nous émettons un avis défavorable aux autres observations présentées en relation avec la zone 1AUi (RD58, RD118).



#### 4 - Règlement

##### 4.1 - Règlement écrit

- 4.1.4 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- 2 - Règlement applicable à la zone 2AU (RE p.53)

#### CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Zone 2AU de Tréguier : Celle-ci participe aux surfaces excessives en extension de l'urbanisation (RD99, RD118)

Même si la destination des zones 2AU n'a pas à être précisée, sa localisation en dent creuse au sein d'une zone urbanisée (Ubb), la destine à de l'habitation donc à un minimum de 20% de logements sociaux

Ceux-ci ne seront pas localisés à proximité des services et commerces de proximité mais ils seront desservis par les transports en commun. A partir d'un point d'arrêt « Phare de Tréguier » (terminus) de la ligne 7 du réseau Lila presque île. Cette ligne via le bourg de Pénestin rejoint Guérande (6 dessertes/jour) ou Herbignac (via la ligne 8) et leurs interconnexions.

En présence d'un excès de zones AU, celle-ci ne pourra pas être conservée en priorité.

AVANTAGES	INCONVENIENTS
➡ Le village de Tréguier ne dispose pas de commerces et services de proximité mais il est desservi par les transports en commun.	➡ Néant

#### Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public

- ➡ Il existe un sérieux doute sur la nécessité de conserver cette zone 2AU





#### 4 - Règlement

##### 4.1 - Règlement écrit

4.1.5 - Dispositions applicables à la zone agricole

1 - Règlement applicable aux zones A (Aa)

#### CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

La commune se fixe pour objectif dans son PADD de maintenir et développer les exploitations agricoles au travers d'espaces agricoles pérennes. Elle confirme cet engagement dans le règlement écrit (p.56). Le sous-secteur Aa délimite les parties du territoire affectées à ces activités parmi lesquelles les zones agricoles stables et pérennes.

Le règlement écrit les distingue de la zone Na (RE p.67), ces dernières délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages et de la zone Nds qui limite au titre de la loi littoral les espaces qualifiés de remarquable (L121-23 du CU), espaces où l'intervention de l'homme est très limitée. De cette manière elle interdit tout projet de développement des installations agricoles sur les nouvelles zones Na

Les surfaces agricoles pérennes devraient être en Aa, ce qui n'est pas le cas au règlement graphique et explique les transferts importants depuis les terres agricoles (- 227,22 ha) vers les zones Na et Nds (+344,74 ha)

De nombreuses zones Na et Nds sont couvertes par une trame « Espaces agricole pérenne » souvent invisible.

Selon le rapport de présentation (RP1 page 8 et 21) la surface agricole pérenne est fixée à 920 ha au SCoT, alors que la surface globale classée en Aa au règlement graphique est de 685,71.

Les surfaces Aa n'étant pas toutes pérennes, une superficie nettement supérieure à 234 ha classée en Na/Nd ne correspond pas aux engagements de la Commune (PADD, règlement) et aux prescriptions du DOO du SCOT.

Kermouraud : La commune (mémoire en réponse) ne motive pas le classement en N des parcelles ZY72- ZY73 - ZY74 - ZY78 - ZY79 - ZY80 - ZY81 - ZY103, par une nécessité de protection stricte des sites et des milieux naturels mais parce qu'elle estime que des installations agricoles ne peuvent s'y développer. L'absence de finalisation de l'atlas de la biodiversité ne permet pas d'émettre un avis (RD53, 94, 103) (Diagnostic agricole 2018/2019 avec CA)

Ker Drielo, Brécéan, La zone Aa étant réservée aux activités agricoles, les constructions non liées à cette activité sont logiquement interdites sur les parcelles YB153 (RP02), YK186, ZR77 (RD86, RD87),

Brécéan : Le classement en ULd de la parcelle YK186 (prévu Aa) ne permettrait pas d'y installer une RML (RP01).

La parcelle YL250, classée en Aa peut accueillir un projet de type agricole sous réserve de satisfaire aux autres aspects du règlement tant graphique qu'écrit (RP27)

Tréhudal : Le logement des saisonniers est un véritable souci mais la parcelle YB208 ne se trouve pas à proximité d'une exploitation conchylicole qui nécessite une présence sur place (RD85)

Barges - Le Val - Trébestan : La déchetterie (YD81) et la station d'épuration (YC234) pourraient être classées dans un autre sous-zonage que Aa ou Na mais cela multiplierait les sous-zonages pour de très petites surfaces. Il ne s'agit ni d'espaces urbanisés, ni d'espaces à urbaniser (RD94, RD103).

Les habitations existantes peuvent bénéficier d'une extension limitée à 30% et plafonnée à 30m<sup>2</sup>. Les annexes de toute nature sauf agricoles, devraient être interdites. Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping sont des extensions de l'urbanisation même s'il ne s'agit pas d'espaces urbanisés (RD118).

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<ul style="list-style-type: none"><li>➔ La commune dans son PADD et dans son règlement écrit s'engage à protéger les espaces agricoles pérennes par un classement en zone Aa selon les indications figurant au SCoT.</li><li>➔ Il a été décidé de créer un tramage spécifique afin de localiser les espaces agricoles pérennes.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➔ Incohérence entre le PADD et le règlement écrit qui prescrivent le classement des terres agricoles pérennes en Aa alors que le règlement graphique reclasse une superficie importante de ces terres en Na et Nd</li><li>➔ Interdire les annexes non liées à l'agriculture.</li><li>➔ Interdire le camping à la ferme et les aires naturelles de camping en zone Aa.</li></ul>

#### Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public

➔ Nous émettons un avis défavorable aux demandes formulées pour un reclassement des parcelles YB153 (RP02), YK186 ZR77 (RD86, RD87), YK186 (RP01), YB208 (RD85), YD81, YC234 (RD94, RD103).



## 4 - Règlement

### 4.1 - Règlement écrit

#### 4.1.5 - Dispositions applicables à la zone agricole

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

### CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

**Aca** : Il existe une confusion dans le règlement écrit. Ce zonage est parfois désigné Ac ce qui devrait englober le Aca1 alors que cela n'est pas le cas. Etant donné qu'il n'existe plus de zone Acb dans le projet soumis à enquête, nous proposons que le zonage AC soit dédié aux activités conchyliques et que le projet Loscolo, s'il est maintenu, soit classé dans une sous zone 1AU (RE p.57).

La superficie du zonage Ac : 15,87 ha au PLU actuel, est abaissée à 6,38 ha (RP1 p.106) soit -9,49 ha. La surface de compensation de Loscolo est non seulement de -7,31 ha, mais elle n'est pas seulement réservée au repli.

Compte tenu des incertitudes sur l'aboutissement du projet, il est nécessaire de maintenir les surfaces de l'ancien PLU en compensant ces emprises sur place lorsqu'il y a un risque de submersion marine (RE p.93 à 105) (CO02, RD94). Le maintien de l'activité doit également bénéficier aux mytiliculteurs qui en raison de l'envasement de l'estuaire ont obtenu de nouvelles concessions vers le Sud (retour en Ubb du sud de la parcelle YM276) (RD28).

Le règlement n'autorise pas en zone Nds (espaces remarquables) et dans la bande des 100m, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau (RE p.69) alors que l'article R121-5 du code de l'urbanisme les autorise en espace remarquable (point 4.b) et que ce même code (L121-17) les autorise en bande des 100 m.

Après avoir effectué des visites sur site nous observons que la commune (mémoire en réponse), identifie les superficies dédiées à la mytiliculture en fonction de la localisation des installations fixes (espaces bâtis), en écartant les espaces de manœuvre, de stockage, de manutention (préparation des bouchots). Nous avons constaté que ceux-ci étaient nettement plus importants que ceux accueillant uniquement les installations fixes. Aussi, même si certaines économies d'espaces pourraient être réalisées et dans l'incertitude du projet Loscolo nous estimons que le PLU doit maintenir les surfaces actuelles des zones Aca et envisager une réorganisation des zones submersibles à proximité des activités existantes, c'est notamment le cas au Lomer pour les parcelles ZN8, ZN10 et ZN15 sous réserve de ne pas être empêché par une prescription de type ZH ou autre (RP41, CO02, RD94).

**Réseau EU** : Le raccordement au réseau collectif des EU de la zone conchylicole du secteur du Logo risque de créer plus de nuisances que d'en solutionner, une solution semi-collective pourrait être envisagée, son étude ne relève pas de cette enquête publique mais de celle relative au zonage assainissement (RD94).

**Ao** : Les zones conchyliques situées sur le DPM font l'objet d'une sous zone agricole (A). La trame Ndsm (espaces remarquables en mer) masque tous les ouvrages situés sur le DPM (terre-pleins, cales rampes, bassin...) Il n'existe pas de cartographie localisant le cadastre conchylicole accessible depuis Pénestin, ce qui ne permet pas de comprendre la destination de la zone Ao de Maresclé Sud (RD67, RD118).

Nous avons pris note que la commune localiserait une zone Ao au lieu-dit Le Brèche (cf. SDU de Kerlay) (RP28).

**Aca1** : Le parc d'activité de Loscolo ne constitue pas un prolongement de l'activité agricole. Il s'agit d'un lotissement (aménagement global) pouvant être utilisé comme zone de repli des chantiers conchyliques (RE p.56). L'article « B-b » ne précise pas les occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières en zone Aca1.

La destination de la zone Aca1 (développement économique en EPR selon jugement du TA), ne répond pas à la nécessité de limiter les extensions des espaces urbanisés en EPR (L121-13 du CU) (RP41) (RD94, RD118).

#### Devenir du projet Loscolo :

Celui-ci, toujours inscrit au PLU, n'est que succinctement décrit alors qu'il a déjà fait l'objet de débats (enquête publique, arrêté). L'accessibilité au projet sur le site Internet de Cap Atlantique n'est plus possible. Cette collectivité, (compétente pour le développement économique) a depuis dénoncé sa mise en œuvre auprès de son prestataire.

A l'origine, Loscolo devait accueillir, en complément des chantiers mytilicoles de production de la moule de Bouchot, une activité de valorisation des moules, dites sous taille, il s'agissait du projet MUSSELLA.

Les moules de bouchot bénéficient d'une STG (Spécialité Traditionnelle Garantie). Celle-ci, à la différence des AOP, n'est pas attachée à une zone géographique mais qualifie une technique traditionnelle d'élevage.

Le cahier des charges auquel doivent satisfaire les producteurs fixe à 12 mm leur épaisseur minimum, ce qui a pour conséquence d'écartier de la commercialisation un pourcentage d'environ 10% de la production.

Le délai entre la collecte en mer des moules sous taille et l'arrivée sur le site de valorisation doit être très court (nuisances olfactives), le projet de l'entreprise MUSSELA à Loscolo permettait de répondre à cette contrainte.

L'implantation de MUSSELA au Closo (non pas à Loscolo) est aujourd'hui réalisée. Cela augmente les manipulations et la longueur des trajets (mytiliculteurs de Tréhiguier, le Scal, le Logo et Lomer), donc le temps passé entre la collecte et la valorisation via Loscolo. Ce qui augmente aussi le risque accidentogène en période estivale (RD132).

La commune ne répond pas aux engagements de son PADD (p.4) où elle déclare vouloir promouvoir les activités primaires dans une perspective durable en protégeant les espaces d'exploitations aquacoles et en offrant à Loscolo, un équipement de qualité pour une conchyliculture résolument exemplaire sur la qualité et sur la santé.

La réticence de certains mytiliculteurs, voire le renoncement au projet de transfert au cas où celui-ci serait maintenu est tout à fait compréhensible face à toutes ces incertitudes (RP28, RP41) (CO02, RD94, RD132).

<b>AVANTAGES</b>	<b>INCONVENIENTS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La commune s'engage dans son PADD à promouvoir les activités primaires en interdisant les changements de destination des bâtiments érigés dans le cadre de ces activités</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le projet de Loscolo ne répond pas à l'objectif de limiter l'extension de l'urbanisation dans les EPR.</li> <li>➤ La localisation de MUSSELLA au Closo remet en cause la pertinence du projet Loscolo</li> <li>➤ La superficie des zones Aca est réduite de manière importante alors que le projet de Loscolo est incertain.</li> <li>➤ Le règlement écrit ne permet pas aux activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau de se restructurer face au risque de submersion marine.</li> <li>➤ La trame Ndsm masque les ouvrages et installations (quais, bassin, terre-pleins) situés sur le DPM.</li> </ul>

#### **Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public**

- Le raccordement au réseau collectif des EU du secteur conchylicole du Logo risque de créer plus de nuisances (RD94)

#### **Autres avis ou constatations de la commission d'enquête**

- L'annexion du cadastre conchylicole aurait permis de mieux comprendre la localisation des zones Ao.
- Le devenir du secteur Ao de Maresclé est essentiellement lié au sort du projet Loscolo



#### 4 - Règlement

##### 4.1 - Règlement écrit

4.1.6 - Dispositions applicables aux zones naturelles

1a - Règlement applicable aux zones Na (RE p.67)

#### CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

La commission d'enquête a pris note des réponses apportées par la commune aux observations du public.

La superficie du zonage Na est nettement supérieure à celle du PLU précédent et à celle qui ressort des différentes synthèses des enjeux environnementaux de l'évaluation environnementale (RP2 p.94, 97 et 101). Elle ne correspond pas également au DOO du SCoT en couvrant des espaces agricoles qualifiés de pérennes (RD118, RD41).

L'absence de finalisation de l'atlas de la biodiversité ne permet pas de motiver ce choix, ce qui a pour conséquence :

- D'une part, en cernant la majeure partie de l'agglomération par un zonage Na, elle empêche toute possibilité d'urbanisation sur ces secteurs, les seules possibilités étant en Espaces Proches du Rivage (Trégorvel...).
- D'autre part elle interdit en Na toute possibilité d'aménagement d'installations agricoles (Kermouraud...)

Les ZH présentes en Na ne sont pas délimitées en Np. L'étude Géorives n'a pas pu être prise en compte.

Il est difficile de créer un sous zonage spécifique à la parcelle YC234 (station d'épuration) (RP09, RD26, RD94).

Les extensions mesurées (L121-8) sont autorisées hors de la bande littorale des 100m.

Les annexes non autorisées en zone Na, ne figurent pas dans la réponse au Préfet (CU, R121-25) (RD53, RD118).

La commune s'est engagée à créer une bande de protection le long des cours d'eau, une mise à jour au niveau de la parcelle YE13 est nécessaire (RP41).

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<p>➡ La commune s'engage dans son PADD à protéger ses espaces naturels en compatibilité avec le SCoT</p>	<p>➡ La superficie excessive de la zone Na est incompatible avec le SCoT qui prescrit la protection d'une superficie d'environ 920 ha de surfaces agricoles pérennes.</p> <p>➡ Les zones humides superposés aux zones Na ne sont pas délimitées alors que le PLU leur affecte un zonage spécial en Np (</p> <p>➡ Les annexes sont à interdire en zone Na</p> <p>➡ La bande de protection de 10m par rapport au ruisseau n'est pas respecté par le zonage de la parcelle YE13 (étude Géorives non finalisée).</p>

#### Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public

- ➡ Nous émettons un avis défavorable aux observations présentées en YC234 (RP09, RD26, RD94)



#### 4 - Règlement

##### 4.1 - Règlement écrit

4.1.6 - Dispositions applicables aux zones naturelles

1b - Règlement applicable aux zones Nd (Nds, Ndsm) (RE p.67)

#### CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Nds : Le zonage Nds ne se limite pas aux secteurs non bâtis des espaces remarquables (Natura 2000, ZIEFF, ZICO, Submersions marines...). Certaines emprises (comme en Na), portent atteinte à l'agriculture. L'absence de finalisation de l'inventaire des ZH ne nous permet pas de conforter la réponse de la commune (SCoT) (RD103).

La superficie du zonage Nds augmente de 80,56 ha alors que l'évaluation environnementale ne présente pas une évolution majeure de l'emprise des zones ZSC et ZPS (Site Natura 2000), ni des ZNIEFF et espaces de préemption (ENS et Conservatoire du littoral) (RD103).

La parcelle YM171, prévue en Nds n'est pas construite, elle est logiquement classée en Nds (P30)

Ndsm : Le PLU doit s'appuyer sur le cadastre, mais il a l'obligation de localiser et mentionner les prescriptions supra communales qui s'imposent à lui, c'est le cas de l'île de Bel-Air qui dispose d'un arrêté biotope en date du 12 janvier 1982 : Restriction d'accès entre le 15 avril et le 31 août (RD67).

Le zonage Ndsm par son opacité masque les ouvrages maritimes situés sur le DPM. Il recouvre parfois la limite haute du rivage et s'enfoncé dans les terres en masquant certaines voies, ce qui ne permet pas de mesurer l'étendue de la bande littorale de 100m (allée de la Grande Côte, rue Jean-Emile Laboureur).

Nous ne partageons pas l'avis de la commune (mémoire en réponse) concernant cette voie. Le plan cadastral délimite bien les parcelles privées. Les espaces publics situés hors de ces emprises n'ont pas à être cadastrés. Le bord extérieur de l'allée de la grande côte figure bien au cadastre mais n'est pas repris au PLU (RD33, RD94).

AVANTAGES	INCONVENIENTS
➔ Les zonages Nds et Ndsm permettent de préserver les espaces remarquables terrestres et maritimes.	➔ Il est nécessaire de motiver l'augmentation importante du zonage Nds par rapport au PLU actuel (+80,56 ha). ➔ L'îlot Bel Air est absent du règlement graphique. ➔ Le zonage Ndsm masque les ouvrages maritimes et la limite haute du rivage en plusieurs endroits

#### Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public

➔ Nous émettons un avis défavorable au classement en zone constructible de la parcelle non bâtie YM171 (RP30)



#### 4 - Règlement

##### 4.1 - Règlement écrit

##### 4.1.6 - Dispositions applicables aux zones naturelles

1c - Règlement applicable aux zones Nj, Np, Nst, Nsti (RE p.67)

#### CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Zone Nj : La parcelle ZO152 (jardins familiaux sur 0,57 ha) borde la zone ULd du Loguy. Elle ne comprenait pas au PLU précédent de haie à protéger (MER de la commune) (L151-23) (RP41).

Zones Np : Les zones humides étant repérées par un zonage spécifique en Np, elles ne sont que partiellement délimitées, elles sont absentes en Na et Nds et sur les zones en extension de l'urbanisation (AU). En l'absence de de finalisation de l'étude Géorives, il n'est pas possible de motiver un avis (RD103, RD118).

Zones Nst : Au sein des zones naturelles Na et Nds (espaces remarquables de la loi Littoral), les aires naturelles de stationnement font partie des aménagements légers autorisés hors de la bande des 100m et sous conditions (avis CDPENAF). Les zones Nst identifiées dans la bande des 100m et les emplacements réservés à cet usage doivent être supprimées (RP35, RD13, RD41, RD118).

Toulprix : Il n'existe pas au PLU actuel d'aire naturelle de stationnement au sein de la future zone 1AU de Toulprix. Cet usage (marché) est transféré par la création d'une aire (ZI45, ZI46), laquelle située entre les zones UbL (Petit Breton), NLa et NLe permet une mutualisation des stationnements (RD13).

Zone Nsti (La Source : ZK160, ZK56) : L'extrémité du parking est à 100 mètres du littoral (RD13, RD41, RD118).

AVANTAGES	INCONVENIENTS
➡ Le règlement graphique identifie les aires naturelles de stationnement sur parcelles privées	➡ Une superficie importante de zones humides n'est pas délimitée en Np (en Na, Nst et AU) (absence Géorives). ➡ Les zones Nst et les ER destinés à devenir des zones Nst dans la bande des 100m sont interdits.

#### Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public

➡ Nous émettons un avis défavorable à la demande de suppression de la zone Nst sur les parcelles ZI45 et ZI46 (RD13) et de la zone Nsti sur la parcelle ZK160 (RD13, RD41, RD118)



#### 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)

#### CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

##### Nous apportons les conclusions suivantes

**NL** : Les annexes doivent être interdites (mémoire en réponse du MO) (RD94)

**NLb** : Ce zonage accueille les terrains de camping et de caravanage (mention loisirs ou tourisme) non situés en continuité des espaces urbanisés. Il est logique que les RML et HLL y soient interdites, sinon il s'agit d'une extension non limitée de l'urbanisation (loi Littoral). Il se distingue du zonage ULd par son absence de prise en compte lors du zonage de repli créé en 2008 (RD53, RD94, RD118, RD120).

La zone Np de Inly est tracée, la zone NLb (YI163) se situe en continuité de la zone ULa (RD94, RD118)

La parcelle YN396 (Ouest du camping de Loscolo) n'est pas en NLb mais en Na, son usage agricole est inchangé (RP04).

**NLc** : Nous avons déjà apporté une conclusion pour la parcelle ZR93 (cf. zonage Na) (RP38)

**NLd** : Zone qui accueille les espaces naturels affectés au camping-caravaning. Elle se distingue du zonage ULd par l'absence de RML et de HLL, leur changement de zonage en ULd ne permettrait pas d'y installer de nouvelles RML ou HLL. En l'absence de ces équipements leur usage à l'année ne présenterait aucun intérêt, c'est notamment le cas pour les parcelles YL2, YL9, YL10 (Ker Olivier), situées en Aa en limite de ULd, la dernière équipée d'un chalet est totalement isolée (CO09, RD32, RD60, RD88, RD106, RD108, RD122).

Les constructions nécessaires à l'exploitation des aires naturelles de camping caravaning doivent être interdites en NLd (RD53, RD94, RD118, RD120).

**NLe** : Le Golatis : Nous prenons acte de la réponse de la commune relative à l'existence d'un contentieux (RD96).

<b>AVANTAGES</b>	<b>INCONVENIENTS</b>
➤ Le zonage NL permet de distinguer les espaces de Loisirs qui ne se situent pas en continuité des espaces urbanisés.	➤ Les annexes ne peuvent pas être autorisées en zone NL ➤ Les constructions nécessaires à l'exploitation des campings ne peuvent être autorisées en NLd

#### Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public

➤ Nous émettons un avis défavorable pour toutes autres demandes de modification (CO09) (RD32, RD53, RD60, RD88, RD94, RD96, RD106, RD108, RD118, RD122).

#### Autres avis ou constatations de la commission d'enquête

➤ Le projet donne satisfaction à la demande présentée pour la parcelle YN396 (RP04)

➤ Nous avons déjà fait part de la nécessité de regrouper au sein d'un même zonage l'unité foncière regroupant les parcelles ZR1 et ZR93 au Loguy (RP38)



#### 4 - Règlement

##### 4.2 - Règlement graphique

- 1 - Emplacements réservés
- 2 - Prescriptions

#### CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Changements de destination : Ceux-ci sont précisés en annexe 2 du règlement mais ils ne disposent pas de prescriptions architecturales spécifiques. Le bâtiment situé au Val en Un (YH170) est en zone d'habitat dispersé de type Un assimilable à du Aa et non pas du U, il serait logique de l'identifier contrairement à l'avis de la commune (RP51, RD59).

EBC : La commune doit s'assurer qu'il s'agit bien d'espèces faunistiques pouvant être protégés (espaces littoraux à végétation rase), que leurs périmètres ne portent pas atteinte la sécurité de certains itinéraires routiers et qu'ils aient obtenu l'avis de la CDPENAF (CO03, RD37, RD94, RD103, RD114, RD118). L'EBC en YC222 est à vérifier (RP42).

Emplacements réservés : ER01 : Les propriétaires peuvent provoquer le transfert s'ils y trouvent un intérêt (mise en demeure d'achat).

ER08 : Celui-ci destiné à une aire naturelle de stationnement, est préférable aux aires situées dans la bande littorale des 100m où à celles inscrites en emplacements réservés dans la bande des 100m (ER10) (RP35).

ER04 (ex ER16) : L'ex ER16 Nord existe sous une autre forme. Celui-ci est intégré à la zone 1AU « Pluviers ». Son OAP (p.15) prescrit l'aménagement d'un carrefour à cet endroit. La partie Sud est devenue l'ER04 (RD37).

ER05, ER11, ER14, ER15, ER17 : Nous ne partageons pas l'avis émis par la commune (mémoire en réponse). Les emplacements réservés, dès lors qu'ils sont inscrits au PLU, doivent faire l'objet d'un transfert dans le domaine du bénéficiaire (ici la commune) dès qu'intervient un projet de cession du bien. Ainsi la commune doit identifier au règlement graphique le périmètre devant être cédé avec indication de la surface. Si ce n'est pas le cas, il faut supprimer l'emplacement réservé. Les ER sont positionnés sur des parcelles privées, aussi le pastillage au droit d'un carrefour n'est d'aucune utilité lorsqu'il englobe des espaces publics de voirie. Par ailleurs le règlement ne précise pas le droit pour les propriétaires de mettre en demeure la commune d'acquérir ces emplacements sans attendre qu'il y ait cession (exemple : Il n'est pas possible de dire si le n°496, route de Couarne est impacté). La durée des ER n'est pas réglementée mais elle ne peut perdurer de manière démesurée (RP35 RP50, CO01).

Mettre en cohérence sur le RP2, la numérotation des 16 ER avec le RG et ajouter au RP2, l'ER17.

Autres ER (?) : Liaisons douces Le Bourg-Tréhiquier et Brancelin Haut Pénestin : Cf. thème 4.2.5. Le diagnostic (RP1 p.45) mentionne « les principales problématiques de circulation à vélo qui ont lieu l'été » notamment, entre « Tréhiquier et le bourg ». Il n'est pas nécessaire de recourir à des ER pour assurer leur création ou conservation (cf. thème 2.4.5) (RD99, RD118).

GR34 en ER (?) : Son tracé constitue une servitude d'utilité publique (SUP : EL9 : pièces 13/14). Il ne s'agit pas, sauf nécessité absolue (ER13 au Halguen), d'acquérir un bien mais d'obliger les riverains à concéder un droit de passage sur une largeur de 3 m. Sur certains tronçons, des négociations sont en cours (RD99, RD118).

Droit de Prémption urbain : La création d'un DPU se fait par délibération. Celle prise en 2011, s'applique aux zones U et AU. La commune (mémoire en réponse) indique que ce DPU sera renouvelé. Le département (ENS) et le conservatoire du Littoral bénéficient de deux autres types de droit de prémption. (RP24, RD114, RD118, RD131).

Attente de Projet : Le classement en Uic ne se justifie pas (destination inconnue). Il devrait être comptabilisé dans les surfaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine avant d'envisager son extension en AU.

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<ul style="list-style-type: none"><li>➔ Les changements de destination sont présentés en annexe du règlement écrit.</li><li>➔ La liste des emplacements réservés est présentée en légende du règlement graphique.</li><li>➔ Les EBC sont soumis à l'avis de la CDPENAF et de la CDNPS (rivage).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➔ La possibilité de mettre en demeure la commune d'acquérir les ER doit être indiquée.</li><li>➔ Ceux-ci doivent être retirés des emprises publiques et la numérotation mise en cohérence au RP2 (p.158).</li><li>➔ Les caractéristiques du bâti en YH170, devraient permettre un changement de destination.</li></ul>



➔ Vérifier l'identification des arbres et espaces boisés et adapter leurs périmètres après avis de la CDPENAF

#### Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public

➔ Nous émettons un avis défavorable aux autres observations en RP24, RP35, RD37 RD99, RD114, RD118, RD131.

#### Autres avis ou constatations de la commission d'enquête

- ➔ La délibération reconduisant le droit de préemption urbain ne relève pas de la procédure de révision du PLU.
- ➔ Le classement de la parcelle en attente de projet et son intégration aux surfaces disponibles pour la reconstruction de la commune sur elle-même ont déjà été abordés précédemment.



#### 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)

#### CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Eléments bâtis à protéger : Le manoir de Brambert n'étant ni repéré au titre du PBIL, ni classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques, il n'a pas de périmètre de protection des abords (RD13). Un puits est identifié au droit de la parcelle ZW 323 à Trégorvel (RD22).

Le PBIL ne bénéficie pas d'une individualisation ni de prescriptions réglementaires relatives à sa sauvegarde.

Eléments naturels à protéger : Parcelle ZY32 : Il s'agit d'une protection des deux haies bordant le chemin (RP42) La révision de l'Atlas de la biodiversité, étant en cours, il serait utile de profiter de cette opportunité pour étendre cette étude à la mise à jour de l'état initial des éléments naturels à protéger sur l'ensemble du territoire au titre de l'article L151-23 du CU., indépendamment de ceux qui bénéficient d'une réglementation particulière extra communale (RP23, RP33) (CO03) (RD13, RD36, RD37, RD48, RD94, RD103, RD118).

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<ul style="list-style-type: none"><li>➔ Le patrimoine bâti d'intérêt local est localisé au sein d'encadrés marrons sans être individualisé.</li><li>➔ Le patrimoine vernaculaire (croix et calvaires, fours, lavoirs et puits) est localisé et identifié selon sa nature.</li><li>➔ Le règlement graphique localise et différencie les éléments de paysage à préserver (haies, boisements, zones de source, cours d'eau, zone humides)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➔ Le PBIL (non vernaculaire) n'est pas individualisé et ne bénéficie pas de prescriptions réglementaires.</li><li>➔ Certains éléments paysagers à préserver (CU, L151-23) (espaces boisés, haies, arbres isolés) sont mal identifiés et/ou localisés.</li></ul>

#### Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public

➔ Nous émettons un avis défavorable aux observations présentées en RD13.



#### 4 - Règlement

##### 4.2 - Règlement graphique

- 5 - Les voies de circulation à conserver ou à créer (L151-38 du CU)
- 6 - Autres éléments graphiques
- 7 - Délimitation des zonages (pour mémoire cf. règlement écrit)

#### CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

La commission d'enquête apporte les conclusions suivantes

Voies de circulation à conserver ou à créer : Le PLU n'est pas un document touristique, le report de tous les itinéraires rendrait le plan de zonage illisible. Le rapport de présentation comprend :

- Une carte du maillage des itinéraires vélo existants (RP1 p.45) (« sites propres » et « sites partagés »).
- La localisation du circuit d'intérêt départemental Vélocéan traversant Pénestin et Camoël
- Le réseau dense de sentiers et chemin est rappelé.

Le règlement graphique présente

- Le tracé des principaux chemins doux à préserver dont une liaison entre l'agglomération de Pénestin et le village de Tréhiguiet via le littoral est indiquée, une autre permet rejoint Tréhiguiet par Kermouraud (voie partagée le long de la RD34). Une liaison relie le bourg au Haut- Pénestin (et Brancelin) (RD99, RD118).
- L'allée de Grenel remplit les conditions pour être identifiée « chemin à conserver ». La commune émet un avis favorable (MER) (RD80, RD89, RD90, RD91, RD92, RD93, RD104, RD109, RD111, RD112, RD127).
- Les sections du GR 34 faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique sont repris en pièces 13 et 14 (EL9). La modification du tracé du GR34 au Bile peut se faire sans qu'il y ait cession de propriété (DP existant ou servitude modifiée). Dans ce cas il n'y a pas lieu d'inscrire un emplacement réservé (RD118).
- Deux projets de voirie sont inscrits en emplacements réservés : ER1 et ER13 (Le Halguen).
- Les OAP comprennent les origines et fins des voiries nouvelles et liaisons douces à créer.
- Un ouvrage pour la faune aquatique est prévu en ER sous la RD34 (ER17). La nécessité d'en créer un au Haut Pénestin n'est retenue par la commune, cette demande ne s'appuie sur aucune motivation (RD118).
- Pièce 14 : Certains tronçons du GR34 situés sur le DPM sont logiquement interrompus (pas de servitude)
- Le tracé de la trame « Ndsm » ne doit pas masquer la limite haute du rivage et son opacité ne doit pas rendre invisibles les voies et ouvrages maritimes existant sur le DPM (RD53, RD84, RD94, RD114, RD116).

Autres observations :

Sites pollués : ZY1 cf. thème 2.1 : Etat initial (RD118)

Zone à risque d'éboulement et retrait du trait de côte

Le recul du trait de côte s'étant accentué depuis quelques années (événements successifs à la Mine d'Or, à Maresclé et au Bile), une évaluation plus approfondie du risque est réalisée au niveau des services de l'Etat (DDTM, CEREMA, BRGM), dans le cadre de la gestion intégrée du trait de côte (RD53).

Celui-ci indique que la falaise de la Mine d'Or, à Pénestin, constitue le seul secteur classé en prédisposition élevée à l'érosion du trait de côte du département du Morbihan. Une mesure de sauvegarde prescrite par les services de l'Etat, classe trois secteurs en zones à risque d'éboulement (Mine d'Or, le Landrin et le Bile). La commune prend l'engagement dans son PADD d'y élargir la bande littorale de 100 m (RD53, 84, 94, 114, 116 et 118).

Il existe une contradiction entre le repérage graphique et l'absence de prescription relative au risque au règlement.

Arrêt des zones U au droit des routes côtières : Mesure non réglementaire, inapplicable (disparités) (RP41).

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Le règlement graphique présente divers éléments relatifs aux cheminements doux à préserver ou à créer ainsi que ceux bénéficiant d'une servitude de passage.</li><li>➤ Deux projets de voies à créer disposent d'ER.</li><li>➤ Face à l'accélération des éboulements une protection des espaces à risque est prévue. La commune s'engage à élargir la bande de 100m au droit des zones à risque</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ L'allée de Grenel doit être classée à protéger</li><li>➤ Le tracé de la trame Ndsm ne doit pas masquer la limite haute du rivage ni les ouvrages situés sur le DPM.</li></ul>

#### Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public

- Nous émettons un avis défavorable aux observations présentées en RP41, RD53, RD84, RD94, RD114, RD116, RD118

## 5 – Orientations d'aménagement et de programmation

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

5.2 - OAP Thématiques (OAP p.22)

### CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

Nous avons pris note de la réponse apportée par la commune (mémoire en réponse). Celle-ci n'apporte aucune modification à son projet pour ce qui concerne les OAP thématiques.

OAP à vocation habitat : (cf. conclusions des zones AU)

OAP thématiques : « OAP Continuités écologiques » : Conséquences de cette OAP sur les zones 1AU

- Zone 1AU du Moulin : Une partie de la haie présente un d'intérêt fort et qui constitue une transition paysagère.
- Zone 1AU de Pluviers : Les arbres en bordure du site sont maintenus et la continuité de la liaison douce est assurée.
- Zone 1AU de Toulprix : L'étendue du projet devra être revue après une délimitation précise de la zone humide. Celle-ci bénéficie d'une mesure compensatoire qui n'étant pas présentée, n'a aucune signification (étendue avant/après compensation, nature des travaux) (mettre à jour le RP1 p.111 : 20% ou 50% de logements sociaux ?).

Le coefficient de biotope est pris en compte dans les espaces urbanisés par un l'instauration d'un coefficient de pleine terre. Il devrait être prescrit dans toutes les OAP (RD46).

AVANTAGES	INCONVENIENTS
➔ Le projet dispose d'une OAP Thématique qui s'étend aux zones 1AU. Deux de ce zones bénéficient de mesures efficaces.	➔ La mesure compensatoire de Toulprix (hors zone 1AU) n'étant pas présentée son efficacité n'est pas mesurable. ➔ Les OAP ne comprennent pas de coefficient de pleine terre.

### Avis défavorables de la commission d'enquête en réponse aux contributions du public

- ➔ Nous émettons un avis défavorable aux observations présentées en RD46



## D – SYNTHÈSE THÉMATIQUE

Le projet de révision du PLU présenté par la commune de Pénestin a suscité une forte participation du public soit par sa présence aux permanences, soit par voie dématérialisée, soit par courriers postaux ou par dépositions sur le registre papier.

Nous avons présenté outre le projet, le déroulement de l'enquête, les observations déposées par le public et les réponses apportées par le maître d'ouvrage dans notre rapport d'enquête (document séparé de celui-ci).

Nos conclusions sont présentées thématiquement ci-dessus pour chacune des observations et contre-propositions. Ce projet a des avantages mais il subsiste des mises à jour, des ajustements à réaliser, des règles particulières à adapter et/ou préciser compte-tenu de nos analyses, des arguments et des justificatifs présentés par le public.

Il demeure enfin un certain nombre d'inconvénients qui nécessitent une reprise du projet.

Avant d'émettre un avis global sur ce projet nous avons regroupé ci-dessous selon leur nature, les modifications à apporter au projet.

### A - Mises à jour

#### Rapport de présentation

- A1 - Mettre à jour la population (RP1 p.5 et p.131) : Elle était de 2023 habitants en 2020, la croissance prévue (2050 habitants en 2035) n'est pas de 0,4%/an.
- A2 - Mettre à jour le zonage (RP1 p.68) en supprimant le sous-zonage ULb, il n'existe pas.

#### Règlement graphique

- A3 - Mettre à jour la limite de la trame Ndsm en évitant qu'elle couvre la limite haute du rivage
- A4 - Mettre à jour l'opacité de la trame Ndsm de façon à distinguer les quais, bassin, terre-pleins situés sur le DPM
- A5 - Mettre à jour le périmètre du parc de loisirs d'Inly en conformité avec le SCoT
- A6 - Mettre à jour la légende ULd de l'Atlas A3 (pièce n°6)
- A7 - Mettre à jour la protection du ruisseau en portant la limite du zonage à 10m sur la parcelle YE13
- A8 - Mettre à jour le règlement graphique en ajoutant l'îlot Bel-Air et une zone Ao au Bréchet).

#### Règlement écrit

- A9 - Mettre à jour les références législatives et réglementaires avec celles en vigueur

### B - Mises en cohérence

#### Rapport de présentation

- B1 - Mettre en cohérence l'évolution avant/après des zones U, AU, A et N (RP1 p.106) avec la réalité de cette évolution en distinguant les surfaces des sous-zonages qui par leur usage, ne devraient pas se situer au sein des espaces agricoles et/ou naturels (exemples Un, ULd)

### C - Précisions à apporter

#### Rapport de présentation

- C1 - Préciser la surface agricole pérenne située au sein du zonage A et celle située ou couverte par une zone N
- C2 - Préciser s'il existe un inventaire du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local autre que le repérage graphique.
- C3 - Préciser (Etat initial) pourquoi la décharge sauvage remblayée sur la parcelle ZY1, ne figure pas au SIS

#### Règlement graphique

- C4 - Préciser et localiser la superficie des entreprises mytilicoles impactées par un risque de submersion marine.
- C5 - Préciser sur une cartographie les habitations/constructions menacées par un risque de submersion marine.
- C6 - Préciser la position de la linéarité commerciale des deux côtés de la voirie et la hauteur des RDC (zone U).
- C7 - Préciser au sein des encadrés marrons le patrimoine protégé (PBIL) et le réglementer.

#### Règlement écrit

#### Dispositions générales

- C8 - Préciser la différence entre « Prise en compte du patrimoine bâti » et « Périmètre de patrimoine bâti rural ».
- C9 - Préciser que la commune peut être mise en demeure d'acquiescer les emplacements réservés.
- C10 - Préciser que le taux de logements sociaux est prescrit dans chaque OAP.

### Réglementation des différentes zones

- C11 - NLd : Préciser l'appellation « camping sur parcelles individuelles » (terrains desservis par des espaces publics).
- C12 - Up : Préciser les types de constructions autorisées selon qu'elles se situent en Upa ou Upb

### **D - Ajouts**

- D1 - Ajouter les aménagements à venir garantissant le bon fonctionnement des STEP
- D2 - Ajouter les dispositions (Cap Atlantique) visant à améliorer le taux (64%) d'installations conformes (SPANC)
- D3 - Ajouter le rapport relatif à l'annexe sanitaire « eaux pluviales ».
- D4 - Ajouter la décision des services de l'Etat localisant la trame spécifique au risque d'éboulement.
- D5 - Ajouter les mesures mises en place pour que la ZH de Toulprix soit réellement compensée (hors zone 1AU).
- D6 - Ajouter des mesures de constructibilité en zone à risque de submersion marine selon la hauteur d'eau prévue.

### **E - Modifications et adaptations ponctuelles**

#### Règlement graphique

- E1 - Zone Uba (Poudrantaïs, Bile) : Justifier l'arrêt du risque d'éboulement aux limites parcellaires.
- E2 - Zone Uba (Trémer YH419) : Réduire le zonage urbanisé aux abords du manoir (extension non motivée).
- E3 - Zone Uba (Le Lienne ZX63) : Limiter l'espace urbanisé au nu de la construction (< 100 mètres du ru)
- E4 - Zone Uba (Clos des Iles ZE9, ZE11) : Limiter l'urbanisation au nu des façades (< 100m)
- E5 - Zone Uba (Tréhiguiet YA33, YA62) : Maintenir ces parcelles en espace urbanisé.
- E6 - Zone Ubb (Kerlay) : Identifier l'allée de Grenelle en chemin à conserver
- E7 - Zone Ubb (Kerlay) : Devant l'incertitude de Loscolo maintenir la totalité de la parcelle YM276 en Ubb
- E8 - Zone Ubb (Grande Ile) : Limiter le périmètre pour éviter la constructibilité en fond de parcelles
- E9 - Zone Uib : Intégrer ce zonage au tracé des linéarités commerciales ou en périmètre de centralité.
- E10 - Zone Uic (Bd de l'Océan ZI83). Sa destination n'étant pas connue, la classer en Uba (destination plus large)
- E11 - Zone ULa et NLb (Camping Iles-Chadotel). Transférer à surface équivalente, le ULa et NLb du Sud au Nord.
- E12 - Zone Un (Allée des Mouettes) : Classer en Nds les parcelles impactées par le risque d'éboulement.
- E13 - Zone Un (Le Val YH170) : Inscrire ce bâti en possibilité de changement de destination.
- E14 - Zone 1AU (Pluviers) : Supprimer la desserte par la rue des Etrilles.
- E15 - Zone 1AU (Pluviers) : Retirer les parcelles ZI595, ZI623, ZI624 et ZI627 de la zone 1AU et de l'OAP.
- E16 - Zone NLc (Le Loguy, ZR1, ZR93) : Classer l'ensemble de l'unité foncière (centre de vacances) en zone NLc
- E17 - Zones Nst : Aires naturelles de stationnement : Interdire ces nouvelles aires et ER dans la bande des 100m.
- E18 - ER : Retirer les emprises publiques couvrant des ER, supprimer l'ER10 (<100m), et les renuméroter au RP2.

#### Règlement écrit

- E19 - Zones ULd (p35-36) : Indiquer que la zone ULd accueille aussi les RML ayant bénéficié d'une autorisation.
- E20 - Zone Upb : Retirer le terme « existant ». Il bloque l'évolution d'activités qui nécessitent la présence de l'eau.
- E21 - Zone Aa : Interdire les annexes non liées à l'agriculture
- E22 - Zone Aa : Interdire le camping à la ferme et les aires naturelles de camping en zone Aa.
- E23 - Zones N et NL : Interdire les annexes
- E24 - Zones Na : Interdire les annexes
- E25 - Zones Na et Nds : Autoriser (comme en Aa) dans la bande des 100m les activités exigeant la proximité immédiate de l'eau (cf. CU).
- E26 - Zones NLd : Interdire les constructions nécessaires à l'exploitation des campings

#### Orientations d'Aménagement et de Programmation

- E27 - OAP sectorielles : Indiquer pour chaque OAP, un coefficient de pleine terre à respecter.

## F – Autres modifications à apporter au projet

### Croissance et Consommation d'espace

- F1 - Modifier le projet en déterminant le point mort à la date du début de validité du PLU, en compatibilité avec les objectifs du SCoT (DOO) sur le nombre de logements restant à réaliser (176 moins les coups partis depuis 2018), sur le programme de logements sociaux à mettre en œuvre durant cette même période).
- F2 - Mettre à jour le foncier disponible dans les espaces urbanisés en y intégrant les friches disponibles et la superficie de l'espace en attente de projet (zone Uic).
- F3 - Estimer le besoin en extension des espaces urbanisés en y intégrant « Loscolo » si ce projet est maintenu.
- F4 - Limiter le mitage en zone A et N en requalifiant le zonage Un d'habitat dispersé et non pas de noyau urbain.
- F5 - Eviter au public une incompréhension du zonage par la localisation de sous-zones U au sein des espaces agricoles et naturels (Un et UL). Le sous-zonage « Un », qualifié de noyau urbanisé, n'est pas conforme au code de l'urbanisme (règlement écrit inapproprié). Le zonage UL n'est pas un espace urbanisé contrairement à ce qui est écrit au règlement
- F6 - La reconversion d'anciennes zones AU en zones A et N (115ha) ne constitue pas une limitation de l'expansion au titre de la loi ZAN dans la mesure où celles-ci n'étaient pas consommées. Il faut justifier cette anticipation à partir des surfaces réellement consommées depuis 10 ans (en excluant les anciennes zones AU)

### Valoriser le cadre paysager et protéger l'environnement

- F7 - Mettre à jour l'état initial de l'environnement en y intégrant l'atlas de la biodiversité locale et en délimitant toutes les zones humides situées au sein de toutes les zones du PLU, puis en déduire les conséquences.
- F8 - Mettre à jour l'état initial des éléments du paysage à préserver avec la réalité du territoire (EBC, arbres isolés, haies, cours d'eau), puis les reporter au règlement graphique en ajustant leur périmètre.
- F9 - Redéfinir la limite des EPR en étendant ceux-ci sur les espaces rétro littoraux lorsque c'est possible et en fixant leurs limites au nu du bâti existant

### Promotion des activités primaires et développement économique

- F10 - Agriculture : Le projet doit être rendu compatible avec le SCoT (DOO) qui prescrit la protection d'une superficie d'environ 920 ha de surfaces agricoles pérennes. Le PADD et le règlement écrit prescrivent bien le classement de ces terres agricoles pérennes en Aa mais le règlement graphique reclasse une superficie importante de ces terres en Na et Nd. Le reclassement de 80,46 ha en zonage Ndsm n'est pas motivé alors qu'il est préjudiciable parfois à la reprise d'exploitations agricoles. Cette trame étant souvent illisible sur le plan de zonage.
- F11 - Mytiliculture : Loscolo : Face à l'incertitude du projet, il est impératif de reclasser dès à présent en Aco et autres zones les espaces mytilicoles actuellement utilisés par l'activité. Il faut mettre en conformité le règlement des zones Na et Nst avec le code de l'urbanisme afin de permettre, lorsqu'il n'existe pas d'autres contraintes, la reconversion et l'agrandissement des activités conchylicoles sur leur site de production, y compris dans la bande des 100m et en espaces proches du rivage. Ajouter une zone Ao au Bréchet.
- F12 - Tourisme : L'interdiction d'implanter des RML et des HLL en zone ULd, répond aux obligations légales auxquelles la commune ne peut déroger mais le projet de révision du PLU doit apporter une réponse aux inquiétudes des propriétaires dessaisis de leur droits acquis en toute légalité.  
Ceux-ci, sollicités par la commune, ont souvent accepté des contraintes y compris financières ayant pour objet de regrouper leurs installations sur de petits emplacements privés, le tout étant raccordé à l'assainissement collectif et au réseau viaire par des espaces publics gérés par la commune.  
Cette solution en raison du nombre trop important de petites zones de repli et de l'évolution récente de la Loi a été abandonnée. Elle doit être remplacée par un projet de regroupement en extension immédiate des espaces urbanisés (mais non constructibles) dans le respect de la Loi en vigueur

### Motifs pour lesquels le projet a été retenu et mesures compensatoires

- F13 - Les motifs pour lesquels le projet a été retenu ne devraient pas s'appuyer sur des études en cours (atlas...)
- F14 - Modifier au RP2 (p174) la mesure de réduction obligeant la gestion des eaux pluviales à la parcelle en supprimant l'expression « dans la mesure du possible ».



## E - AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

### Contexte historique

La commune de Pénestin se distingue tant par sa particularité géographique et administrative, que par la consistance de ses espaces naturels et de leur évolution au fil du temps.

Préalablement à l'émission d'un avis sur ce projet, il convient de retracer sommairement l'histoire de cette commune du Morbihan la plus isolée de son département avec les communes de Camoël et Férel, l'estuaire de la Vilaine constituant une pseudo frontière au niveau du barrage d'Arzal.

Ses limites Nord, Ouest et Sud sont bordées par cet estuaire et l'océan et sa limite Est, par des marais et des massifs forestiers ce qui explique le qualificatif de « presqu'île dans la presqu'île » (de Guérande).

Sa véritable attractivité économique et touristique se doit aux deux communes précitées du côté de la Loire Atlantique (autre département et autre région « administrative »).

Son appartenance à la communauté d'agglomération « Cap Atlantique » concrétise cet état de fait. Le pôle touristique principal se situe à La Baule alors que le pôle économique historique se trouve à Saint-Nazaire.

Les habitants et les différentes équipes municipales qui se sont succédées depuis plusieurs décennies, ont su préserver le front de mer de toute urbanisation pouvant conduire à dénaturer le paysage par la création d'immeubles conséquents et d'ouvrages divers de bord de mer (quais, promenades...) alors que d'autres communes, ont subi un développement touristique difficilement maîtrisé, remettant ainsi en cause le caractère naturel de leur littoral.

La protection de ce territoire rural de Pénestin et de son rivage littoral a eu pour conséquence de le rendre attractif auprès de toutes les populations à la recherche de quiétude, résidant sur le bassin économique de Saint-Nazaire. L'absence de projets immobiliers conséquents a été compensée par une forme de tourisme social alliant nature et loisirs tel que le camping caravanning et ses diverses évolutions ultérieures.

L'autre attrait pour ce territoire, c'est l'Océan qui a su profiter d'une certaine liberté pour attaquer les falaises de la commune, celles-ci se présentant sous la forme d'un éperon de grande hauteur à l'embouchure de la Vilaine. Aujourd'hui ces falaises présentent l'un des risques d'érosion et d'éboulement les plus importants de Bretagne.

Au fil du temps et selon l'évolution de la législation, l'urbanisation s'est développée en direction du rivage sous forme pavillonnaire (La Mine d'Or) puis par un mitage pavillonnaire hors des espaces urbanisés et simultanément le camping caravanning continuait de se développer sur les espaces agricoles, naturels et/ou boisés. Les tentes de camping laissant la place au fil du temps aux caravanes puis aux camping-cars, mobil-homes et autres résidences et habitations légères de loisirs.

Depuis la loi Littoral et toutes celles qui lui ont succédé, la législation n'a pas cessé de se durcir pendant que les événements naturels continuaient de se déchaîner sur la falaise.

Les élus successifs, ont essayé de remédier à cette situation notamment par la mise en place de solutions de repli pour le camping caravanning. Cette opération sans doute trop diluée a été fortement compromise par une nouvelle loi en 2014 (loi ALUR 2014-366) et ses décrets d'application (2015-482...), qui ont eu pour conséquence d'anéantir tout le compromis susceptible de solutionner cet épineux problème social.

### Le projet et ses réponses aux engagements du PADD

L'un des enjeux principaux de cette révision est de garantir le respect de la Loi quant à l'interdiction de poursuivre le développement des installations de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs dans des espaces situés en discontinuité avec ceux qui sont déjà urbanisés.

L'ambiance de l'enquête publique a été sous tension permanente avec d'une part les élus à la recherche de solutions pour remédier à une situation dont ils ne sont pas à l'origine et les propriétaires de parcelles privées qui se sentent dépossédés, voire abandonnés. Cette situation est regrettable car les élus n'ont fait, en toute confiance, que respecter la législation en vigueur.

Lors de cette enquête, la commission a relevé que certains intervenants maîtrisaient manifestement bien le projet à travers la densité et la pertinence d'informations communiquées. Toutefois, la commission regrette la diffusion d'informations erronées relatives à la réglementation.

Après avoir procédé à une étude approfondie du projet et des documents supra-communaux auxquels il se rapporte, nous avons recueilli et analysé tous les avis émis par les autorités, administrations et services puis procédé à une étude individuelle de toutes les observations présentées par le public durant cette enquête.

A partir d'une synthèse thématique du projet et avoir gardé en mémoire les avis et observations présentés nous avons rappelé au début de ce document (séparé du rapport d'enquête) les engagements pris par la commune dans son PADD puis apporté nos conclusions pour chacun des thèmes.

Il ressort de celles-ci un bilan des avantages et inconvénients de ce projet.

Nous avons traduit ces derniers en modifications à apporter au projet.

Avant d'en présenter un résumé, nous devons répondre aux interrogations suivantes, relatives à la cohérence des documents opposables avec les engagements pris par la commune dans son PADD :

#### 1. Le projet présente-t-il une croissance maîtrisée permettant de limiter la consommation d'espace ?

La commune affirme dans son PADD (p.5) qu'elle s'inscrit dans la stratégie du SCoT par une croissance maîtrisée permettant le renforcement des résidences principales avec pour objectif 2050 habitants en 2035. Soit 25 à 30 logements par an pendant 12 ans (300 à 360 logements). L'absence de point mort ne permet pas de comprendre le reste à réaliser lorsque malgré cet engagement au maximum de 360 logements à réaliser, elle affirme par ailleurs vouloir disposer du foncier nécessaire à la réalisation des 537 logements (soit + 177 logements)

Ce chiffre de 537 cité au SCoT et repris en page 8 (RP1) s'applique sur 20 ans de 2016 à 2035 soit une production moyenne de 26 logements/ans ce qui confirme que le chiffre de 537 logements restant à produire est excessif lorsque la durée de vie du PLU est estimée à 12 ans.

L'absence de point mort et de la prise en compte des « coups partis » va à l'encontre d'une croissance maîtrisée.

La capacité d'accueil de logements au sein des espaces urbanisés ne prend pas en compte la reconstruction de la commune sur elle-même (friches) mais uniquement les espaces disponibles. Parmi ceux-ci la zone Uic en attente de projet à urbaniser sur la durée de validité du PLU n'est pas comptabilisée dans les espaces disponibles.

❖ Le projet tel qu'il est présenté en prévoyant le foncier pour la production de 573 logements sur la durée de validité du PLU et en ne comptabilisant pas tous les espaces disponibles au sein des enveloppes urbanisées ne reflète pas une croissance maîtrisée ni une limite de la consommation d'espace

#### 2. Le projet permet-il de valoriser le paysage et de protéger l'environnement naturel du territoire ?

Il est indiqué dans l'état initial de l'évaluation environnementale (RP2 p.36) qu'il n'existe pas sur la commune d'atlas floristique et faunistique mais qu'un atlas sur la biodiversité communale (ABC) est en cours. L'atlas présenté dans l'étude est de niveau départemental. Il est précisé en page 66 que l'inventaire des cours d'eau et des zones humides, datant de 2009, est en cours d'actualisation (RP2 p.66).

Il n'y a donc aucune garantie sur le périmètre des zones humides présentées ni sur la certitude que toutes les ZH sont bien identifiées compte tenu de l'évolution des critères permettant d'identifier la présence celles-ci.

Il est surprenant également de voir autant d'espaces agricoles reclassés en espaces naturels ou en espaces remarquables en l'absence de 2 atlas locaux de type floristique et faunistique et de l'absence de celui en cours d'étude sur la biodiversité locale alors que de nombreux hectares classés en Na et en Nds sont couverts par la trame d'espaces agricoles pérennes mentionnée au SCoT au regard de la qualité agronomique des terres.

Nous avons pu constater, photos à l'appui, que certaines plantations ne correspondaient pas à la qualification d'arbres remarquables alors que d'autres le mériteraient.

Il est logique que la commune souhaite préserver le paysage aux abords de l'agglomération. Mais en ceinturant toute la partie Est du bourg par une zone Na, en l'absence d'analyse des sols, en portant atteinte au caractère d'agriculture pérenne des sols, en orientant toute extension ultérieure de l'agglomération en direction des espaces proches du rivage situés au Nord-ouest du bourg, ces dispositions ne permettent pas de valoriser le paysage et de protéger l'environnement naturel.

❖ Le projet ne valorise pas le paysage en classant en Na et Nds des terres agricoles qualifiées de pérennes  
❖ Le projet en l'absence d'atlas locaux de la flore, de la faune et de la biodiversité ne protège pas la trame verte

- ❖ Le projet en l'absence d'une actualisation d'un inventaire des cours d'eau et des ZH datant de 2009 ne protège pas la trame bleue

### 3. Le projet permet-il de promouvoir les activités primaires et le développement économique ?

Agriculture : Le reclassement d'une majeure partie des terres agricoles qualifiées de pérennes au SCoT en espaces naturels et en espaces remarquables sans justification sur la nature des sols, porte atteinte à l'activité agricole.

L'étendue de surfaces agricoles pérennes classées en Na et Nds porte préjudice aux éventuels projets de transferts ou de successions des activités agricoles dans le contexte de projets de développement.

Conchyliculture : La suppression des zones Aco et autres zones accueillant en tout ou partie les activités conchylicoles (mytiliculture) alors que le projet de Loscolo n'est pas garanti, porte une atteinte sérieuse à l'activité.

Le règlement écrit, ne permet pas aux activités mytilicoles d'être aménagées en zone Nds, dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysager qu'écologique (RE p.69). Ceci est en contradiction avec le code de l'urbanisme pour les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau (L121-17 et R121-5).

Le projet de Loscolo aura pour conséquence pour les mytiliculteurs d'augmenter le temps nécessaire aux opérations de chargement, déchargement et transport entre l'extraction des produits sur les bouchots et l'arrivée des moules sous taille dans la filière de valorisation de Mussella au Clos.

Tourisme : Le projet répond à la nécessité de ne pas installer de nouvelles résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs dans les zones ULd en raison de leur mitage sur tout le territoire, de leur absence de structuration et de leur manque de continuité avec les espaces qualifiés d'urbanisés.

Il ne propose aucune solution aux propriétaires qui ont accepté le transfert de leur parcelle, qui ont financé leur raccordement aux réseaux et ont satisfaits aux obligations imposées tant par Cap Atlantique que par la Commune et qui se voient contraints d'abandonner leur projet en raison d'une évolution de la réglementation.

- ❖ Le classement excessif de terres agricoles pérennes en zones Na et Nds porte atteinte à l'agriculture
- ❖ La suppression de zones Aco et autres zones alors que le projet Loscolo est incertain, l'interdiction de se réorganiser dans la bande des 100m et en espaces remarquable alors que le CU le permet, l'augmentation du trajet entre les lieux de prélèvement sur les bouchots et l'arrivée en filière de valorisation des moules sous taille portent atteinte à l'activité des mytiliculteurs.

### 4. Les motifs pour lesquels le projet a été retenu sont-ils en adéquation avec les enjeux ?

Les motifs pour lesquels le projet a été retenu s'appuient souvent sur les enjeux issus du diagnostic. Or la validité de celui-ci est faussée par l'absence d'un état initial de qualité, certains atlas et inventaires étant incomplets.

- ❖ Le projet n'est pas en adéquation avec les enjeux issus du diagnostic par manque d'un véritable état initial.

### 5. Quelles modifications doivent être apportées pour être en cohérence avec le PADD (chapitre D) ?

L'analyse présentée à la fin de chacune de nos conclusions thématiques précise les avantages et inconvénients du projet. Nous les avons regroupées selon l'intérêt qu'elles présentent :

#### A1 à A9 : Mises à jour

Celles-ci sont nécessaires pour rectifier certaines erreurs, pour rendre le rapport de présentation et le règlement (graphique et écrit) plus lisibles et compréhensibles. Elles permettent d'actualiser certaines données.

- ❖ Ces mises à jour ne modifient pas le projet, il s'agit de recommandations.

#### B1 : Mise en Cohérence

Cette mise en cohérence est destinée à mieux présenter l'évolution des surfaces selon leur usage en évitant d'assimiler à cette évolution des sous-zones qui ne correspondent pas à la définition habituelle de la zone.

- ❖ Cette précision à apporter n'a pas pour effet de modifier le projet, il s'agit d'une recommandation

## C1 à C12 : Précisions

Ces précisions sont importantes pour mieux comprendre le contenu du rapport de présentation et les prescriptions mises en œuvre tant au règlement écrit qu'au règlement graphique. Aucune n'a pour objet de modifier le projet.

- ❖ Ces précisions sont nécessaires mais elles ne modifient pas le projet, il s'agit de recommandations

## D1 à D6 : Ajouts

Au cours de l'enquête nous avons constaté que certains éléments manquaient dans le dossier soumis à enquête pour une bonne compréhension du projet. Il s'agit souvent de documents réglementaires ou de décisions supra-communales destinées à appuyer et justifier certaines des prescriptions mises en œuvre.

- ❖ Ces ajouts nécessaires n'ayant pas pour finalité de modifier le projet, il s'agit de recommandations.

## E1 à E27 : Modifications et adaptations ponctuelles

Les modifications groupées en E1 à E26 sont nécessaires. Elles sont localisables dans des endroits précis.

Certaines sont en relation directe avec le respect de la loi Littoral ce qui leur donne un caractère d'obligation alors que d'autres sont utiles pour répondre aux sollicitations du public lorsqu'elles nous paraissent justifiées.

L'absence de prise en compte de ces modifications constituerait un manquement au respect de la loi littoral pour les premières et créerait une inégalité de traitement pour les secondes.

- ❖ Il s'agit de modifications localisables qui d'une part, présentent un intérêt pour le respect de la loi littoral et qui d'autre part, répondent à un souci d'équité dans le respect de la Loi.

## F1 à F14 : Modifications étendues du projet

Les modifications groupées en F1 à F14, s'adressent à un territoire communal beaucoup plus étendu.

Elles trouvent leur origine dès l'établissement de l'état initial. A ce stade de l'étude, l'absence de point mort par rapport aux objectifs fixés par le SCoT en matière de logements dont ceux destinés au locatif social, ont des conséquences sur toutes les autres phases de l'étude. Il en ressort une mauvaise appréciation de la consommation d'espaces en extension de l'urbanisation.

Les études environnementales (faune, Flore, eau) non terminées avant le début de l'enquête ont eu pour conséquence un transfert démesuré de terres agricoles pérennes en espaces naturels, voire remarquables dans le but de valoriser le cadre paysager mais sans mesurer le véritable impact sur l'activité agricole.

De la même manière et sans revenir en détail sur les points abordés précédemment, la non prise en compte de l'impact professionnel et humain en lien avec d'une part le retrait de surfaces dédiées à la mytiliculture et d'autre part l'absence d'aménagements susceptibles de recevoir les RML et HLL afin qu'elles répondent à la législation en vigueur, ne répondent pas à la volonté de la commune exprimée dans son PADD de promouvoir les activités primaires et le développement économique.

Compte tenu de cette situation si toutes ces modifications étaient retenues par la commune, le projet après approbation serait totalement différent de celui qui a été soumis préalablement à l'autorité environnementale, à la CDPENAF, à la CDNPS, aux personnes publiques associées, aux personnes consultées ainsi qu'à l'ensemble des personnes qui se sont exprimées pendant cette enquête.

C'est pourquoi considérant que le projet modifié transformerait profondément son économie générale, nous émettons ci-après, en conclusion de cette enquête, un avis défavorable au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Pénestin tel qu'il nous est présenté.

La commission n'ignore pas toutes les vicissitudes rencontrées par la municipalité et l'énergie déployée pour mener ce complexe et laborieux projet malgré tout inachevé par le bureau d'étude avant le terme de sa mission.

**COMPTE TENU DE TOUT CE QUI PRECEDE,**

---

La commission d'enquête émet son avis suivant en toute indépendance et selon ses intimes convictions.

Compte-tenu de la teneur du projet qui nous est présenté, des divers avis formulés, des nombreuses observations présentées par le public, des réponses apportées par la commune de Pénestin, de nos analyses thématiques et de nos conclusions présentées ci-dessus :

Nous considérons à l'issue de cette enquête publique que le projet :

- Ne garantit pas la réelle prise en compte de la valorisation du cadre paysager et environnemental.
- Ne promeut et ne consolide pas les activités primaires dans une perspective durable (agriculture, mytiliculture).
- Ne limite pas, en l'absence de point mort, sa consommation d'espace au-delà des emprises urbanisées.
- Nécessite des modifications qui par leur nature et leur étendue sur l'ensemble du territoire communal porteraient atteinte à l'économie générale du projet.

Dans ces conditions, tel qu'il a été soumis à l'enquête publique et à l'unanimité, nous émettons **un avis défavorable** au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Pénestin.

Le 26 juin 2024

Jean-Charles BOUGERIE  
Commissaire enquêteur



Jean-Paul Boléat  
Commissaire enquêteur



Gérard JAN  
Commissaire enquêteur



JAN quand