Département du Morbihan

Commune de

SAINT PIERRE QUIBERON

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUÊTE PUBLIQUE

CONCLUSIONS et AVIS

Arrêté municipal :	30 décembre 2016
Période d'enquête :	23 janvier 2017 au 3 mars 2017
Référence TA :	E16000391/35
Commissaire enquêteur :	Jean-Charles BOUGERIE

SOMMAIRE

A PRESENTATION DU PROJET 4

B DEROULEMENT DE L'ENQUETE 6

C CONCLUSIONS 9

THEME N°1 OBSERVATIONS GENERALES

1.1 RAPPORT DE PRESENTATION 9
1.2 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) 9
1.3 REGLEMENT ECRIT 10
1.4 REGLEMENT GRAPHIQUE 13

THEME N°2 PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

2.1 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE 15
2.2 BESOIN EN NOUVEAUX LOGEMENTS 15
2.3 BESOIN EN FONCIER 16
2.4 MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE 16
2.5 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 17

THEME N°3 URBANISATION EXISTANTE

3.1 ESPACES URBANISES 18
3.1.1 Délimitation des trois agglomérations 18
3.1.2 Délimitation des Villages 22
3.1.3 Classement en hameau 22
3.2 ESPACES NATURELS (N) 23
3.3 ESPACES AGRICOLES (A) 24
3.4 POTENTIEL DE DENSIFICATION 25

THEME N°4 LOI LITTORAL (Espaces remarquables Cf. 5.10)

4.1 EXTENSION EN CONTINUITE DES ESPACES URBANISES 26
4.1.1 En continuité des Agglomérations 26
4.1.2 En continuité des Villages 27
4.1.3 Hameaux nouveaux intégrés à l'environnement 27
4.1.4 Aménagement et ouverture de terrains de camping ou de caravaning 27
4.2 EXTENSIONS DE L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE 30
4.3 URBANISATION DANS LA BANDE LITTORALE DES 100 METRES 30
4.4 CAPACITE D'ACCUEIL 31
4.5 COUPURES D'URBANISATION 32

THEME N°5 PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

5.1 SITES NATURA 2000 33
5.2 ZNIEFF 33
5.3 ARRETE DE PROTECTION DE BIOTOPE 34
5.4 ESPACES NATURELS SENSIBLES (DONT PREEMPTIONS) 34
5.5 ZONES HUMIDES ET QUALITE DES EAUX 35
5.7.1 Zones humides 35
5.7.2 Qualité des eaux 36
5.6 ESPACES BOISES CLASSES (EBC) 37
5.7 SITES ARCHEOLOGIQUES 37

5.8 ZICO 38
5.9 RESERVE NATIONALE DE CHASSE MARITIME 38
5.10 ESPACES REMARQUABLES (LOI LITTORAL) 38

THEME N°6 PRESCRIPTIONS

6.1 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 40
6.2 MARGES DE RECUL (SUR RD) 40
6.3 ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DU PATRIMOINE D'INTERET LOCAL 41
6.3.1 Patrimoine naturel d'intérêt local 41
6.3.2 Patrimoine bâti d'intérêt local 41
6.4 EMPLACEMENTS RESERVES 42
6.5 LIAISONS DOUCES ET DEPLACEMENTS 44
6.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 45

THEME N°7 SERVITUDES

7.1 SERVITUDE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES (AC1) 45
7.2 SERVITUDE DE PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATURELS (AC2) Sites inscrits et sites classés 45
7.3 SERVITUDE RELATIVE A L'ETABLISSEMENT DES LIGNES ET CANALISATIONS ELECTRIQUES 46
7.4 SERVITUDE DE PROTECTION DES CENTRES RADIOELECTRIQUES CONTRE LES OBSTACLES (PT2) 46
7.5 SERVITUDE DE PASSAGE LE LONG DU LITTORAL (EL9) 46
7.6 SERVITUDE ETABLIE A L'EXTERIEUR DES ZONES DE DEGAGEMENT (T7) 46
7.7 SERVITUDE RELATIVE AUX TERRAINS RIVERAINS DES COURS D'EAU 46
7.8 SERVITUDE RELATIVE AUX VOIES FERREES (T1) 46
7.9 SERVITUDE ATTACHEE AUX CANALISATIONS PUBLIQUES D'EAU ET D'ASSAINISS. (A5) 47
7.10 SERVITUDE LIEE AUX OUVRAGES DE DEFENSE DES COTES OU DE SECUR. MARIT. (AR2) 47
7.11 PERIMETRE DE PROTECTION DES ETABLISSEMENTS CONCHYLICOLES ET DE GISEMENTS NATURELS COQUILLIERS DU GOLFE DU MORBIHAN (AS2) 47

THEME N°8 ZONES A RISQUE

8.1 ZONES à RISQUE DE SUBMERSION MARINE 47
8.2 ZONES à RISQUE D'EROSION MARINE 48
8.3 ZONES à RISQUE DE FEU D'ESPACE NATUREL 48
8.4 ZONES A RISQUE DE REMONTEE DE NAPPE PHREATIQUE 48

D BILAN 49
E MESURES COMPENSATOIRES 59
F AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 61

A - PRESENTATION DU PROJET

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le maître d'ouvrage rappelle les objectifs fixés par la délibération du conseil municipal de septembre 2014 :

- Maîtriser l'évolution de l'urbanisation pour un développement harmonieux et raisonné favorisant le développement économique, notamment en matière d'activités agricoles et maritimes et un cadre de vie de qualité,
- Veiller à la cohérence et à la pertinence des mesures de protection et de mise en valeur des espaces naturels,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti.

Il décline son projet de territoire porté par le Projet d'aménagement et de Développement Durables en trois orientations générales :

- L'organisation de la production de logements en cohérence avec les différentes agglomérations,
- Le renforcement de la prise en compte des qualités patrimoniales de la commune,
- La mise en œuvre de projets d'aménagement porteurs de développement.

1. L'organisation de la production de logements en cohérence avec les différentes agglomérations en :

- Valorisant l'appartenance la commune au pôle de Quiberon identifié dans le SCOT du Pays d'Auray,
- Assurant la maîtrise de consommation de foncier en espace naturel et agricole en favorisant la densification en espace urbanisé,
- Organisant une production globale moyenne de 33 logements neufs par an sur 10 ans et en dimensionnant les extensions urbaines au regard des capacités résiduelles au sein des enveloppes urbaines, telles que déterminées par l'analyse du potentiel foncier :
  - 70% en densification du tissu urbain,
  - 30% en opérations d'extension urbaine,
- Mettant en œuvre des objectifs de production de logements en résidences principales qui assurent un bon équilibre démographique à l'échelle d'un pôle de vie quotidienne d'environ 2300 habitants. Pour cela :
  - Favoriser la production de résidences principales dans toute opération de plus de 5 logements,
  - Prévoir à l'échelle de la commune une moyenne minimale d'un logement aidé pour 5 logements neufs réalisés en résidence principale.
- Maîtrisant la densification potentielle des zones urbanisées par l'institution d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs d'opérations en agglomération,
- Mettant en œuvre un programme d'équipements publics et d'intérêt collectif cohérent avec les besoins du territoire communal et communautaire,
- Axant le développement en continuité du centre-ville pour limiter la consommation d'espace,
- Prenant en compte des critères environnementaux dans l'aménagement des quartiers et le respect de leur identité,
- Favorisant un développement des constructions aux caractéristiques environnementales,
- Répondant aux besoins qualitatifs en matière de logements et promouvant la mixité sociale et générationnelle,
- Respectant l'objectif de 20% des logements locatifs sociaux et 15% d'accession aidée sur la production totale de logements,
- Favorisant le développement de l'accession sociale à la propriété,
- Développant une offre d'accueil pour les saisonniers,
- Assurant un objectif de densité pour les extensions de 27logts/ha en moyenne.

2. Le renforcement de la prise en compte des qualités patrimoniales de la commune en agissant sur :

- La protection des espaces naturels remarquables et la cohérence de la trame verte et bleue identifiée,
- L'affirmation des coupures d'urbanisation entre les différents espaces urbanisés,
- La prise en compte des espaces naturels d'intérêt patrimonial identifiés au sein des enveloppes urbaines,
- La définition de règles architecturales et urbaines spécifiques sur les villages historiques et leur périphérie immédiate,
- La prise en compte des risques et des nuisances identifiés sur le territoire et dans les secteurs urbanisés,

- L'intégration de la gestion des déchets dans tous les projets d'urbanisation dès l'amont,
- L'indentification d'un site permettant d'assurer le repli du camping caravaning sur parcelle privative,
- La délimitation d'un périmètre ajusté des surfaces agricoles pour donner à l'agriculture, activité économique, les conditions d'un redéveloppement.
- La polyvalence des exploitations et la reconversion de certains bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial,
- La préservation de la qualité architecturale et paysagère du bourg et des hameaux,
- L'identification du patrimoine naturel et bâti remarquable,
- L'inscription de la qualité des enchaînements de paysages dans le territoire, à travers une valorisation des éléments paysagers significatifs d'espaces de transition terre mer (marais, estrans, ...) et à travers le maintien des coupures d'urbanisation,
- Le maintien de milieux relais essentiels au fonctionnement environnemental de la commune,
- Le développement de la végétalisation des espaces urbains et des constructions,
- L'accentuation de la gestion différenciée des espaces verts urbains publics ou privés (fauchage tardif, réduction des intrants) : actions pédagogiques auprès des particuliers, vergers urbains, jardins partagés, ruchers collectifs, hôtels à insecte…
- La préservation des ressources en eau (eau potable, Zone humide, cours d'eau),
- Le maintien dans un état naturel des abords de cours d'eau et des berges,
- L'identification et la préservation des éléments bocagers qui participent à la préservation et la valorisation de la biodiversité.

3. <u>La mise en œuvre de projets d'aménagement porteurs de développement avec notamment</u>

- Un projet d'extension limitée de l'urbanisation de l'agglomération de Kerhostin pour un projet d'intérêt collectif,
- Un projet d'extension limitée de l'urbanisation de Kergroix pour un projet de développement des activités artisanales, commerciales réservé à des activités ne pouvant s'insérer dans le tissu urbain,
- L'amélioration de la gestion de la fréquentation touristique en organisant notamment un site de regroupement de la fréquentation de la côte sauvage. Mis en place sur le site de Keridenvel, anciens terrains militaires, il permettra de proposer un point de départ pour les itinéraires de ballades et découverte vers la côte sauvage.
- En complément dans les bâtiments existants, quelques commerces à vocation touristique et un espace d'exposition sur les richesses environnementales de la commune seront aménagés,
- La programmation d'un pôle d'échange multimodal en liaison avec la gare,
- Le développement des activités liées au nautisme, avec notamment une réflexion sur le développement de l'Ecole Nationale de Voile pour lui permettre de trouver un second souffle dans son exploitation et d'assurer ainsi sa pérennité (souhait de la commune),
- Le développement du lien social grâce aux lieux d'échanges et de partage qui participent à la qualité de vie des habitants,
- Le développement des espaces ouverts à l'urbanisation sans y impacter l'activité agricole,
- Faciliter l'accès aux Nouvelles technologies de l'Information et de la Communication (NTIC),
- Maintenir et Développer l'offre touristique marchand au travers des potentialités de la commune (un tourisme de patrimoine de nature et de culture ; un hébergement touristique qui réponde aux nouvelles demandes notamment au travers de démarches d'intégration environnementales),
- Faciliter la distribution des réseaux d'énergie,
- Garantir une bonne collecte et bon acheminement des eaux usées et des eaux pluviales,
- Le maintien et le développement de l'activité maritimes sur la commune avec deux ports (Port d'Orange et Port de Portivy),
- Le soutien de l'activité de pêche et conchylicoles au sein de la commune,
- La facilitation des accès aux entrées de ville,
- L'amélioration de l'accessibilité à l'ensemble de la population,
- La facilitation de la distribution des réseaux d'énergie,
- Le développement et l'incitation à la pratique des modes de déplacement doux.
- Permettre le développement des réseaux d'énergie et de télécommunications

B - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

ORGANISATION

Madame le Maire de Saint-Pierre-Quiberon par arrêté n° 307 du 30 décembre 2016 a prescrit l'ouverture d'une enquête publique de 40 jours, du lundi 23 janvier 2017 (à 9h00) au vendredi 3 mars 2017 (à 16h30), inclus à la mairie de Saint-Pierre-Quiberon. Celle-ci a pour intitulé « Enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Pierre-Quiberon ».

J'ai été consulté lors de la rédaction de l'arrêté (art R123-9 du code de l'environnement), j'ai validé les dispositions me concernant.

PUBLICITE DE L'ENQUETE

PUBLICATION DE L'AVIS D'ENQUETE DANS LES JOURNAUX REGIONAUX (annexe 5)

Un avis au public a été publié à deux reprises dans les journaux suivants :

-	Ouest-France	Edition du Morbihan	5 janvier 2017	et	31 janvier 2017
-	Le Télégramme	Edition du Morbihan	5 janvier 2017	et	31 janvier 2017

AUTRES PUBLICATIONS

Un communiqué en rubrique locale du journal Ouest-France est paru le lundi 27 février 2017 rappelant que l'enquête publique de révision du PLU était toujours en cours. Il précisait que les courriers pouvaient toujours être adressés au commissaire enquêteur à la mairie, la date et les heures de la dernière permanence (vendredi 3 mars de 13h30 à 16h15) étaient rappelées.

AFFICHAGE DE L'AVIS D'ENQUETE

La Commune a procédé à l'affichage de l'avis d'enquête dans les locaux communaux et sur site. Un « rapport de constatation et d'information administratif » de ces affiches a été réalisé par la police municipale le 19 janvier 2017. Il y est indiqué que les affiches sont présentes dans treize vitrines fermées à clé, alors que la liste présentée ne donne que 12 endroits.

1.	Rue du Docteur Le Gall	Le bourg,	Vitrine face à la mairie
2.	Rue Curie	Le bourg	Façade extérieure du Centre culturel
3.	Promenade Eric Tabarly	Le bourg (quai d'Orange)	Front de mer
4.	Rue des Régatiers	Village de Kerbourgnec	Front de mer
5.	Place de la Marine	Village du Rohu	
6.	Place de Keridenvel	Village de Keridenvel	
7.	Place de Kervihan	Village de Kervihan, Kerboulevin	
8.	Rue de la Grande Côte	Village de Kergroix	
9.	Place du Marché	Village de Kerhostin	
10.	Place de la Chapelle	Village de Penthièvre	En bordure de la RD 768
11.	Rue du Quai Saint Ivy	Village et Port de Portivy	
12.	Rue Jean Rio	Village de Kéraude	

J'ai constaté que tous ces avis étaient présents aux emplacements indiqués lors d'une première visite de reconnaissance des différents villages et sites de la commune, puis de manière aléatoire lors des constations nécessaires à mes analyses. Les affiches étaient au format A2 sur fond jaune.

L'avis d'enquête était également présent :

13.	Rue du Stade	Salle omnisport de Keridenvel	Façade de la salle de sport
14.	Rue du Docteur Le Gall	Mairie	Hall d'accueil de la mairie

MISE EN LIGNE DE L'AVIS D'ENQUETE SUR LE SITE INTERNET COMMUNAL

www.saintpierrequiberon.fr : L'avis d'enquête était consultable sur le site de la commune (organisateur de l'enquête et maître d'ouvrage) à partir de la page d'accueil, puis des onglets « Urbanisme » et « Dossier d'enquête publique », « Avis d'enquête publique ».

MISE À DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Mise à disposition du commissaire enquêteur

Un exemplaire papier du dossier d'enquête et une copie numérisée sur CD m'a été adressée par courrier postal dès ma nomination. Le projet arrêté était consultable dès l'origine sur le site Internet de la commune.

Mise à disposition du Public (annexe 8)

Le dossier papier tel que je l'ai décrit au chapitre B1 a été mis à la disposition du public à l'accueil de la Mairie de Saint-Pierre-Quiberon et pendant toute la durée de l'enquête.

Ce dossier comprenait outre l'arrêt de projet, les avis des PPA et le registre d'enquête auquel ont été annexés au fur et à mesure de leur arrivée les courriers et les courriels adressés par le public.

La Commune a permis le téléchargement du dossier complet de l'enquête à partir d'un onglet situé sur la page d'accueil de son site Internet www.saintpierrequiberon.fr selon les mêmes modalités que l'avis d'enquête. Ce dossier téléchargeable comprenait également les avis des PPA.

PV DE SYNTHESE ET REPONSE

Le PV de synthèse a été remis à la commune le 13 mars 2017 (annexé à un courriel). Un entretien permettant de commenter le PV de synthèse a eu leu le 14 mars avec le Directeur général des services de la commune de Saint-Pierre–Quiberon.

Mémoire en réponse de la commune

Le 25 avril 2017, j'ai reçu le mémoire en réponse de la Commune aux observations du public. Celui-ci figure en annexe 1 de ce rapport.

Remise du rapport

En raison du nombre très important d'observations (152 observations sur 672 pages dont 230 pages annexées) et de leur contenu j'ai demandé et obtenu un délai supplémentaire jusqu'au 10 mai 2017 (au lieu du 3 avril 2017) afin de produire mon rapport et mon avis (article L123-15 du code de l'environnement).

PARTICIPATION DU PUBLIC

- Participation du public

Personnes reçues pendant les permanences :	102	(au cours de 70 entretiens)
Personnes reçues sur Rendez-vous (Mairie) :	5	(au cours de 3 entretiens)
Personnes rencontrées sur place	11	(au cours de 9 entretiens)
Total :	118	(dont 82 entretiens avec le C.E.)
Nombre de visites sur site	27	

- Nombres d'observations :

Observations portées sur le registre d'enquête :	13
Courriers reçus ou déposés :	86
Observations adressées par messagerie électronique :	53
Total :	152

- Pages d'observations :

Pages sur registre d'enquête :	8	
Pages d'observations reçues par courrier :	457	(dont 206 pages annexées
Pages d'observations reçues par messagerie électronique :	207	(dont 24 pages annexées)
Total :	672	(dont 230 pages annexées)

Questions posées : De très nombreuses observations ont été présentées au cours de l'enquête selon les différentes possibilités offertes. Certaines personnes ont abordé le même sujet à plusieurs reprises. Certains thèmes ont fait l'objet d'une émulation entraînant plusieurs interventions identiques.

Spécificités : La mobilisation du public a été importante dès la première permanence et durant toutes les suivantes. Il y a eu de l'attente mais toutes les personnes qui se sont présentées ont été reçues.

QUALITE DES INTERVENANTS

Les observations ont été déposées par des propriétaires ou professionnels de la commune, par des propriétaires ou usagers de résidences secondaires, mais aussi par des usagers de terrains de camping caravaning, habitations légères de loisirs, camping cars…Certaines personnes se sont fait assister par leur juriste ou par une personne de confiance.

En raison de la spécificité du territoire, certaines résidences secondaires sont la propriété de professionnels de l'architecture et de l'urbanisme qui bien que demeurant dans des régions éloignées se sont exprimés sur le projet.

Des associations, groupements de propriétaires ou d'usagers (campings) ont formulé des observations :

- Association AN AOD BRAZ KEBEROEN
- Association de Protection de Kermahé et Kerbourgnec (AP2K)
- Association des Amis des Chemins de Ronde
- Association des Campeurs Libres et Propriétaires de Terrains (ACLPT)
- Association des habitants de la zone du Grand Rohu
- Association des Propriétaires du Lotissement Sud de Penthièvre
- Association pour la Protection des Sites et la Sauvegarde de l'Environnement (Portivy, Kerhostin, Kergroix, Kervihan et Kerboulevin) (APSSE).
- Collectif des Campeurs de Kerhostin
- Union pour la Mise en Valeur Esthétique du Morbihan (UMIVEM)

NATURE DES OBSERVATIONS

Observations portant essentiellement sur la réglementation concernant :
- Des demandes de constructibilité pour des parcelles classées en zone A et N
- La pratique du camping sur terrains libres
- La constructibilité dans la bande des 100m (extensions)
- Les cahiers des recommandations architecturales

Localisations ayant motivé le plus d'interventions
- Zone 1AUL de repli des campeurs
- Zone d'extension de la ZA de Kergroix
- Zone 1AUp du centre de l'agglomération de Saint Pierre
- Les emplacements réservés du quartier des Cromlech
- L'emplacement réservé du cimetière
- Les emplacements réservés de la route de Quiberon

Observations individuelles
- Celles-ci concernent le classement de certaines parcelles, leurs servitudes et mesures spécifiques de protections environnementales.

REFERENCES DES OBSERVATIONS

Avis des Personnes Publiques Associées

Une synthèse des avis des administrations, collectivités et services ayant répondu, est présentée en D3 de mon rapport. Ces avis ont été intégrés dans mes réflexions lors de l'analyse des observations du public.

Observations du public

Les 152 interventions du public sont référencées de la manière suivante :
- Observations portées sur le registre d'enquête : R01 à R13
- Observations transmises par courriers : C01 à C86
- Observations transmises électroniquement : E01 à E53

C - CONCLUSIONS

C1 SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Mes conclusions sont présentées à partir de la synthèse des observations située en fin de rapport. Elles se distinguent de la manière suivante :

- Avantages du projet à prendre en compte dans le bilan
- Inconvénients nécessitant soit des précisions soit une modification du projet
- Observations du public pour lesquelles j'émets un avis défavorable, ou sont hors sujet, ou ne peuvent être retenues au titre des avantages ou inconvénients.

C2 CONCLUSIONS

THEME N°1 OBSERVATIONS GENERALES

1.1 RAPPORT DE PRESENTATION

- Le rapport de présentation comprend-il un diagnostic et une évaluation environnementale ?
- Le camping de Penthièvre doit-il être compris dans l'enveloppe urbanisée ?
- Les indicateurs d'état sont-ils nécessaires ?
- Le chapitre « Submersions marines » est-il suffisamment développé ?

Le rapport de présentation contient les éléments nécessaires à la compréhension du projet notamment le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, la justification des choix et les mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser les incidences dommageables du projet sur l'environnement. Les zones à risque de submersion marine auraient dues être développées. Le résumé non technique est présent.

Il est nécessaire de modifier ou compléter le rapport sur les points suivants :

- Le camping de Penthièvre n'est pas un espace urbanisé, il n'a pas à figurer dans l'enveloppe urbaine. Il en est de même pour tous les terrains de camping situés en périphérie des agglomérations, ceux-ci au titre de la loi Littoral sont repérés en continuité mais non intégrés aux espaces urbanisés. Les campings situés au sein de l'agglomération ne sont pas ouverts à l'urbanisation.
- Les indicateurs d'état doivent être complétés et un point zéro doit être établi.

Les autres chapitres n'attirent pas d'observation de ma part, j'aurai l'occasion de revenir sur certains lors des autres thèmes.

Ces observations ne constituent pas une modification du projet.

CONCLUSION

- Le rapport de présentation comprend l'évaluation environnementale.
- La délimitation des espaces proches du rivage est détaillée.
- Les enjeux environnementaux sont présentés.
- Le cordon dunaire et sa valorisation par le Syndicat Mixte, sont évoqués en page 25, 41 84 et 85 du RP.
- Il est nécessaire de développer les conséquences du repérage des zones à risque de submersion marine.
- Il faut préciser que les campings, ne sont pas des secteurs ouverts à l'urbanisation.
- Les indicateurs de suivi doivent être développés et complétés par un point « zéro ».
- Le projet de regroupement des parkings sur la côte sauvage devrait être développé dans le RP.

1.2 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

- Les déplacements doux sont-ils suffisamment pris en compte au stade du PADD ?
- La nécessité de protéger la côte sauvage doit-elle être précisée au PADD ?
- Le repérage d'une zone de repli (camping caravaning) est-elle en contradiction avec la volonté affichée dans le PADD de créer des résidences principales et de protéger les hameaux existants ?
- L'engagement de repérer et réglementer les centralités commerciales doit-il figurer au PADD ?
- L'institution des OAP doit-elle se limiter aux « secteurs d'opérations » ?
- Le classement de la parcelle AR168 en Na est-il en contradiction avec le PADD

Le PADD engage la municipalité pour les dix années à venir dans le domaine de l'aménagement et du développement durable. Il doit être complet mais ne peut développer excessivement chaque thème.

Il est difficile d'énumérer toutes les actions et projets. Toutefois la continuité des liaisons douces entre le continent et la presqu'île devrait faire l'objet d'un engagement. La mise en valeur du cordon dunaire Gâvres Quiberon même s'il est sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat mixte, pourrait être indiquée.

Le PADD favorise la production de résidences principales et la préservation de la qualité architecturale et paysagère du bourg et des hameaux. Il s'engage à identifier un site permettant d'assurer le repli du camping caravaning sur parcelle privative. Ces deux engagements ne sont pas contradictoires mais complémentaires. L'activité de camping caravaning participe à l'activité économique de la commune.

Les enjeux environnementaux doivent être respectés. Il n'est pas contradictoire de classer la parcelle AR168 (ancien chantier naval) en Na. Ceci permet le maintien de l'activité existante alors que les parcelles limitrophes sont en Nds. Le zonage Na est moins contraignant, il respecte la nécessité de renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux tout en maintenant l'activité. Il n'y a pas d'incohérence entre les engagements du PADD et ce classement en Na (C27). La coupure d'urbanisation s'étend sur le territoire de Quiberon (ZNIEFF), elle est conforme au SCoT.

L'orientation 3 du PADD devrait comprendre un engagement concernant le repérage des centralités commerciales et de services pour permettre à ceux-ci de se maintenir et de se développer au cœur des espaces agglomérés.

La rédaction de l'orientation 1.7 en ne prévoyant des OAP que sur les « secteurs d'opérations » en agglomération, ne favorise pas la densification. Les OAP doivent être développées sur les zones U. Il faut modifier la rédaction de cette orientation 1.7. Ces observations sur le PADD ne constituent pas une modification de la partie réglementaire du PLU.

CONCLUSION

- Il est logique que le PADD soit concis afin d'en faciliter la lecture et la compréhension.
- Le PADD s'engage à favoriser la mise en œuvre de résidences principales.
- L'engagement de créer une zone de repli n'est pas contradictoire avec les résidences principales.
- La création d'une zone de repli permet de mieux gérer les espaces naturels et agricoles.
- L'activité de camping caravaning constitue une activité économique.
- Le classement de la parcelle AR168 en Na (Petit Rohu) n'est pas contradictoire avec la volonté de maintenir et développer les activités économiques affichée dans le PADD.
- Les liaisons douces comprennent bien une orientation qui engage la municipalité à les mettre en œuvre, la continuité de ces liaisons depuis le continent n'est pas de la seule compétence du PLU (Cf. ScoT).
- La valorisation du cordon dunaire Gâvres Quiberon est de la compétence du syndicat mixte. Elle doit être rappelée dans le RP mais n'a pas à figurer parmi les engagements du PADD.
- Les OAP ne doivent pas être limitées en agglomération, aux seuls secteurs d'opérations (AU).
- Le repérage des centralités commerciales devrait faire l'objet d'une orientation au PADD.

1.3 REGLEMENT ECRIT

1.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les prescriptions réglementaires applicables à toutes les zones devraient-elles être séparées des autres dispositions générales ?
- Le règlement du lotissement de Penthièvre Sud est-il toujours applicable ?
- Les définitions sont-elles suffisamment explicites, est-il nécessaire de compléter certaines et d'en ajouter d'autres ?
- Le libellé sur l'interdiction des constructions hors espaces urbanisés de la zone des 100m est-il compréhensif ?
- Doit-il être ajouté des prescriptions générales concernant les secteurs soumis au risque de submersion marine ?
- L'autorisation de camper sur des parcelles privatives pendant des périodes inférieures à trois mois, relève t-elle du PLU ?

J'ai pris note des avis formulés par les PPA. J'ajoute les observations personnelles suivantes :

Les prescriptions applicables à toutes les zones sont insérées au milieu des dispositions générales, lecture difficile.

Il existe des zones U qui sont des espaces déjà urbanisés (1.3) et des zones UL qui sont distinctes. Ces dernières comprennent une sous zone ULc qualifiée de secteur urbanisé alors que cela n'est pas exact (loi Littoral). Cette zone UL comprend des destinations disparates : espaces urbanisés (salle de sports, écoles…) et espaces non urbanisés (camping caravaning).

Le règlement du Lotissement de Penthièvre - Sud (1.2) est caduc, c'est le PLU qui s'applique.

Les définitions (1.6) ne sont pas toujours compréhensibles, les éléments suivant doivent être précisés :
- La hauteur maximale lorsqu'il s'agit d'acrotères,
- L'autorisation de réaliser des toits plats,
- La nature des dépendances (garages, abris de jardins…), exclure les vérandas et autres excroissances.
- Pourquoi les abris de jardins sont cités avec les dépendances puis précisés seuls en « G ». Définition de la remise, dimensions, différence entre abri de jardin et remise.
- Les cimaises.

Ajouter dans la définition de la hauteur (1.6), les acrotères (après attiques) afin d'éviter toute confusion, sinon prévoir dérogation pour masquer les éléments techniques.

Les interdictions de construire hors des espaces urbanisés de la bande littorale des 100m (1.17) sont difficiles à lire, avancer les deux mots « sont interdits » à la fin de la première phrase.

Les zones à risque de submersion marine (1.18) doivent bénéficier de prescriptions règlementaires applicables à toutes les zones. Chaque zone pourrait avoir un renvoi vers cette prescription générale.

Le chapitre traitant du camping caravaning sur terrains libre (1.19) relève des pouvoirs de police du Maire. Il ne s'agit pas d'une règle d'urbanisme (absence d'autorisation d'urbanisme).

Il faut ajouter une définition des centralités commerciales.

Ces observations nécessitent des compléments d'information ou des précisions à apporter au règlement, il est nécessaire que le projet soit modifié afin que la constructibilité sur les zones à risque de submersion marine soit réglementée de manière plus précise.

CONCLUSION

- Les articles réglementaires devraient être séparés des autres dispositions générales.
- Les définitions doivent être précisées : hauteur - toits plats - remises, abris de jardins, vérandas- cimaises. Il est nécessaire de les compléter par une définition des centralités commerciales. L'interdiction de construire hors des espaces urbanisés doit être réécrite Une réglementation sur le risque de submersion marine doit être ajoutée.
- Le règlement du lotissement de Penthièvre - Sud est caduc.
- Les zones ULc et NLc ne sont pas des espaces urbanisés (loi Littoral).
- Le camping libre relève des pouvoirs de police et non pas de l'urbanisme.

1.3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

- L'interdiction de construire hors des espaces urbanisés dans la bande littorale des 100m figure t-elle au règlement ?
- L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et en limite séparative permet t-elle une dérogation afin de prendre en compte l'ensoleillement.
- La rédaction des articles Ub8 est-elle compréhensible ?
- N'y a-t-il pas une incohérence dans les espaces urbanisés de la bande littorale des 100m, entre les extensions autorisées latéralement en zone Ua alors qu'elles sont interdites en zone Ub ?
- L'absence d'OAP peut-elle être un obstacle à la densification ?
- Les immeubles collectifs sont-ils autorisés ?
- Est-il nécessaire de modifier le règlement pour protéger le patrimoine d'intérêt local en toutes zones ?
- Les murets en pierre sèche sont-ils protégés équitablement ?
- Les trois zonages Uaa, Uab et Uac sont-ils utiles ?
- Le nombre de places de stationnement prévu en zone Ua et Ub est-il cohérent ?
- Un arbre pour 50m2 est-ce excessif ?
- La superficie de 50% d'espaces doit-elle être réduite ?

- Les performances énergiques sont-elles suffisamment développées ?
- Le centre équestre, les gîtes ruraux et fermes auberges doivent-ils être accueillis en zone agricole ?
- Le linéaire commercial de Penthièvre est-il en contradiction avec le cahier des charges du lotissement sud ?
- Les EPR doivent ils figurer au règlement écrit ?

Introductions : L'alinéa sur les rez-de-chaussée commerciaux (Ub) doit être ajouté au zonage Ua. Les rez-de-chaussée commerciaux de Penthièvre (Ub) doivent être protégés.

Art-1 : Le règlement interdit toute construction, extension de construction existante ou changement de destination, hors des espaces urbanisés, dans la bande littorale des 100m.

Art-6 et 7 : Il faudrait ajouter une dérogation lorsqu'il s'agit de faciliter l'ensoleillement des façades principales.

Art-8 : Le schéma présenté n'est pas suffisamment précis (absence de cotes et loi de transition énergétique non prise en compte). Il faut préciser ce qu'il faut comprendre par « arrière des constructions ».

Mettre en cohérence les possibilités d'extension dans la bande littorale des 100m en les zones Ua et Ub

Art-9 : Adapter les emprises au sol à la nécessité de densifier (50% c'est trop limité). Les constructions de second rang sont possibles alors que l'absence d'emplacements réservés peut enclaver certaines divisions parcellaires.

Art-10 : Les sous-sols doivent prendre en compte la présence de la nappe phréatique. Les toitures terrasses sont admises afin de mettre en place les équipements techniques de type panneaux solaires. Préciser la hauteur des acrotères, y a-t-il une dérogation.

Art-11 : Des dispositions règlementaires doivent protéger tout le patrimoine bâti d'intérêt local quelque soit sa localisation. Le règlement écrit de la zone Ua ne fait pas de différence sur le plan architectural entre les zones Uaa et Uab. Il ne prend pas en compte la loi sur la transition énergétique en matière d'orientation (Cf. 6 et 7 ci-dessus). Cet article fait souvent référence au cahier de recommandations architecturales alors que celui-ci n'aborde pas la morphologie générale des hameaux historiques et ne permet pas aux professionnels de s'exprimer à ce sujet.

Les murets en pierre sèche ne pourront en aucun cas être démontés sauf en zone UL. Ceci est une anomalie et contraire au PADD.

Art-13 : Les règles concernant le nombre d'arbres et les superficies d'espaces verts doivent être assouplies afin de répondre aux obligations légales en matière de densification et de transition énergétique.

Art-15 : Les performances énergétiques doivent être développées aux différents zonages, pour ceux qui sont renseignés la référence à l'inventaire du patrimoine doit être remplacée.

Zones A : Il est logique de classer en zone « A » le centre équestre et de permettre l'accueil, dans les bâtiments existants, de gîtes ruraux et de chambres d'hôtes, ceci contribue à la préservation du patrimoine existant.

Zones N : Mes conclusions sur le classement de la parcelle AR168 (ex chantier naval) et du camping de Penthièvre en zone N seront abordées ci-après.

Autres observations :

Les EPR sont déterminés dans le rapport de présentation (p. 157 à 162). Ils n'ont pas à figurer au règlement écrit.

Synthèse :

Ces observations nécessitent des compléments d'information ou des précisions à apporter au règlement. Il est nécessaire cependant que le projet soit modifié sur les points suivants :

- Prise en compte de la loi de transition énergétique
- Mise en cohérence des extensions dans la bande littorale des espaces urbanisés entre Ua et Ub
- Protéger tour le patrimoine bâti d'intérêt local
- Protéger la morphologie générale des anciens hameaux

CONCLUSION

- Les rez-de-chaussée commerciaux existants sont protégés par un repérage au règlement graphique.
- Les règles applicables aux aires de stationnement et à leur nombre sont cohérentes.
- Il est logique de classer en zone « A » le centre équestre.
- Il est logique de permettre en zone « A », l'accueil des gîtes ruraux et chambres d'hôtes afin de préserver le patrimoine existant.
- L'inconstructibilité hors des espaces urbanisés dans la bande littorale des 100m est prescrite.
- L'alinéa sur la protection des rez-de-chaussée commerciaux doit être ajouté au zonage Ua.

- Ajouter une dérogation aux articles 6 et 7 afin de favoriser l'ensoleillement des habitations.
- Le schéma présenté (art. 8) doit prendre en compte la loi de transition énergétique.
- Définir l'arrière des constructions (art. 8) et mettre en cohérence les extensions dans les zonages Ua et Ub.
- Adapter les différentes emprises au sol (art .9 et 13) à la nécessité de favoriser l'ensoleillement.
- Préciser la hauteur des acrotères (art. 10).
- Protéger tout le patrimoine bâti d'intérêt local et préciser la différence patrimoniale entre Uaa et Uab (art. 11)
- La protection des murets en pierre sèche doit être étendue au zonage NL.
- Les performances énergétiques doivent être développées pour tous les zonages (art.15).
- La définition des EPR est précisée au rapport de présentation. Leur tracé n'a pas à figurer au règlement.
- Il est logique que les linéaires commerciaux de Penthièvre soient repérés.

1.3.3 CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- Le patrimoine ancien de la commune classé en Ua est-il suffisamment protégé ?
- L'émergence d'une architecture contemporaine est-elle favorisée (articles 11 et cahier des prescriptions) ?
- Les prescriptions réglementaires sont elles en cohérence avec l'architecture locale de la presqu'île ?
- Le cahier des prescriptions est-il utile ?

Le cahier des prescriptions architecturales est trop précis et restrictif. Il doit être transformé en cahier de recommandations et totalement réécrit.

Il comprend des dispositions illégales lorsqu'il interdit l'usage de certains matériaux et lorsqu'il prescrit dans toutes les zones des largeurs de fenêtres inférieures aux hauteurs. Ceci interdit les baies coulissantes alors que la loi (ALUR) demande que soit facilité l'ensoleillement des façades principales. Cette même disposition condamne les vitrines commerciales et les garages.

Le gabarit des constructions (Ua et Ub) est pris isolément pour chaque habitation, il n'aborde pas la morphologie d'ensemble des groupes ou linéaires d'habitations. Par son caractère prescriptif il interdit aux professionnels de s'exprimer par une recherche architecturale adaptée à la configuration des lieux et à l'architecture locale des villages et hameaux de la presqu'île. Il ne permet pas l'expression de l'habitat contemporain de qualité.

Les habitations situées en zone A ou N, dites de caractère ou qui auraient pu être qualifiées de patrimoine d'intérêt local quelles soient isolées ou en hameaux (Kerboulevin, Kervihan) ne bénéficient d'aucune protection. La destination originelle des constructions n'est pas jamais abordée.

En règle générale les dispositions mises en œuvre ne doivent pas être trop restrictives sur les dispositifs architecturaux, les formes, les matériaux et les gabarits.

CONCLUSION

- Le cahier des prescriptions doit être transformé en cahier de recommandations architecturales et mis en cohérence avec la loi ALUR.
- Les règles du cahier des recommandations architecturales doivent répondre aux obligations de la Loi dans le domaine des transitions énergétiques.

1.4 REGLEMENT GRAPHIQUE

- Le domaine maritime doit-il être repéré sur les plans de zonage ?
- Les zones de mouillage sont-elles assimilables à des ports ?
- Une ouverture à l'urbanisation est-elle possible dans la bande littorale des 100m ?
- Certains équipements publics doivent-ils être en zone UL ?
- La zone 1AUp est-elle un espace urbanisé ou une extension de l'urbanisation ?
- La zone 1AUL est-elle une extension de l'urbanisation ?
- La délimitation des centralités commerciales est-elle cohérente ?
- La multiplicité des zones Ua, à la lecture du règlement actuel est-elle justifiée ?
- Le tracé de la limite des EPR et de celle de la zone des 100m est-elle obligatoire ?
- Est-il nécessaire de reporter toutes les servitudes et mesures protectrices sur les plans de zonage ?
- Est-il souhaitable d'envisager dès à présent d'autres zones de repli de type 1AUL ?

Le territoire communal situé sur le DPM doit bénéficier d'un zonage qui lui est spécifique afin de protéger les espaces couverts par différentes mesures de protection (conchyliculture…). Le RP précise (page 20) « Le PLU…identifie les activités aquacoles dans un zonage dédié »

La limite du domaine public maritime (DPM) doit être mise à jour au niveau du littoral Est de Penthièvre. Les zones UP doivent être limitées aux ports, les secteurs de mouillage sont des AOT.

Le zonage UL comprend de tout : une église, un cimetière, une école, et des terrains de camping alors que ces derniers ne sont pas des espaces urbanisés.

Le sous zonage Uac comprend de l'habitat, des secteurs commerciaux et des services mais les zones Ua et Ub aussi, pourquoi cette différence. Celle-ci pourrait être intégrée en Uab ou Ub et son périmètre actuel transformé en centralité commerciale.

Zones N : La zone NL comprend des campings (N comme nature et L comme Loisirs) mais aussi une salle de sport qui devrait être en espace urbanisé.

Zones AU : la zone 2AUh (Kerbourgnec) n'est pas en extension mais au cœur de l'agglomération. Les ouvertures à l'urbanisation sont interdites dans la bande des 100m, elle devrait être en N.

La zone de repli de la rue des campeurs (1AUL) doit être clairement qualifiée d'espace naturel affecté au camping caravaning mais non urbanisée.

Autres observations

- La référence au POS pour les EBC est à supprimer dans la légende.
- Le tracé de la limite des EPR et de celle de la zone des 100m n'est pas obligatoire.
- Le report de toutes les protections sur le plan de zonage compliquerait la lecture du document.
- Il est nécessaire que la zone de repli soit opérationnelle avant d'envisager d'autres créations.
- Le RP doit présenter un extrait du PDIPR avec les liaisons douces locales et leur raccordement au PEM.
- Le zonage Nds n'est pas complet sur les secteurs de Penthièvre et du Lizeau.

Ces observations nécessitent des compléments d'information ou des précisions à apporter au règlement, je n'ai pas à dire de quelle manière la commune doit traduire la Loi dans son projet, ceci revient aux services de l'Etat. Je m'interroge toutefois sur certains classements notamment celui des terrains de camping en « espace urbanisé » pour lesquels je demande une modification.

Les autres observations constituent des ajouts et des mises à jour.

CONCLUSION

- Il n'est pas obligatoire de reporter la limite des EPR sur les plans de zonage.
- Il existe en page 85 du RP et en annexe 5.3, des plans regroupant les mesures de protection. Leur report au règlement graphique se fait par un classement dans les zonages appropriés.
- Le législateur a prévu dans la loi Littoral la création d'un zonage « Espaces Remarquables » qui permet de regrouper une grande partie de ces mesures, ce qui facilite la lecture des plans de zonage.
- Le territoire communal doit être entièrement délimité et zoné, y compris en mer.
- Certains équipements publics (cimetière écoles, église…) devraient être en Ue (espaces urbanisés).
- La référence au POS est à supprimer dans la légende des plans de zonage.
- Les campings périphériques et la zone 1AUL ne sont pas des espaces urbanisés.
- Le zonage Nds (espaces remarquables) est incomplet sur les secteurs en ENS de Penthièvre et du Lizeau.
- La zone de repli en 1AUL doit être opérationnelle avant d'en créer une autre.

THEME N°2 PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

2.1 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

- La volonté d'assurer l'équilibre démographique à l'échelle d'un pôle de 2300 habitants à l'horizon 2026 est-elle cohérente ?
- Le projet de développement démographique est-il compatible avec le SCoT et le PLH ?

La commune souhaite maintenir une population permanente à l'année en développant son parc de résidences principales et en accroissant son offre locative sociale. A l'horizon 2028, il est envisagé un pôle de vie d'environ 2300 habitants (PADD) (R05)

Cette orientation est non seulement compatible avec les objectifs fixés par les documents supra communaux (SCoT et PLH), mais elle est mesurée car elle n'intègre pas de besoins en résidences secondaires alors que naturellement et sans qu'elle puisse tout maîtriser, une partie des nouveaux logements sera destinée à cet usage. Une partie des résidences secondaires se transforme en résidence principale lors de la retraite.

CONCLUSION

- L'engagement de la commune de maintenir à l'échéance du PLU un pôle de vie quotidienne d'environ 2300 habitants est compatible avec le SCoT et le PLH.
- L'évolution démographique envisagée est mesurée, elle ne prévoit pas de constructions destinées aux résidences secondaires alors qu'il y en aura sans qu'elle puisse s'y opposer (densification, bimby).

2.2 BESOIN EN NOUVEAUX LOGEMENTS

- Le nombre de logements créés est-il compatible avec le SCoT et le PLH ?
- La production en densification est-elle suffisante ?
- La distinction entre densification et extension est-elle suffisamment explicite ?
- L'objectif de création de logements suffira t-il à réduire la proportion de résidences secondaires ?
- La création des 330 logements permettra t-elle d'accroître la mixité sociale ?

L'objectif envisagé de 2300 hab. à l'horizon 2028, soit 330 logements est compatible avec le SCoT (380) et le PLH (330). La répartition entre nouvelle population, abandons et desserrement n'est pas indiquée.

- Densification des espaces urbanisés (agglomérations) :	212 logements
- Zones U situées en périphérie :	120 logements
Soit un total de :	332 logements

La production totale de logements en densification (y compris les zones 1AUp, 60 logements et 2AUh, 9 logements) est de 281 logements en densification (212+ 60+ 9).

Les trois zones 2AU en extension comptabilisent : 77 logements (8 + 30 + 39)

Le PLU prévoit une production 358 logements (281 + 77) mais en annonce 330. Cette surproduction peut être facilement corrigée par une diminution de la densification de la zone 1AUp du centre bourg, la densification envisagée de 110 logt/ha est excessive.

La création de logements est cohérente avec le PLH sous réserve que la densification en 1AUp soit abaissée entre 30 et 50 logt/ha (Cf. zones AU).

Sur 358 logements une production de 281 logements est prévue en densification soit 78,5% (Scot > 70%)

CONCLUSION

- La création de logements est cohérente avec le SCoT et le PLH
- La densification de 78,5% est supérieure aux objectifs du SCoT (>70%)

2.3 BESOIN EN FONCIER

- Les zones AU situées en agglomération sont-elles des emprises sur les espaces naturels et agricoles ?
- La zone 1AUL est-elle une emprise sur les espaces naturels ?
- L'emplacement réservé n°6 est-il une emprise sur les espaces agricoles ?
- Existe-t-il en zone U des espaces qui devraient être en AU ?
- Les espaces ouverts à l'urbanisation sont-ils excessifs ?
- La superficie ouverte à l'urbanisation est-elle conforme au SCoT ?

- Les zones 1AUp (centre bourg) et 2AUh (Kerbourgnec) situées au cœur de l'agglomération ne constituent pas des emprises sur les espaces naturels et agricoles périphériques.
- La zone 1AUL (5,01ha), zone de repli des campeurs, ne constitue pas une emprise sur les espaces naturels et agricoles, cette activité existe déjà sur ce site.
- Les extensions des agglomérations comprennent 3 zones 2AUh (2,8 ha),
- La zone 2AUi sera supprimée (0,9 ha)

Autres remarques : L'emplacement réservé n°6 de 1,2 ha (Keridenvel) destiné à un espace de loisirs est une extension sur les espaces naturels. Il existe rue du stade, un secteur Ub2 d'une superficie d'environ 1,2 ha, non urbanisé mais situé en continuité de l'agglomération qui devrait être en AU.

Synthèse : La superficie totale en extension des agglomérations sera de 2,8 ha + 1.2 ha (ER n°6) + 1,2 ha (classées à tort en Ub2) soit 5,2 ha dont 0 ha pour l'économie. Le SCoT du Pays d'Auray autorise 14,95 ha dont 10,25 pour l'habitat et 4,7 pour l'économie. Le PLU est donc largement compatible avec ces objectifs.

CONCLUSION

- La zone 1AUL n'est pas une espace urbanisé
- Après la suppression de l'extension de la ZA de Kergroix, la totalité des extensions sera limitée à 5,2 ha
- Le besoin en extension de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles, est très nettement en dessous de la limite globale fixée par le SCoT à 14,95 ha (dont 4.7 ha pour l'économie).
- La suppression de l'extension de la ZA de Kergroix en 2AUi (Cf. thèmes ci-après) préserve les espaces naturels et agricoles.

2.4 MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE

- Le PLU doit-il interdire la pratique du camping caravaning sur les terrains privés ?
- Le PLU a-t-il pour obligation d'inscrire tous les projets d'équipements publics ?
- La destination précise des équipements publics doit-elle être indiquée au PLU ?
- Les objectifs de mixité sociale sont-ils suffisamment réglementés ?

Le tourisme (y compris l'accueil et l'hébergement des touristes) constitue l'une des activités économiques de Saint-Pierre-Quiberon. Au-delà de l'aspect social, il s'agit d'un élargissement de l'offre d'hébergement. Les habitations légères de loisirs répondent à des normes qualitatives.

Le PLU est un règlement d'urbanisme qui s'appuie sur son PADD, lequel doit préciser les principaux équipements qu'il envisage de mettre en œuvre sur sa durée de validité. Des zones peuvent être réservées à un équipement public. Mais le PLU demeure une règle d'urbanisme, ainsi un espace affecté à un usage (par exemple loisirs) n'a pas pour obligation de désigner l'équipement à réaliser.

La mise en œuvre de la mixité sociale est évoquée dans l'OAP de la zone 1AUp du centre bourg, mais il est exact que l'absence d'OAP sur les autres secteurs susceptibles d'être urbanisés constitue un inconvénient pour mise en œuvre de la mixité urbaine et sociale. Ces OAP permettraient notamment de rappeler les objectifs de mixité imposés par le SCot et le PLH.

CONCLUSION

- L'activité camping caravaning permet d'élargir l'offre d'hébergement des touristes.
- Le tourisme contribue à l'activité économique de la commune.
- Les objectifs de mixité sociale sont développés et règlementés.
- Les objectifs de mixité sociale seraient mieux assurés par la mise en place d'OAP en zone Ub.
- La commune n'a pas l'obligation de localiser tous les équipements publics qu'elle envisage de réaliser.

2.5 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- L'activité de l'exploitation agricole de Port Blanc est-elle remise en cause par la zone 2AUi ?
- L'extension de la ZA de Kergroix est-elle de nature à porter atteinte à l'environnement, existe-t-il d'autres solutions pour développer les activités économiques ?
- L'exploitation de Kervihan est-elle remise en cause par le PLU ?
- Les centralités commerciales peuvent elles accueillir des activités artisanales et des services ?
- Le classement en zone Uv de l'école nationale est-il utile au maintien l'activité sur site ?
- La délimitation des zones conchylicoles est-elle nécessaire à la protection des sites de production ?
- Le site de Kéridenvel peut-il accueillir des activités économiques en lien avec le tourisme ?
- Le regroupement des parkings sur les terrains militaires est-il utile au tourisme et à l'environnement ?

Le PLU en autorisant l'extension de la ZA de Kergroix sur les terres agricoles de l'exploitation de Port Blanc, porte atteinte à l'une des rares exploitations de la commune. Je note que cette extension sera supprimée (PER Commune).

Il est possible de trouver un autre site pour que l'activité économique puisse se développer. La zone Ut évoquée par les élus pourrait se justifier, dans ce cas la définition du zonage doit être précisée.

L'exploitation de Kervihan n'est pas remise en cause, elle doit respecter la présence d'une ZH. Par une diversification de ses activités, elle participe au développement touristique.

La définition de centralités commerciales répond aux obligations de la loi ALUR.

Les activités maritimes constituent une spécificité du territoire, parmi celles-ci se trouve le nautisme. Le zonage en Uv de l'école de voile est nécessaire à son maintien et à son développement.

La zone actuelle de Kergroix participe aux activités maritimes grâce à la transformation des produits. Il est nécessaire de mieux protéger les espaces de production par un repérage des zonages maritimes.

L'accessibilité de certains sites mégalithiques doit être améliorée (classement au patrimoine mondial de l'UNESCO).

Le projet de regroupement des parkings (fréquentation de la côte sauvage) envisagé sur les terrains militaires à Keridenvel (non repéré sur les plans) devrait être développé dans le RP.

Le PLU prévoit des orientations qui engagent la commune en matière d'économie et de tourisme.

CONCLUSION

- L'exploitation de Kervihan peut poursuivre ses activités dans le respect de la zone humide existante.
- Le PLU par la mise en place de centralités commerciales répond aux exigences de la loi ALUR.
- Les activités maritimes sont analysées et développées, elles disposent d'orientations.
- L'activité touristique bénéficie de projets qui contribuent au développement de la commune.
- L'activité agricole de Port Blanc dispose d'une continuité familiale orientée vers la culture maraîchère.
- La commune possède d'autres possibilités d'accueil de l'économie sur d'autres sites que Port-Blanc.
- L'activité agricole doit être protégée par l'abandon du projet d'extension de la ZA de Kergroix en 2AUi.
- Le projet de regroupement des touristes sur la côte sauvage pourrait être développé dans le RP.

THEME N°3 URBANISATION EXISTANTE

3.1 ESPACES URBANISES

3.1.1 DELIMITATION DES TROIS AGGLOMERATIONS (U)

A Agglomération de Penthièvre

- Le règlement du lotissement de Penthièvre Sud est-il toujours applicable ?
- La délimitation du périmètre urbanisé de l'agglomération de Penthièvre au droit du boulevard de l'Océan, doit-elle se faire à l'alignement du parcellaire ?
- La délimitation entre les constructions est-elle satisfaisante lorsqu'il existe des coupures importantes dans le front bâti ?
- L'article Ub8 qui oblige les extensions à l'arrière des constructions en Ub est-il justifié par rapport à la Loi Littoral et cohérent avec les dispositions prévues en Ua ?

L'urbanisation de l'agglomération de Penthièvre relève en totalité du PLU, le règlement des lotissements de plus de 10 ans étant devenu caduc.

Le long du boulevard de l'Océan l'urbanisation dans la bande littorale de 100m doit s'aligner sur les façades bâties et non pas sur le parcellaire. La Commune s'engage à faire des vérifications.

Lorsqu'il existe des interruptions significatives (environ 20m) dans le front bâti continu, l'espace aggloméré évite certaines parcelles. Certaines parcelles ou parties de parcelles doivent être exclues de l'espace urbanisé. La Commune analysera les avis formulés par les services de l'Etat à ce sujet.

Le PLU autorise les extensions mesurées latéralement au rivage pour les zones Ua mais pas pour les zones Ub. Dans ce dernier cas les extensions doivent être à l'arrière des constructions. La commune dans un souci de préservation de son rivage souhaite mettre en place un règlement plus sévère que la Loi. Il existe un risque contentieux de la part des propriétaires (Ub) soit parce que le règlement est plus restrictif que la Loi, soit parce qu'il n'y a pas équité entre les zones Ua et les zones Ub.

CONCLUSION

- Le camping de Penthièvre par son classement en zone NLc est hors espace urbanisé
- La limite de l'agglomération au Nord, à l'Est et au Sud de l'agglomération est cohérente
- La limite Ouest doit être vérifiée afin d'être alignée sur les façades des constructions boulevard de l'Océan
- Il doit y avoir une interruption de la continuité de la limite Ouest au droit de certaines parcelles non bâties
- L'interdiction des extensions latérales en Ub alors que c'est autorisé en Ua doit être mieux motivée.
- La partie règlementaire du cahier des charges du lotissement sud de Penthièvre est caduque.

B Agglomération de Portivy - Kerhostin

- La délimitation du périmètre urbanisé de l'agglomération de Portivy - Kerhostin doit-elle se faire à l'alignement du parcellaire ou du bâti ?

Synthèse des observations localisables à la parcelle

Localisation	Parcelles	Prévu	Demandé	AVIS du CE
Portivy (annulation demande)	BC2152, BC2281, BC2332 et BC2165	Ub2	Ub2	Satisfaction donnée dans PLU
Place MAUFRA	AH252	Na	Uaa	Maintien en Na (bande des 100m)
Bois MAUFRA	AH558	Na	Ub2	Maintien en Na (bande des 100m)
R. Fort Penthièvre	AH55	Ub2	rien	Classement en Na
Chemin Pouladen	AH672	Na	Ub2	Extension mesurée en Ub2

Il est logique et cohérent avec le SCoT que les secteurs urbanisés de Portivy et de Kerhostin fassent l'objet d'une seule agglomération.

Le périmètre :

- Camping municipal de Kerhostin : Ce n'est pas un espace urbanisé.
- AH558 (Partie Est) : non bâtie, située dans la bande des 100m, doit être maintenue en Na.
- AH252 : située à 20m du rivage doit être maintenue en Na (ruines arasées).

- Zone 2AUh (voir thème 4.1, extension de l'urbanisation)
- Zone 2AUh (voit thème 4.1), elle aurait pu être en U avec OAP (dent creuse).
- Camping de l'Océan : Pour les mêmes raisons (Cf. Kerhostin) il n'est pas en espace urbanisé.
- Camping de Port Blanc : Pour les mêmes raisons il n'est pas en espace urbanisé.
- AH 55 : Parcelle non construite en bande des 100m (route du Fort de Penthièvre) doit être en Na.
- AH672 : Parcelle hors bande des 100m (Pouladen), par équité la limite de l'agglomération pourrait être légèrement déplacée vers le Nord sur les parcelles 672, 673 et 695.
- Ub2 : A Portivy, l'observation présentée concernant le maintien des parcelles en Ub2 est satisfaite.

CONCLUSION

- Le classement de Kerhostin et Portivy dans une même agglomération est logique et compatible avec le SCoT.
- La parcelle AH 55 (non construite, dans la bande des 100m) doit être maintenue en Na
- L'agglomération doit être légèrement étendue au Nord au droit des parcelles AH672, AH673 et AH695.
- La demande de maintien des parcelles en Ub2 à Portivy est satisfaite par le plan de zonage.
- La parcelle AH252 doit être maintenue en Na (20m du rivage).
- La parcelle AH558 (Partie Est) doit être maintenue en Na (non bâtie, située dans la bande des 100m)
- La parcelle AH627 est logiquement classée en Na.
- La délimitation de la zone Ub1 boulevard de l'océan sera vérifiée lors de l'approbation finale (Avis Mo)

C Agglomération de Saint-Pierre-Quiberon – Kéraude – Keridenvel – Kerbourgnec – Le Rohu Kergroix

- La limite littorale Est est-elle cohérente avec la présence de la bande des 100m ?
- Sur le site de l'ENV la bande littorale de 100m est-elle préservée par un classement en Uv ?
- Le classement des espaces de voirie situés à l'extérieur de l'école en UL est-il cohérent ?
- Le classement de l'ENV (hors bande des 100m) est-il logique en Uv ?
- Le zonage Up réservé aux ports, doit-il être affecté à la zone de mouillage ?
- Le camping municipal du Rohu et le camping de loisirs de la Baie sont-ils hors de l'espace urbanisé ?
- La zone 1AUL doit elle être qualifiée d'ouverture à l'urbanisation ?
- Les campings de Park Er Lann et Universitaire doivent-ils être classés en zone ULc ?

Synthèse des observations localisables à la parcelle

Localisation	Parcelles	Prévu	Demandé	AVIS du CE
Nord de Kéraude	AK197	Aa	U	Maintien Aa (Parcelle en milieu agricole)
Rue de la Gare	AL514	Na	Partie Ub2	Changer en Ub2 car seul accès à la parcelle construite en Ub2
	AL515	Na	Ub2	
Chemin la Diligence	AL575-AL473	Ub2	Ub2	Inscrire OAP
Route du Roc'h	AL1410	Uaa	Uaa	Changer en Uaa (faciliter extension)
	AL1427	Uaa/Uab		
Rue G Clémenceau Rue du Gouvello	AM1691	Ub2	Ab	Maintien de la AM1691 en Ub2 Classer le nord de la AM16 en UB2 Inscrire une OAP sur l'ensemble et Un emplacement réservé sur AM11 et AM12
	AM896 AM1690 AM1689 AM11 AM12	Ub2	rien	
	AM 16 (enclave nord)	Ab	Rien	
Rue Delpirou	AM1586-AM1787	Na	Ub2	Maintien en Na (Site archéologique)
Sud Kéridenvel	AN116-AN724-AN833	Na	Ub2	Maintien en Na (Zone humide)
Rue du Stade	AN936-AN937	Aa	Ub2	Maintien en Aa (Zone humide)
	AN346, AN347	Ub2	rien	Maintien en Ub2 (au milieu de 1AU)
	AN198 AN200 AN201 AN202 AN203 AN205 AN352 AN449 AN450 AN451 AN452 AN453 AN875 et AN876	Ub2	rien	Classement en 1AU
Impasse Plaine	AN892	Aa	Ub2	Ub2 en totalité (Coupure injustifiée)
Plaine, Barr Avel	AN265-AS184-AS185	Aa	Ub2	Ub2 (dents creuses, desservies)
Rue des Régatiers Rue des Thoniers	AO227	Na	Ub2	Maintien Na (entre RD et ZH)
	AO215-AO216-AO217	Na	Ub2	Changer en Aa avec parcelles voisines (pour préserver l'avenir)
Route de Quiberon	AO595-AO596	UL	Ub2	Ub2 (habitat injustifié en UL)

	AO700	UL	Ub2	Maintien UL (modification proposée en Ub2 par MO) Prolongement UL vers espace naturel Na
Sud Beg Rohu	AP116-AP114-AP226	Ub4	Ub4	Déjà en Ub4 (Côté opposé à la mer)
		Na	Ub4	Maintien Na (bande des 100m)
Rue école de voile	AP221-AP810	Ub2	Ub2	Maintien Ub2 (demande déjà satisfaite)
Zone 1AUL Rohu	AR43	1AUL	Ub2	Maintien au sein de 1AUL (isolée)

Il est logique que l'ensemble des hameaux regroupant Kéraude, Kermahé, Le Rohu, Kéridenvel, Kergroix, Kerdavid, Praner et Le Roch, forme une seule agglomération au sens voulu par les lois ALUR et Littoral. Par un phénomène de conurbation ils constituent une continuité des espaces urbanisés.

La nécessité de préserver la bande des 100m est prise en compte par une limite de l'agglomération à l'alignement des façades côté mer. Il existe quelques ajustements qui seront nécessaires (Cf. avis Etat sur lesquels je n'ai pas d'observation à présenter).

Périmètre :

- Ecole de voile : La limite de l'agglomération côté mer doit respecter la bande littorale des 100m en s'alignant sur les façades des bâtiments de l'école constituant un espace urbanisé. La voirie et les parkings situés à l'Ouest, hors de l'enceinte de l'école doivent être en Ub2. Tous les autres espaces de l'école de voile doivent être nécessairement maintenus en Uv. Le zonage Up doit être supprimée Il s'agit d'une zone de mouillage soumise à autorisation temporaire
- Le camping municipal du Petit Rohu et le camping loisirs de la Baie situés hors des espaces urbanisés sont logiquement classés en NLc1.
- La zone 1AUL (Rue des campeurs) n'est pas un espace urbanisé ou à urbaniser.
- Les campings de Park Er Lann et Universitaire sont en ULc. Ce zonage pourrait être limité aux espaces bâtis accueillant des services communs en bordure de rue pour ParK Er Lann. Le reste du site et le camping Universitaire pourraient être en zone NL
- Jardinerie en bordure de la RD 768 : Le tracé est cohérent, il distingue l'habitat de la jardinerie.
- ER n°6 : Devait être en NL et ajouté aux extensions sur les espaces agricoles (+1,2ha).
- AK197 : Cette parcelle très éloignée des espaces urbanisés doit être maintenue en zone Aa
- AL514, AL515, AL512 (quartier Gare) : La parcelle AL512 étant construite il est souhaitable qu'elle dispose d'un accès, L'emprise du chemin sur la AL514 pourrait être classée en Ub2 ainsi que la parcelle AL515 (même unité foncière que la AL512 qui ne dispose pas d'autre accès).
- AL575, AL473 (chemin de la Diligence) : Etant au cœur de l'agglomération elles sont logiquement en Ub2, une OAP serait utile.
- AL1410, AL1427 : Ces deux parcelles doivent être regroupées en Uaa, elles sont comprises sur une même unité foncière en agglomération, l'extension de la construction doit être permise.
- AM1691 (Rue Georges Clémenceau) : Celle-ci doit être maintenue en zone Ub2 afin de faciliter l'urbanisation des parcelles limitrophes par la mise en place d'une OAP (Cf. parcelles suivantes).
- Enclave Nord de la parcelle AM16 : Le classement de cette enclave en Ub2 faciliterait la mise en place d'une OAP avec la parcelle précédente et les suivantes.
- AM896, AM1690, AM1689, AM11, AM12 : Ces parcelles, avec la AM1691 et la partie Nord de la AM16 pourraient bénéficier d'une OAP permettant un bouclage entre les rues G. Clémenceau et du Gouvello.
- AM1586, AM1787 (rue Delpirou) : Non construites, impactées par un site de prévention archéologique, leur classement en Na est logique.
- AN116, AN724 : (Sud du hameau de Keridenvel) : Non construites, impactées par ZH, maintien en Na.
- AN833 : Parcelle construite mais impactée en partie sud par une ZH, son classement partiel en Na n'empêche pas une extension de l'habitation, il est cohérent avec les parcelles ci-dessus.
- AN936, AN937 : (Rue du Stade) : parcelles non construites, enclavées entre un front bâti et une ZH importante, leur classement en Aa est logique.
- AN346, AN347 : Parcelles construites mais ne sont pas en continuité de l'urbanisation. Peuvent être maintenues en Ub2 à condition que les voisines soient reclassées en AU (Cf. parcelles suivantes).

- AN198, AN200, AN201, AN202, AN203, AN205, AN352, AN449, AN450, AN451, AN452, AN453, AN875, AN876 : Toutes ces parcelles ou parties de parcelles classées en Ub2 ne sont pas bâties, elles constituent une extension qui devrait être en AU.
- AN892 (impasse de la Plaine) : Parcelle construite, desservie entièrement le long de la voie, par équité avec des situations semblables, elle devrait être entièrement en Ub2.
- AN265, AS184, AS185 (Rue Barr Avel, impasse de la Plaine) : Parcelles non construites mais situées en dents creuses et desservies par les réseaux peuvent être en zone U.
- AO227 (RD 768) : Le classement en Na est cohérent en raison de sa présence entre la RD768 et une zone humide.
- AO215, AO216, AO217 (rue des Régatiers, rue des Thoniers : Ce secteur classé en Na pourrait être en Aa afin de permettre une urbanisation future avec création d'une OAP.
- AO595, AO596 : Construites (UL), situées au cœur de l'agglomération, devraient être en Ub2.
- AO700 : En continuité des zones de loisirs et en liaison avec les espaces naturels, maintenir en UL.
- AP116, AP114 et AP426 (Sud Beg-Rohu) Ces parcelles sont classées en Ub4, à partir de la façade côté mer de celles-ci. Le zonage proposé doit être maintenu.
- AP221, AP810 : Parcelles logiquement en Ub2 en espace urbanisé au sein de l'agglomération
- AR43 : parcelle non construite, ni en dent creuse, doit être maintenue en 1AUL.

CONCLUSION

- Il est logique que les hameaux cités soient regroupés au sein d'une même agglomération formant la centralité urbaine principale de la Commune.
- La bande littorale des 100m est préservée jusqu'à l'école de voile.
- Le classement de l'école de voile (hors bande des 100m) en Uv est logique.
- Le classement en NLc du camping municipal du Petit Rohu et du camping loisirs de la Baie est cohérent.
- Le tracé des limites de zonage au droit de la jardinerie (RD768) est logique.
- J'émets un avis favorable au projet d'urbanisation proposé par la commune au sud de l'espace situé entre la RD 768 et la rue des régatiers

- La bande littorale des 100m doit être classée en Na au droit de l'école nationale de voile.
- Le zonage Up de l'école de voile doit être supprimé, il ne s'agit pas d'un port mais d'une AOT.
- La voirie et les parkings situés à l'Ouest de l'école de voile, hors de son enceinte, doivent être classés en Ub2
- Les campings périphériques (Park Er Lann, Universitaire…) devraient être en NL et non pas en UL, de la même manière la zone 1AUL, espace non urbanisé devrait être en N.
- L'ER n°6 devrait être en NL (emprise sur les espaces agricoles)

- Les parcelles AL514 (emprise du chemin) et AL515, peuvent être en Ub2 (seul accès de la AL512).
- Les deux parcelles AL1410 et AL1427 peuvent être regroupées sur un même zonage Uaa.
- La partie Nord, enclavée, de la parcelle AM 16 peut être classée en UB2 afin de faciliter la mise en place d'une OAP entre les rues G Clémenceau et du Gouvello.
- Les parcelles : AN198, AN200, AN201, AN202, AN203, AN205, AN352, AN449, AN450, AN451, AN452, AN453, AN875, AN876 devraient être en 1AU, extension nécessitant une OAP.
- La partie Ouest de la AN892 et les parcelles AN265, AS184 et AS185 peuvent former un secteur en Ub2 (dent creuse entre urbanisation et ligne SNCF, déjà desservie en réseaux).
- Les parcelles AO595 et AO596 devraient être en Ub2 (15 route de Quiberon)
- Les AP116, AP114 et AP426 ainsi que les autres parcelles limitrophes pourraient être en Aa au lieu de Na afin de favoriser leur urbanisation ultérieure lors d'une révision future.

- Pour toutes les autres demandes de modification présentées, concernant les parcelles situées sur le pourtour ou à l'intérieur de l'agglomération centrale de Saint-Pierre Quiberon, j'émets un avis défavorable pour les raisons expliquées ci-dessus.

3.1.2 DELIMITATION DES VILLAGES (U)

- La zone d'activité actuelle de Kergroix est-elle en agglomération ou en village ?
- Le périmètre de la ZA actuelle de Kergroix est-il bien délimité ?
- Le secteur de la ZA actuelle de Kergroix doit-il être divisé en deux zonages ?
- Le centre de vacances ALUDEO (Penthièvre - sud) est-il un village ?
- Le centre de vacances ALUDEO est-il un village au sens de la loi Littoral ?

Synthèse des observations localisables à la parcelle

Localisation	Parcelles	Prévu	Demandé	AVIS du CE
Kergroix	UY102	Nds	Ui	Maintien Nds (pas d'extension de ZA)

Le secteur de la zone d'activité existante de Kergroix n'est pas continuité de l'urbanisation existante mais en raison de la diversité de ses constructions (entreprises, artisanat, hangars de stockage) et de la configuration de sa voirie elle a les caractéristiques d'un village. Sa localisation au milieu d'espaces naturels protégés (Nds, parking du conservatoire…) impose qu'elle soit limitée en périphérie à son urbanisation actuelle. En raison de cette localisation :

- En limite Est le périmètre doit être très légèrement diminué de façon à éviter une emprise sur la zone humide.
- Au nord le parking appartenant au conservatoire du littoral doit être hors du village
- La parcelle AY102 doit être maintenue hors du village.

Il est prévu un seul zonage de type Ui. Malgré la présence de quelques habitations à l'Ouest, j'estime qu'il est souhaitable de favoriser l'évolution de celles-ci vers l'artisanat, je suis favorable au maintien d'un seul zonage.

Le centre de vacances ALUDEO est isolé de l'agglomération de Penthièvre, au sein d'une zone Na, il est entièrement en EPR et impacté par un risque de submersion marine. La présence de cette unique activité à cet endroit ne justifie pas qu'il soit qualifié de village. Il doit être classé en Na.

CONCLUSION

- Le secteur de la ZA actuelle de Kergroix remplit les conditions pour être qualifié de Village.
- Le maintien d'un seul zonage Ui dans le village favorise l'évolution de celui-ci vers l'économie.
- Le secteur de la ZA actuelle de Kergroix est logiquement abandonné (absence de continuité).
- Le parking du conservatoire du Littoral, et l'emprise de la ZH située à l'Est doivent être hors du village.
- La parcelle AY102 doit être maintenue hors du village de (ZA de Kergroix).
- Le centre de vacances ALUDEO n'est pas en village, il doit être classé en Na.

3.1.3 CLASSEMENT EN HAMEAU

- Les hameaux de Kerboulevin et de Kervihan sont-ils des villages ?
- Les parcelles AT88, AT91, AS292, AS261, AS268 classées en Aa dans ou à proximité de ces hameaux peuvent-elles devenir constructibles ?
- Quelles possibilités d'extension en zone Aa pour les habitations éparses et celles situées en hameaux ?

Synthèse des observations localisables à la parcelle

Localisation	Parcelles	Prévu	Demandé	AVIS du CE
Kerboulevin	AS292-AS261-AS268	Aa	U	Maintien de l'ensemble en Aa (hameaux en zone agricole)
Kervihan	AT88-AT91	Aa	U	

Les deux hameaux anciens de Kerboulevin et de Kervihan sont en espace agricole en limite Sud-ouest du territoire communal, à proximité de la frange littorale Ouest, qualifiée de remarquable et protégée par un classement en Nds. A l'Est et au Nord, il n'y a aucune continuité avec les espaces urbanisés (village et agglomérations abordés précédemment). Ils comprennent uniquement des habitations implantées le long des chemins et ruelles existants, à Kervihan il y a une petite exploitation agricole. Le classement de ces deux hameaux anciens en Aa est logique.

Les parcelles AT88 et AT91 (Kervihan) non construites, localisées en espace agricole (Aa) ne peuvent d'aucune manière être classées en zone constructible, le hameau lui-même n'étant pas un « Village ».

La parcelle AS292 (Kerboulevin) possède une petite construction, isolée du hameau. Les parcelles AS261 et AS268 sont au milieu d'un espace agricole (Aa), elles ne peuvent être classées en espace constructible, le hameau lui-même n'étant pas un « Village ».

Les parcelles bâties situées en zone A bénéficient cependant en l'état actuel de la réglementation, d'une possibilité d'extension (Article A2 II du règlement écrit).

CONCLUSION

- Le classement des hameaux de Kerboulevin et Kervihan en Aa est logique.
- Le zonage Aa autorise des extensions limitées des constructions existantes
- Les parcelles AT88, AT91, AS292, AS261 et AS268 sont logiquement classées en Aa.

3.2 ESPACES NATURELS (N)

- Le découpage du zonage N en deux sous-secteurs Na et Nds est-il logique et nécessaire ?
- Le classement en zone N (Na) de l'ancien site du chantier Naval du Petit Rohu est-il logique ?
- Le classement en Na du secteur route de Quiberon - rue des Régatiers est-il logique ?
- Les sites maritimes, bénéficiant d'une protection, devraient-ils être repérés en mer (type N) ?
- Le classement en zone N de la coupure d'urbanisation sud doit-il être prolongé vers l'ouest ?
- La création d'un zonage spécifique Nzh serait-il utile ?
- Existe-t-il un zonage NL1 ?

Synthèse des observations localisables à la parcelle

Localisation	Parcelles	Prévu	Demandé	AVIS du CE
Rue Régatiers Route Quiberon	AO215-AO216-AO217	Na	Ub2	Changer en Aa avec voisines afin de préserver l'avenir
Ex chantier Rohu	AR168	Na	Ui	Maintien Na (coupure d'urbanisation)

Le zonage N est nécessaire afin de répondre aux obligations du code de l'urbanisme. Il se décline en deux sous zonages Na et Nds. Cette dernière permet d'isoler les espaces remarquables (Nds) en conformité avec la loi Littoral. Indépendamment de la zone N, il existe un zonage NL non prévu par le CU, il devrait être un sous zonage du N. J'ai abordé cette particularité au règlement graphique.

- L'ancien chantier naval (AR168) situé au Petit Rohu, en EPR et en coupure d'urbanisation à proximité d'une ZNIEFF localisée sur Quiberon est logiquement classé en Na.
- La zone Na (Route de Quiberon, rue des Régatiers) ne dispose pas de mesures de protection environnementales, elle pourrait être en zone agricole de type Aa afin d'envisager son urbanisation ultérieure.
- Les espaces maritimes devraient des repérés par des zonages équivalents aux espaces terrestres.
- Il est nécessaire que le classement en Nds soit révisé afin d'y intégrer l'isthme de Penthièvre et la frange littorale du Lizeau (toutes deux classées à tort en Na).
- Le classement en N des coupures d'urbanisation est logique.
- Au sud du territoire la coupure d'urbanisation devrait être prolongée en limite communale au-delà de la RD 768, jusqu'au hameau de Kerboulevin par un classement en Na.
- Les ZH importantes pourraient être regroupées dans un zonage spécifique Nzh. Si ce zonage se limite au contour des ZH, cela risque d'amplifier le débat sur les limites alors qu'il ne s'agit que du report d'un inventaire indépendant du PLU.
- Les terrains de camping localisés en continuité des agglomérations ne sont pas des espaces urbanisés, mais ils ne sont plus en espace agricole. Leur éventuel retour à l'état naturel est préservé
- La zone de repli classée en 1AUL, rue des campeurs, ne constitue pas une zone d'urbanisation future.
- La limite du DPM sur le camping de Penthièvre doit être précisée. Il est nécessaire de mettre à jour la limite entre la zone NLc et NLc1.

CONCLUSION

- La création d'un sous zonage Nds permet d'isoler les espaces remarquables.
- Le classement en N des coupures d'urbanisation est logique.
- La coupure d'urbanisation sud devrait être prolongée au-delà de la RD jusqu'au hameau de Kerboulevin.
- Les espaces maritimes devraient être zonés (Cohérence avec PADD).
- Le zonage NL n'est pas un espace urbanisé (Il n'y a pas de NL1).
- La zone Na (route de Quiberon, rue des régatiers) pourrait être en Aa (urbanisation ultérieure).
- Les campings localisés en continuité des agglomérations et la zone 1AUL ne sont pas des espaces urbanisés
- Les limites du DPM et entre les zones NLc et NLc1 doivent être mises (camping de Penthièvre).
- Les zones Na de l'Isthme de Penthièvre et de la bande littorale du Lizeau doivent être en Nds.
- Je n'ai pas d'avis sur la nécessité de créer un zonage Nzh, je prends acte du souhait de AQTA.
- Le classement de la parcelle ASR168 (ancien chantier naval) en Na est logique.

3.3 ESPACES AGRICOLES (A)

- Est-il logique de classer en zone agricole le pépiniériste et le centre équestre ?
- Les exploitants agricoles peuvent-ils exercer leur activité sur les parcelles couvertes par une ZH ?
- La localisation de la zone 2AUi porte-t-elle atteinte à l'activité agricole ?
- L'orientation maraîchère de l'exploitation de Port-Blanc est-elle compatible avec le PADD
- L'exploitation de Port Blanc peut-elle poursuivre l'exploitation de ses terres partiellement impactées par une zone humide ?

Synthèse des observations localisables à la parcelle

Localisation	Parcelles	Prévu	Demandé	AVIS du CE
Exploitation de Port Blanc	AZ47-AZ48	Nds	Aa	Maintien Nds (Situées en ZSC)
	AY114-AY124-AY135 AY136-AY21-AY39	Nds	Aa	Nds, mais retirer préemption, gène pour exploitation.
Pépiniériste	AX29-AX27-AX28 AX51-AX52-AX47 AX25-AX26	Ab	Aa	Changer en Aa (atteinte portée à l'activité)

L'étude agricole pourrait être annexée au PLU lors de son approbation (sinon indiquer les références du site où elle peut être consultée). L'exploitation agricole de Kervihan peut poursuivre ses activités malgré la présence d'une ZH.

Le fonctionnement de l'exploitation agricole de Port Blanc n'est pas assuré pour les raisons suivantes :

- L'extension de la ZA de Kergroix impacte sévèrement le fonctionnement de l'exploitation agricole. J'émets un avis favorable à la proposition du maître d'ouvrage concernant la suppression de cette extension en 2AUi.
- Les deux parcelles AZ47 et AZ 48 sont dans la ZSC du site Natura 2000, leur classement en Nds est logique.
- La présence d'une ZH sur une partie des terres agricoles de l'exploitation (AY114 et AY21) ne constitue pas une gêne dès lors que le fonctionnement de la ZH est préservé. Mais le classement en espace naturel avec droit de préemption de l'ensemble des terres agricoles (AZ47 AZ48, AY114, AY124, AY135, AY21, AY39 et AY136) constitue une contrainte qui ne permet pas aux exploitants d'envisager le fonctionnement de leur activité en toute sérénité. Le plan des ENS (annexe 5.3 du PLU) doit être mis en cohérence avec le RP (p.23 et p.85). Une réponse doit être apportée aux agriculteurs.

Le classement de l'activité équestre et des pépinières en zone agricole est logique. Il en est de même pour l'accueil de gîtes ruraux. Le classement en zone N de certaines parcelles agricoles n'empêche pas leur exploitation.

CONCLUSION

- Le classement en zone N de certaines parcelles agricoles n'empêche pas leur exploitation.
- La présence de ZH n'empêche pas l'exploitation des terres sous réserve du bon fonctionnement de ces ZH.
- Le classement de l'activité équestre et d'un pépiniériste en zone agricole est logique.
- L'accueil des gîtes ruraux en zone A permet de préserver le patrimoine ancien.
- Le projet de création d'une zone d'activité en 2AUi à Port Blanc doit être abandonné.

- La présence d'ENS avec préemption ne permet pas d'envisager l'exploitation des terres de l'exploitation de Port Blanc en toute sérénité. Des garanties doivent être apportées aux exploitants sur la pérennité de leur exploitation.
- Il est nécessaire que les terres du pépiniériste et du paysagiste classées en Ab soient reclassées en Aa.
- Le classement des parcelles AZ47 et AZ48 en Nds est logique (ZSC de site Natura 2000)
- L'exploitation de Kervihan peut poursuivre ses activités sous réserve du respect du fonctionnement de la ZH.

3.4 POTENTIEL DE DENSIFICATION

- La densité prévue en HLL sur la zone 1AUL est-elle démesurée ?
- Le potentiel de densification annoncé est-il cohérent ?
- La densification annoncée de 110/log/ha en 1AUp est-elle logique ?
- La hauteur au faîtage annoncée en zone 1AUp est-elle nécessaire à la densification ?
- L'OAP de la zone 1AUp suffira t-elle pour satisfaire les objectifs de densification annoncés ?

La zone 1AUL n'est pas un espace urbanisé, le nombre de HLL accueillies sera de 70 à 75 sur 5ha soit 15 HLL/ha.

La commune s'engage dans son PADD à respecter les 27 log/ha du SCoT pour ses extensions périphériques. Celles-ci classées en 2AU ne disposeront d'OAP que lors de leur passage en 1AU.

Le PADD engage la collectivité à créer 70% de ses nouveaux logements en densification du tissu urbain. Une analyse du foncier a déterminé les potentiels de mobilisation foncière des enveloppes agglomérées. La production globale attendue est de 212 logements. Il est précisé qu'au cœur de l'agglomération en zone 1AUp le potentiel de logements est estimé à un minimum de 30 logements.

L'objectif de 212 logements en densification nécessite la mise en place d'OAP. Or il n'y a qu'une seule OAP (1AUp) en densification à raison de 110 log/ha. La hauteur de 15,00m au faîtage fixée dans celle-ci est en contradiction avec la situation de la moitié de cette zone en EPR et l'article 10 du règlement écrit de la zone 1AUp qui fixe cette hauteur à un maximum de 8,50. Cette densification comparée aux 30 log/ha annoncés provoque un déséquilibre.

Des OAP doivent être mises en place dans toutes les zones U susceptibles d'accueillir plus de trois logements. Il existe une dizaine de sites pour lesquels il est nécessaire que soient localisés les raccordements aux voiries, la continuité des liaisons douces, les éléments du paysage à préserver. La densification et la mixité sociale attendues devraient être indiquées.

CONCLUSION

- En zone 1AUL la densité attendue est de 15 HLL/ha, ce qui n'est pas démesuré.
- La commune s'engage à respecter la densité de 27 log/ha pour ses extensions périphériques.
- La densification annoncée dans les agglomérations est de 70% soit 212 logements
- Le potentiel de densification annoncé est cohérent
- La densité de 110 log/ha prévue en 1AUp est excessive, elle ne respecte pas les 30 log/ha prévus.
- La hauteur du bâti en 1AUp (15m) est trop importante, il est nécessaire de se référer au bâti environnant.
- L'absence d'OAP sur les zones U ne permettra pas d'atteindre les objectifs de densification annoncés.

THEME N°4 LOI LITTORAL

4.1 EXTENSION EN CONTINUITE DES ESPACES URBANISES

4.1.1 EN CONTINUITE DES AGGLOMERATIONS

- La zone 1AUL (repli du camping caravaning épars) est-elle destinée à l'urbanisation ?
- La zone 1AUL est-elle située sur la coupure d'urbanisation ?
- La zone 1AUp est-elle une extension sur les espaces naturels et agricoles ?
- La zone 2AUh de Kerbourgnec est-elle en densification ?
- La partie Est de la zone 2AUh de Kerbourgnec doit-elle être urbanisée ?
- Les trois zones 2AUh de « Le Roc'h, Sombreuil et Le Zal », en extension de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles sont-elles cohérentes avec le PADD et les objectifs de densification ?
- Les projets de zones AU en extension de l'urbanisation sont-elles cohérentes avec le PADD ?

Synthèse des observations localisables à la parcelle

Localisation	Parcelles	Prévu	Demandé	AVIS du CE
Kerbourgnec	141-142-260	2AUh	1AUh	Changer en Na partie Est (bande 100m)
				Maintien 2AUh partie Ouest (desserte ?)

La zone 1AUL n'est pas une extension de l'urbanisation destinée à l'habitat, mais un espace naturel destiné à l'accueil du camping caravaning indépendant. Elle n'est pas à comptabiliser au titre des extensions.

La zone 1AUp, située au cœur de l'agglomération permet la densification d'un espace déjà urbanisé. Il en est de même pour la zone 2AUh de Kerbourgnec. Cette dernière est partiellement dans la bande des 100m (Cf. thème). Les incertitudes sur sa desserte et sur sa possibilité de densification ne permettent pas de la classer totalement en 1AU. Ces deux zones 1AUp et 2AUh ne sont pas des extensions en continuités des agglomérations.

Les trois autres zones (le Roc'h, rue du Sombreuil, le Zal) sont des extensions périphériques destinées à l'habitat. Elles totalisent 2,8 ha. Elles n'attirent pas d'observation (Cf. besoin en foncier).

La zone 2AUi est une extension de la ZA actuelle de Kergroix que je qualifie par ailleurs de village.

Il existe rue du Stade des parcelles non bâties, classées en U qui se présentent en extension des zones d'habitat. Elles devraient être en AU pour une superficie de 1,2ha.

L'ER n°6 est une extension sur les espaces agricoles pour 1,2 ha

Il n'est pas prévu de zone d'activité en extension de l'urbanisation des agglomérations.

Au total la superficie en extension des agglomérations est de 2,8 ha (3 zones 2AUh) + 1.2 ha (ER n°6) + 1,2 ha (classées à tort en Ub2) = 5,2 ha

Le PLU est compatible avec le SCoT pour ce qui concerne les extensions en continuité des agglomérations qui prévoit 14,95 ha dont 4,7 ha pour l'économie.

CONCLUSION

- La zone 1AUL n'est pas une extension de l'urbanisation.
- La zone 1AUp est en densification et non pas en extension
- La partie Ouest de la zone 2AUh de Kerbourgnec est en densification et non pas en extension.
- Les trois zones d'extension de l'habitat en 2AUh ont une superficie limitée à 2,8 ha.
- Il n'est pas prévu de ZA en extension de l'urbanisation des agglomérations.
- Les zones en extension de l'habitat (dont les 3 zones 2AUh) consomment 5,2 ha alors que la limite maximum prévue le SCoT est de 10,25 ha.
- La partie Est de la zone 2AUh de Kerbourgnec constitue une extension dans la bande littorale des 100m.
- L'ER n°6 doit être classé en NL pour une superficie de 1,2 ha.
- Rue du stade les parcelles classées en U devraient être en AU pour 1,2 ha.
- L'extension de la ZA de Kergroix est une extension de village (CF ci-après)

4.1.2 EN CONTINUITE DES VILLAGES

- L'extension de la zone d'activité de Kergroix est-elle en continuité de la zone d'activité actuelle ?
- L'extension de la ZA de kergroix porte-t-elle atteinte à l'environnement ?
- L'extension de la ZA de Kergroix porte-t-elle atteinte à l'activité agricole ?
- Est-il possible de disposer d'autres sites permettant l'accueil d'entreprises et d'artisans sur le territoire communal ?

La zone actuelle de Kergroix n'est pas en agglomération, elle a les caractéristiques d'un village. Son extension par la création d'une zone 2AUi ne se fait pas en continuité du village actuel de la ZA de Kergroix (parking du conservatoire du littoral). Elle se trouve en espace proche du rivage (EPR).

J'ai émis dans ce rapport un avis défavorable au maintien de cette création en 2AUi, considérant qu'elle n'était pas en continuité des espaces urbanisés, qu'elle portait atteinte à l'environnement (zone habitée de Portivy) et à l'activité agricole (exploitation de Port Blanc). J'ai estimé qu'il existait d'autres possibilités d'accueil des activités économiques dans le tissu actuellement urbanisé.

Néanmoins celle-ci, sur une superficie de 0,9 ha, étant la seule extension des agglomérations et villages dédiée à l'activité économique, est nettement en dessous de la superficie maximale des extensions économiques prévues au SCoT (4,7 ha).

CONCLUSION

- Il n'existe pas d'extension des zones d'habitat en continuité des villages.
- Il existe d'autres zones permettant l'accueil d'activités artisanales et de services.
- L'extension de la ZA de Kergroix en 2AUi, en dehors de toute continuité et en EPR doit être supprimée.

4.1.3 HAMEAUX NOUVEAUX INTEGRES A L'ENVIRONNEMENT : SANS OBJET

4.1.4 AMENAGEMENT ET OUVERTURE DE TERRAINS DE CAMPING OU DE CARAVANING

4.1.4.1 CAMPING DE PENTHIEVRE

- Le terrain de camping caravaning de Penthièvre est-il situé en espace urbanisé ?
- La limite entre le DPM et le camping de Penthièvre est-elle cohérente ?
- La localisation du camping de Penthièvre en zone de submersion marine est-elle acceptable ?
- Le terrain de camping caravaning de Penthièvre est-il impacté par d'autres mesures de protection ?

Le terrain de camping de Penthièvre n'est pas un espace urbanisé, son classement en N est logique. La délimitation du domaine public maritime doit être précisée.

Il existe, selon la commune, une tolérance pour la poursuite de l'exploitation du camping malgré sa présence en zone à risque de submersion marine. Le risque associant l'amplitude de la marée et les conditions météorologiques aggravantes ne se situerait pas dans la plage annuelle de fonctionnement du camping.

Le terrain de camping comprend d'autres mesures de protection environnementales (ZSC du site Natura 2000, ZNIEFF…) qui justifieraient un classement partiel en Nds.

En raison du risque de submersion marine il est nécessaire que le RP soit complété par des données sur le niveau de référence les hauteurs de submersion envisageables, que des prescriptions soient intégrées au règlement écrit.

La zone NLc1 doit devenir une zone Nds et s'étendre en totalité la ZSC et la ZNIEFF. En raison des mesures de protection environnementales, la Commune doit s'engager dans un premier temps à limiter strictement l'usage des secteurs couverts par la ZSC et la ZNIEFF à une activité de camping naturel (interdiction à tout véhicule).

Malgré la faiblesse du risque durant la période de fonctionnement, il est nécessaire qu'une réflexion soit engagée sans tarder afin de procéder à la délocalisation de ce terrain de camping caravaning.

CONCLUSION

- Le terrain de camping caravaning de Penthièvre est classé en espace non urbanisé au règlement graphique.
- Le terrain de camping de Penthièvre existe, il ne s'agit pas d'un nouveau camping.
- La limite du domaine public maritime doit être précisée.

- La zone NLc1 doit être transformée en zone Nds.
- La zone NLc1 (devenue Nds) doit s'étendre aux emprises de la ZSC (Natura 2000) et la ZNIEFF.
- L'activité de loisirs sur cet espace doit se limiter au camping naturel (interdiction à tous véhicules)
- Le risque de submersion marine doit être complété au RP (Côte de référence, hauteur d'eau) et des prescriptions doivent être ajoutées au règlement écrit.
- Une réflexion doit être engagée sans tarder afin de procéder à la délocalisation du camping de Penthièvre

---

4.1.4.2 CAMPING DE KERHOSTIN

- La zone ULc du camping de Kerhostin est-elle un espace urbanisé ?
- Le classement d'une partie du camping de kerhostin en ULc favorise-t-il sa constructibilité ?
- Les locaux communs situés dans la bande littorale des 100m peuvent-ils bénéficier d'extensions ?

La localisation du camping municipal de Kerhostin est hors des espaces urbanisés, une partie classée en NLc1 est dans la bande des 100m. Le zonage NLc n'empêche pas les constructions…nécessaires…à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels que…installations sanitaires).

Il ne peut pas devenir un parc résidentiel de loisir accueillant exclusivement des résidences mobiles de loisirs. Si une quantité limitée de résidences mobiles et de HLL est accueillie, ceci ne constitue pas un espace urbanisé, ces hébergements pourraient être en zone NLc. Dans la bande littorale des 100m aucune résidence mobile, habitation légère de loisir et extension du bâti (locaux de service) ne peut être autorisée.

Ce camping existe, il ne devrait pas se trouver dans la bande littorale des 100m mais Il ne s'agit pas d'une création. En raison de l'absence d'autres mesures de protection et n'étant pas en secteur à risque de submersion marine, le devenir du camping de Penthièvre doit être prioritaire sur la délocalisation de celui-ci.

CONCLUSION

- Le camping de Kerhostin est un espace non urbanisé.
- L'existence antérieure du camping permet son maintien.

4.1.4.3 ZONE DE REPLI DU ROHU (1AUL)

- La création d'une zone de repli du camping caravaning est-elle utile ?
- Cette zone de repli est-elle assimilable à un terrain de camping caravaning traditionnel ?
- L'emplacement de la zone de repli est-il judicieux ?
- Porte-t-il atteinte au risque de feu d'espace naturel ?
- La zone de repli prévue en 1AUL est-elle un espace urbanisé intégré à l'agglomération ?
- Cette zone de repli est-elle destinée à recevoir la totalité des équipements épars situés en N et A ?
- Ce projet est-il en concurrence avec l'habitat permanent ?
- L'OAP de cette zone est-elle judicieuse ?
- Quels sont les risques sanitaires de la zone de repli ?

La création d'une zone de repli du camping caravaning peut contribuer à un regroupement des installations éparses situées en zones naturelles et agricoles, mais elle ne peut se substituer aux mesures de police lorsqu'il s'agit d'activités < 3 mois.

Le secteur retenu est situé en continuité immédiate de l'agglomération par référence à loi Littoral, mais il ne s'agit pas de l'ouverture d'un terrain de camping aménagé ou de stationnement de caravanes. Le site comprend une addition de petites propriétés privées qui auront le droit d'accueillir des HLL et autres équipements de camping. Des sanitaires reliés au réseau public d'assainissement sont prévus. La construction de logements ne sera pas autorisée, il ne s'agit pas d'un espace à urbaniser.

Le projet tel que décrit par la collectivité répond à la description des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limités » (STECAL) créés à titre exceptionnel en zone A. Ceci pourrait éventuellement se substituer au zonage 1AUL et à l'OAP. Sa limite Ouest doit être légèrement réduite afin de respecter la zone à risque de feu d'espace naturel.

Ce projet ne permettra pas de solutionner toute la dispersion de l'activité camping caravaning sur l'ensemble du territoire, mais en raison des incertitudes concernant la validité de ce type d'aménagement, le choix fait par la commune de se limiter à la création d'une seule zone de repli est logique.

La création de cette zone permet d'élargir l'offre d'hébergement en direction de la population estivale déjà présente sur la commune, elle ne constitue pas une concurrence au développement de l'habitat permanent.

Le programme sanitaire améliorera la qualité des eaux rejetées actuellement dans le milieu naturel grâce au raccordement de cette zone au réseau municipal d'assainissement collectif.

CONCLUSION

- La création d'une zone de repli ayant pour objectif de limiter les activités de camping caravaning sur l'ensemble du territoire communal contribue à une amélioration du paysage et au respect des différentes mesures de protection environnementales.
- La localisation de cette zone en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec la loi Littoral.
- L'emplacement choisi est déjà constitué de petites parcelles accueillant des campeurs
- Le raccordement des sanitaires de cette zone au réseau collectif d'assainissement améliorera la qualité des eaux après épuration comparativement à la situation actuelle.
- Cette zone permettra d'élargir l'offre d'hébergement sans être en concurrence avec l'habitat permanent.
- Il est souhaitable de se limiter à une zone de repli dans l'attente de la validation de ce type d'aménagement.
- Cette zone pourrait être en STECAL (zone A) se substituant au zonage 1AUL et à l'OAP (ce n'est pas un camping aménagé).
- Il faut réduire la limite Ouest de la zone afin de s'écarter du secteur à risque de feu d'espace naturel.

4.1.4.4 CAMPING MUNICIPAL DU ROHU

- La zone 1AUL est-elle destinée à accueillir un terrain de camping ?
- Le transfert du camping municipal du Rohu hors de la bande des 100m est-il nécessaire ?
- Le camping municipal du Rohu est-il dans une zone à risque ?
- Le règlement du camping municipal du Rohu préserve-t-il la bande littorale des 100m ?
- Parmi les transferts envisageables celui-ci est-il le plus urgent ?

Le camping municipal du petit Rohu existe déjà. Sa localisation dans la bande des 100m n'est pas souhaitable toutefois elle ne porte pas préjudice à une ZNIEFF, une ZSC ou un espace naturel sensible, il est préférable d'envisager une solution pour le camping de Penthièvre.

Afin de limiter l'impact visuel de ce camping depuis le rivage, il est souhaitable que les résidences mobiles de loisirs ne soient pas implantées sur le front de mer. Les HLL sont interdites.

La zone 1AUL située à proximité n'est pas destinée à la création d'un terrain de camping, les propriétaires ne sont pas dessaisis de leur propriété. La zone de repli n'est pas un projet de camping municipal aménagé.

CONCLUSION

- Le terrain de camping municipal du Petit Rohu existe déjà.
- La zone de repli 1AUL est déjà occupée par des parcelles accueillant des activités de camping caravaning.
- Le projet de zone 1AUL ne dessaisit pas les propriétaires actuels.
- Il serait souhaitable d'interdire le camping du Petit Rohu, implanté dans la bande des 100m mais il existe déjà, il est préférable d'envisager une délocalisation du camping de Penthièvre.

4.1.4.5 AUTRES TERRAINS ET ESPACES DE CAMPING

- Sera-t-il nécessaire de trouver d'autres zones de repli de l'activité « camping caravaning » ?
- Le secteur du Lizeau peut-il accueillir une zone de repli ?
- Le PLU peut-il répondre aux demandes individuelles de pratiquer le camping caravaning durant moins de trois mois sur l'ensemble du territoire communal ?

La suppression des terrains aménagés et des parcelles privatives accueillant les activités de camping, caravaning et résidences de loisirs et leur relocalisation sur les espaces rétro littoraux font débat. Il est prudent de limiter ces

projets afin de s'assurer de leur validité juridique avant d'envisager de nouvelles localisations.

Les parcelles privatives du secteur littoral du Lizeau sont dans la bande des 100m et en espace naturel sensible. Ce site ne pourra jamais accueillir de zone de repli. Au contraire ce secteur devrait être en Nds (loi Littoral) et non pas en Na. Il en est de même pour les parcelles AW93 (Kervihan) et celles situées à l'Ouest du chemin des Chouans (AW 194, AW83, AW84, AW85…). Un classement en A ne change rien à leur situation.

La poursuite sur l'ensemble du territoire communal de l'accueil de tentes de camping et de résidences mobiles de loisirs sur des parcelles privatives pour une durée inférieure à trois mois ne nécessite pas une autorisation d'urbanisme. Il s'agit des pouvoirs de police du Maire. Je n'émets pas d'avis à ce sujet.

CONCLUSION

- Il est prudent de se limiter à une zone de repli afin de consolider la méthode employée.
- La zone du Lizeau est dans la bande littorale des 100m, elle est protégée au titre des espaces naturels sensibles du Conseil Général avec préemption. Elle ne pourra jamais accueillir une zone de repli.
- Les parcelles AW83, AW84, AW85, AW93 et AW194 (Nds) ne sont pas constructibles et ne peuvent pas le devenir, elles ne peuvent pas accueillir d'activités de camping pour une durée supérieure à 3 mois.
- La pratique du camping pour une durée inférieure à trois mois ne relève pas du PLU.

4.2 EXTENSION DE L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

- La zone 1AUL constitue-t-elle une extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ?
- La zone 2AUi est-elle en espace proche du rivage ?
- La zone 2AUh de kerbourgnec est-elle une extension limitée dans les EPR ?
- La zone 1AUp est-elle une extension limitée de l'urbanisation dans les EPR ?
- La hauteur en zone 1AUp doit-elle être prise en compte dans la notion de limitation en EPR ?

Le report de la limite des EPR sur les plans de zonage n'est pas obligatoire. Il sera nécessaire d'apporter quelques modifications à ces EPR dans le rapport de présentation (PPA), notamment au droit de l'extension de la ZA de Kergroix et sur les secteurs de Kerhostin Ouest, Portivy Sud, Kergroix, Kerbourgnec, Kermahé et Kéraude Nord. Je n'ai pas d'observation à présenter à ce sujet.

- Le reclassement de la zone 1AUL en N permettra de répondre à la nécessité de limiter l'extension en EPR.
- La modification de l'EPR confirme la nécessité de renoncer à la création de la zone 2AUi de Kergroix.
- Le reclassement de la partie Est de la zone 2AUh de Kerbourgnec en N, limite l'extension en EPR.
- La diminution de la hauteur de 15m (faîtage) en 1AUp et son intégration au bâti environnant permet de limiter l'extension en EPR.

Le projet de PLU arrêté doit être identique lors de la consultation des PPA et du public (enquête). Il est logique que la commune n'ait pas étudié les modifications demandées par les PPA avant l'enquête.

CONCLUSION

- Les espaces proches du rivage sont présentés dans le rapport de présentation
- La suppression de l'extension de la ZA de Kergroix répond aux observations sur sa localisation en EPR.
- La zone 1AUL n'étant pas une ouverture à l'urbanisation, elle ne porte pas atteinte aux EPR.
- Le reclassement de la partie Est de la zone 2AUh de Kerbourgnec est nécessaire car en EPR.
- La réduction de la hauteur du faîtage en 1AUp répond aux objectifs de limitation de l'urbanisation en EPR.
- Il n'y a pas obligation de reporter la limite des EPR que les plans de zonage du PLU

4.3 URBANISATION DANS LA BANDE LITTORALE DES 100 METRES

- La bande littorale des 100m est-elle clairement identifiable au niveau du camping de Penthièvre ?
- La limite du DPM doit-elle être modifiée ?
- L'espace du camping de Penthièvre compris dans la bande littorale des 100m est-il impacté par d'autres mesures de protection environnementales ?
- Le zonage Ub1 du boulevard de l'Océan à Penthièvre doit-il être avancé en limite parcellaire ?
- L'espace urbanisé de la zone Uv respecte-t-il la bande littorale des 100m ?
- Le Fort de Penthièvre est-il localisé à Port Bara ?
- Le règlement de la zone Nm est-il cohérent vis-à-vis de la bande des 100m ?

Synthèse des observations localisables à la parcelle

Localisation	Parcelles	Prévu	Demandé	AVIS du CE
Kerhostin MAUFRA	AH252	Na	Uaa	Maintien Na (bande 100m)
Sud Beg Rohu	AP116-AP114-AP426	Na	Ub4	Maintien Na (bande 100m côté mer)
		Ub4	Ub4	Maintien Ub4 (déjà satisfaite)

Il existe quelques adaptations mineures de la limite des espaces urbanisés compris dans la bande littorale Est des 100m. Je n'ai pas d'observation à présenter concernant les différentes demandes présentées par les PPA.

Il faut apporter des modifications aux limites suivantes :
- La limite du DPM devant être précisée au camping de Penthièvre, il faudra revoir la limite du zonage NLc1. Ce zonage devra être reclassé en Nds (ZSC et ZNIEFF).
- La limite de constructibilité le long du bd de l'océan (Ub1) doit s'aligner sur toutes les façades côté mer.
- La constructibilité de la parcelle AH252 située en bande des 100m (place MAUFRA) ne peut être autorisée.
- Les façades côté mer des parcelles AP116, AP114 et AP426 (Beg Rohu) situées dans la bande des 100m doivent demeurer inconstructibles
- La bande littorale des 100m doit être protégée en Na le long du rivage de l'Ecole de Voile
- Le site de Port Bara doit être mieux localisé afin d'éviter toute confusion.

CONCLUSION

- La bande littorale des 100m comprend des espaces urbanisés uniquement sur le littoral Est (côté Baie) et sur le littoral Ouest à Penthièvre et Portivy (côté Océan).
- La limite des 100m devra être revue après modification du DPM à Penthièvre.
- La limite du zonage Ub1, bd de l'Océan à Penthièvre doit être à l'alignement des façades coté mer.
- La bande des 100m doit être retirée du zonage Uv de l'école de Voile et classée en Na.
- La localisation du site de Port Bara doit être précisée.
- La parcelle AH252 doit demeurer inconstructible.
- Les parcelles AP116, AP114 et AP426 doivent demeurer inconstructibles côté mer.

4.4 CAPACITE D'ACCUEIL

- Les références aux différents documents supra communaux sont-elles indiquées ?
- Les dessertes en voirie et réseaux nécessaires pour toute la durée de validité du PLU doivent être réalisés avant l'approbation de celui-ci ?
- Les annexes sanitaires présentant les différentes capacités d'accueil en assainissement et en réseau d'eau potable sont-ils annexés et répondent-ils aux besoins exprimés dans le PLU ?
- La desserte sanitaire de la zone 1AUL est-elle assurée ?

Références : La référence aux différents documents contractuels figure au début du RP et dans les différentes annexes. Il n'est pas possible de réaliser tous les projets avant d'envisager la mise à l'étude du PLU.

Population : Le PLU aborde la démarche mise en œuvre en page 154 du rapport de présentation. La capacité d'accueil en termes de population a été abordée préalablement dans le cadre du SCoT. Elle a été reprise dans le PLU par nécessité de compatibilité et de cohérence entre toutes les collectivité du territoire.

Réseau EU : La nouvelle station d'épuration de Pont ER Bail (située sur Quiberon), en limite Sud de Saint-Pierre-Quiberon a été mise en service en mai 2008, sa capacité est de 60 000 habitants.

En 2014, les charges annuelles moyennes de fonctionnement étaient :
- charge hydraulique : 50.73%,
- charge organique : 19.64%.

Les résultats de l'autosurveillance de la station d'épuration montrent que le rejet est conforme aux normes fixées par l'arrêté de rejet. Le raccordement de la zone 1AUL du Rohu (zone de repli des campeurs) au réseau eaux usées est prévu et pourra être reçu à la station.

Il n'y a pas de surcharge au niveau de la station d'épuration des eaux usées. La commune dispose d'un zonage assainissement qui intègre le réseau gravitaire et les dispositifs de refoulement (poste et conduites). Il existe des entrées parasites d'eaux pluviales contre lesquelles des mesures devront être mises en œuvre (hors PLU).

CONCLUSION

- Le RP présente les études réalisées lors de l'élaboration du SCoT qui ont conduit à une répartition de la population nouvelle entre les différentes collectivités du territoire.
- La commune aborde la démarche mise en œuvre à la page 154 de son rapport de présentation.
- La nouvelle station d'épuration présente 50,73% de charge hydraulique et 19,64% de charge organique, elle est en mesure d'accueillir le développement programmé au PLU.
- Le fonctionnement de la STEP de Quiberon est conforme aux normes fixées par l'arrêté de rejet
- Il est envisagé de remédier aux eaux parasitaires provenant du réseau d'eaux pluviales.
- Les références des documents supra communaux sont indiquées dans le rapport de présentation

---

4.5 COUPURES D'URBANISATION

- Les coupures d'urbanisation sont-elles bien localisées en conformité avec le SCoT ?
- Le zonage des coupures d'urbanisation permet-il de les protéger ?
- L'étendue des coupures d'urbanisation est-elle suffisante ?

Synthèse des observations localisables à la parcelle

Localisation	Parcelles	Prévu	Demandé	Situation	
Secteur sud de la zone 1AUL	AR86-AR157-AR376 AR377-AR378	Nds	1AUL	EPR, Coupure associée à ZNIEFF (Quiberon)	Nds

---

Les trois coupures d'urbanisation préconisées au SCoT sont protégées au PLU :

- La coupure de l'isthme de Penthièvre est classée en N, je rappelle que le zonage Na devra évoluer vers un zonage Nds (espace naturel avec préemption du Conseil Général).
- La seconde coupure sépare l'agglomération de Portivy - Kerhostin de celle de Saint-Pierre-Quiberon. Elle rejoint la baie à l'Océan. Elle n'est pas traversante sur le SCoT mais son classement au PLU lui assure une continuité en N. Sur le côté Est (au Lizeau) il faudra faire évoluer le zonage de Na en Nds (espace naturel sensible avec préemption du Conseil Général).
- La troisième coupure d'urbanisation au Sud est classée en totalité en N entre le rivage (NLc1) et la RD 768. Au sud de la zone 1AUL le classement en Nds (espace remarquable) est justifié par l'existence d'une ZNIEFF située sur Quiberon qui s'étend au-delà de la RD768 jusqu'à la ligne de chemin de fer. La coupure d'urbanisation doit pourrait être prolongée par un zonage Na au-delà de la RD 768 (hameau de Kerboulevin).

  En raison de la présence de cette coupure il n'est pas possible de donner satisfaction aux demandes de classement des parcelles AR86, AR157, AR376, AR377 et AR378 en 1AUL

CONCLUSION

- Les trois coupures d'urbanisation préconisées au SCoT sont classées en N au PLU.
- La coupure sud devra être prolongée par un classement en Na au-delà de la RD 768 jusqu'au village de Kerboulevin.
- IL n'est pas possible de donner satisfaction aux demandes de classement des parcelles AR86-AR157-AR376 AR377-AR378 en 1AUL, celles-ci sont en espace remarquable.

5.1 SITES NATURA 2000 (ZPS ET ZSC)

- Les sites Natura 2000 sont-ils repérés au rapport de présentation ?
- Toutes les zones ZSC et ZPS sont-elles protégées au règlement graphique ?
- La préemption au bénéfice du Conservatoire du Littoral est-elle indiquée ?

Les sites Natura 2000 sont délimités sur une cartographie présentée en page 85 du RP. Les EBC intégrés dans ces zonages sont également protégés ainsi que les îles et îlots rocheux situés en mer (carte au 1/5000ème). Il serait utile de présenter l'étendue de la ZPS (Natura 2000) en mer.

Lorsque les zones ZPS et ZSC se situent à terre, elles sont en espace remarquable de type Nds à l'exception de la ZSC qui couvre le camping de Penthièvre (NLc1) et de le littoral Est de l'Isthme de Penthièvre classé en Na.

Le RP ne précise pas le programme de travaux géré par le Syndicat Mixte du cordon dunaire « Gâvres Quiberon ». Ceci aurait permis de connaître les mesures compensatoires destinées à protéger le site Natura 2000. Ce cordon dunaire (zone ZSC et ZPS) est protégé au PLU par un classement en espace remarquable (Nds).

CONCLUSION

- Le site Natura 2000 est décrit au rapport de présentation (évaluation environnementale).
- Les zones ZSC et ZPS sont protégées par un classement en espace remarquable de type Nds.
- Il faut classer la ZSC du camping de Penthièvre en Nds.
- Il faut classer la ZSC de l'Isthme de Penthièvre en Nds.
- Il serait utile de protéger par un zonage l'étendue de la ZPS en mer.
- Il existe un programme d'aménagement du Syndicat Mixte du grand cordon dunaire Gâvres Quiberon dont l'objectif principal est la protection environnementale de cet espace, il est en Nds au PLU.

5.2 ZNIEFF

- Les ZNIEFF sont-elles repérées au rapport de présentation ?
- Les ZNIEFF sont-elles suffisamment protégées sur les espaces terrestres et maritimes ?
- Les zonages terrestres du PLU portent-ils atteinte aux ZNIEFF ?

Les deux Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique de type 1, sont identifiées et présentées au RP. Elles figurent en page 85 sur le plan d'évaluation environnementale.

Elles s'étendent sur le domaine maritime et terrestre alors qu'il n'existe pas de zonage en mer. A terre elles sont classées en espace remarquable de type Nds avec les ZSC à l'exception de la ZNIEFF qui couvre le camping de Penthièvre (NLc1) et de la frange Est de l'Isthme de Penthièvre classée en Na.

Je renouvelle les mêmes observations que pour les ZSC :

En limite sud sur Quiberon il existe une ZNIEFF de niveau 1 qui justifie la coupure d'urbanisation et son classement espace remarquable de type Nds.

CONCLUSION

- Les deux ZNIEFF de Saint-Pierre Quiberon sont décrites au RP (évaluation environnementale).
- Elles sont protégées par un classement en espace remarquable Nds.
- La ZNIEFF située en limite sud sur Quiberon justifie le classement de la coupure d'urbanisation en Nds.
- Il est nécessaire de faire évoluer la ZNIEFF du camping de Penthièvre de NLc1 en Nds.
- Il faut faire évoluer la ZNIEFF de l'Isthme de Penthièvre de Na et Nds.
- Il serait utile de présenter l'étendue des ZNIEFF en mer et de leur affecter un zonage protecteur.

5.3 ARRETE DE PROTECTION DE BIOTOPE

- L'île de Tréviec protégée par un arrêté de Biotope est-elle repérée au rapport de présentation ?
- L'île de Tréviec bénéficie t-elle d'une mesure de protection au règlement graphique ?
- La délimitation du zonage bénéficiant d'un arrêté de protection Biotope s'étend-il en mer ?

L'île de Tréviec est indiquée au rapport de présentation mais la superficie impactée par l'arrêté de biotope n'est pas représentée graphiquement. Selon les indications il n'y a que l'îlot de Bel Air. L'île de Tréviec est classée en espace remarquable (Nds) elle se situe à l'intérieur d'une réserve nationale de chasse.

L'objectif de l'arrêté de biotope est de préserver des espèces protégées, par une réglementation des activités portant atteinte à son équilibre. Il est interdit (arrêté du 12 janvier 1982) d'aller sur les îlots pendant la période de nidification des oiseaux, soit du 15 avril au 31 août. Je n'ai pas d'observation à présenter

CONCLUSION

- L'arrêté de Biotope est référencé au rapport de présentation.
- Il faut préciser la localisation du site sur un plan à grande échelle regroupant toutes les mesures de protection environnementales de Tréviec.

5.4 ESPACES NATURELS SENSIBLES (DONT PREEMPTIONS)

- Les espaces naturels sensibles sont-ils repérés au rapport de présentation ?
- Les espaces naturels sensibles bénéficient-ils d'un droit de préemption ?
- Le secteur du Lizeau est-il un espace naturel sensible ?

Synthèse des observations localisables à la parcelle

Localisation	Parcelles	Prévu	Demandé	AVIS du CE
Secteur Petit Rohu (sud de 1AUL)	AR86-AR157-AR376 AR377-AR377	Nds	1AUL	Maintien Nds (coupure associée à ZNIEFF de Quiberon)
Ex chantier Rohu	AR168	Na	Ui	
Chemin Chouans, Kervihan	AW193-AW84-AW85	Nds	Aa	Maintien Nds (Espace naturel sensible)
Exploitation de Port Blanc	AZ47-AZ48	Nds	Aa	
	AY20-AY21-AY39 AY114-AY124-AY135 AY136	Nds	Aa	Maintien en Nds mais voir pour retrait de la préemption (atteinte portée à l'activité agricole en place)

Secteur du Petit Rohu : Il existe une différence entre le tableau des zonages environnementaux de la page 85 du RP qui ne repère pas ce secteur en espace naturel sensible avec préemption et le plan des ENS avec préemption annexé en 5.3. Il est nécessaire de mettre en cohérence ces documents.

Le Lizeau : Ce secteur situé le long du littoral, côté Baie, entre les agglomérations de Kerhostin et de Saint-Pierre-Quiberon est en Na. Il figure bien sur la cartographie du RP en qualité d'espace naturel sensible. Sur tous les documents présentés il est repéré avec droit de préemption au bénéfice du Conseil Général sans intervention du Conservatoire du Littoral. Son classement en zone N est logique. Il ne sera jamais possible de l'affecter à une zone de repli des activités de camping en raison de son classement en ENS, d'autre part les zones de repli sont destinées à écarter le camping et le caravaning du littoral et non pas à le rapprocher.

Chemin des chouans : Les parcelles AW 193, AW 84 et AW 85 sont en espace naturel sensible avec préemption sur l'ensemble des documents présentés. Malgré ce classement en ENS, leur présence hors de tout espace urbanisé et en espace proche du rivage enlève tout espoir d'une autre affectation.

Isthme de Penthièvre : L'ensemble compris depuis la fin de l'agglomération de Penthièvre jusqu'à la limite nord de l'agglomération de Kerhostin est bien en espace naturel sensible avec préemption au bénéfice du Conseil Général sans intervention du Conservatoire du Littoral. Cette mesure de protection est présente page 22 et 85 du RP ainsi que sur le plan annexé en 5.3. Il est donc logique que l'ensemble soit classé en N (Cf. centre de vacances ALUDEO de Penthièvre).

Exploitation agricole de Kergroix

Les parcelles AZ47 et AZ48 sont en espace naturel sensible avec préemption sur toutes les cartographies présentées et reprises au plan annexé en 5.3. Cette qualification motive un maintien en zone Nds de ces deux parcelles qui en raison du caractère d'espace remarquable doivent être en zone Nds.

Les parcelles AY20, AY21, AY39, AY114, AY124, AY135 et AY 136 sont au cœur d'un espace agricole entre les agglomérations de Portivy et de Saint-Pierre-Quiberon. Elles ne sont pas repérées en espace naturel sensible, ni en zone Natura 2000, ni en ZNIEFF. Elles sont qualifiées d'ENS avec préemption uniquement au plan 5.3.

Ce classement est dû à la présence d'une ZH. La loi demande d'inclure en espace remarquable les ZH situées à proximité, la zone Nds est logique. Le droit de préemption gène l'exploitation agricole de Port Blanc alors que la commune envisage de supprimer l'extension de la ZA de Kergroix ce qui facilitera la poursuite de l'activité agricole. Les exploitants souhaitent obtenir des informations quant au risque d'activation de cette préemption.

CONCLUSION

- Le rapport de présentation, page 85, présente les espaces naturels sensibles avec zone de préemption.
- L'annexe 5.3 présente les zones de préemption des espaces naturels sensibles.
- Le classement en Nds des parcelles agricoles de la ferme de Port Blanc est logique. Toutefois la présence d'un droit de préemption sur ces parcelles peut remettre en cause la poursuite de l'activité. Les exploitants ont besoin d'obtenir des garanties.
- Les parcelles AW193, AW84 et AW85 sont en espace naturel sensible leur classement en Nds est cohérent.
- L'ensemble de l'Isthme de Penthièvre est en espace naturel sensible, il doit être maintenu en N.
- Le secteur du Lizeau classé en espace naturel sensible est logiquement en N.

5.5 ZONES HUMIDES ET QUALITE DES EAUX

5.5.1 ZONES HUMIDES

- Les zones humides sont-elles repérées au rapport de présentation ?
- L'exploitation de Kervihan peut-elle poursuivre ses activités malgré la présence d'une zone humide ?

Synthèse des observations localisables à la parcelle

Localisation	Parcelles	Prévu	Demandé	AVIS du CE
Quartier gare	AL509	Ub2	Réduction ZH	Réduire ZH suite expertise
Sud Kéridenvel	AN116-AN724-AN833	Na	Ub2	Maintien en Na (présence d'une ZH)
Exploitation de Port Blanc	AY21- AY114	Nds	Nds	Retrait préemption à voir

---

Les zones humides sont repérées sur les plans de zonage, des prescriptions réglementaires sont portées en introduction des zonages A et N. Ces prescriptions n'interdisent pas l'exercice d'activités agricoles.

L'exploitation de Kervihan peut perdurer, même s'il est proposé de classer ces parcelles en Na (coupure d'urbanisation). Ce secteur n'est pas impacté par un espace naturel sensible (R09).

L'emprise de la ZH sur la parcelle AL509 (près gare SNCF) doit prendre en compte l'analyse complémentaire présentée par le cabinet ECR Environnement.

Le classement des parcelles AN116, AN724 et AN833 (Kéridenvel) en Na est lié à l'existence à cet endroit d'une ZH qui relève de l'inventaire. Il faut s'assurer que le report des limites de cette ZH est conforme.

Les parcelles AY21 et AY114 (Est ZA de Kergroix), celles qui les entourent, notamment la AX24, sont impactées par une ZH. Il n'y a aucune raison de remettre en cause cette zone humide.

CONCLUSION

- Les zones humides sont repérées au plan de zonage et bénéficient de prescriptions au règlement.
- Les exploitations agricoles, notamment celles de Kervihan et de Port Blanc peuvent poursuivre leur exploitation sous réserve du respect des prescriptions réglementaires inscrites en zone A et N.
- L'emprise de la ZH sur la parcelle AL509 (près gare) doit être réduite sur la base de l'étude complémentaire du cabinet ECR Environnement.
- Il n'y a aucune raison de remettre en cause les ZH impactant les parcelles AN116, AN724 et AN833 (Kéridenvel), AY21, AY114 et AX24 (Est ZA Kergroix), celles-ci sont issues de l'inventaire des ZH.

5.5.2 QUALITE DES EAUX

- La création de la zone 1AUL du Rohu aura-t-elle pour conséquence d'aggraver la qualité de l'eau de baignade en raison de l'absence de réseau d'assainissement ?
- La zone de mouillage au large du petit Rohu classée en Up, apportera-t-elle une contamination préjudiciable aux ressources halieutiques et à la qualité des eaux de baignade ?
- Les dispositifs d'assainissement non collectifs font-ils l'objet d'un suivi de leur fonctionnement ?
- La capacité de traitement des EU par la station d'épuration de Quiberon est-elle suffisante ?

1AUL : La réalisation de sanitaires en 1AUL et leur raccordement au réseau collectif, contribuera à améliorer la qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel donc l'eau de mer alors qu'actuellement cette activité de camping existe à cet endroit sans aucun raccordement au réseau collectif d'assainissement des EU.

Up : La zone Up du Petit Rohu doit être supprimée, ce n'est pas un port mais une zone de mouillage, il n'y aura pas aggravation de la situation concernant la qualité de l'eau de mer.

Eaux de baignade : En 2016, la qualité des eaux de baignade est « Excellente » pour toutes les plages de Saint-Pierre Quiberon, hormis sur celle de Kéraude (qualité « bonne ») selon les indications fournies par l'ARS.

Eau de mer : La qualité des coquillages sur l'ensemble du territoire communal est qualifiée de bonne à moyenne (C47). Il existe une servitude de type AS2. Celle-ci vise les établissements conchylicoles et les gisements naturels coquilliers du Golfe du Morbihan (servitude de 1945). L'enjeu « préservation et amélioration de la qualité l'eau de mer » est important au delà du territoire communal.

Assainissement Non Collectif (ANC) comprend 77 dispositifs. 81% (62) sont acceptables à risque fort et 6% (5) sont inacceptables. « *Ces habitations ne présentent pas une urgence quant à leur raccordement au réseau collectif* ». Cette conclusion est surprenante une démarche volontaire de la structure intercommunale devrait être engagée afin de moderniser les dispositifs d'assainissement non collectif (hors PLU).

Eaux Usées : Des améliorations ont été apportées par la mise en place en 2008 d'une nouvelle station d'épuration au sud de Quiberon (Pont Er Bail). En 2014, les charges annuelles moyennes étaient de 39,73% (charge hydraulique) et de 21,00% (charge organique). La station est suffisamment dimensionnée.

L'annexe sanitaire « Eaux usées » comprend un plan du réseau de collecte des eaux usées qui prend en compte la mise à jour de février 2014. Le taux de raccordement au réseau EU de la commune était de 92,64% en 2012.

CONCLUSION

- La réalisation de sanitaires en zone 1AUL et leur raccordement au réseau améliorera la qualité de l'eau.
- La zone Up étant uniquement une zone de mouillage il n'y aura pas d'aggravation de la qualité de l'eau.
- En 2016, la qualité de l'eau de baignade est excellente pour toutes les plages sauf Kéraude (bonne)
- La servitude protection des coquillages de type AS2 couvrant tout le territoire est reportée sur le plan et sur le tableau des servitudes
- Le Schéma directeur des eaux pluviales daté de 2014 est annexé au PLU (il manque le plan)
- La capacité de la station d'épuration de Quiberon (rénovée et agrandie en 2008), même en présence de pointes estivales, est suffisamment dimensionnée (gestion AQTA).
- Le taux de raccordement au réseau des eaux usées était de 92,64% en 2012 (gestion AQTA)
- La commune dispose d'un service public de l'assainissement non collectif (gestion AQTA)
- La zone Up doit être supprimée, il ne s'agit pas d'un port.
- Le plan de zonage assainissement des eaux pluviales doit être annexé au PLU (annexe sanitaire)
- Il est nécessaire d'engager une action (AQTA) afin que le nombre de dispositifs qualifiés d'acceptables à risque fort et de non acceptables (67) soit diminué (hors PLU).

5.6 ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

- Les Espaces Boisés Classés sont ils protégés au règlement graphique ?
- Le repérage des EBC est-il conforme à l'avis de la CDNPS ?
- Toutes les haies et boisements à protéger doivent ils l'être par un classement en EBC ?

Synthèse des observations localisables à la parcelle

Localisation	Parcelles	Prévu	Demandé	AVIS du CE
Nord Ecole Voile	AP622	EBC	Réduire EBC	Maintien EBC (avis CDNPS)

Les EBC sont repérés et protégés au PLU, ils doivent être conformes à l'avis de la CDNPS (commune loi Littoral). La consultation des différentes commissions et des PPA devant être réalisée sur la base du même « arrêt de projet », la commune n'avait pas à modifier son projet avant l'enquête. Les points référencés 1, 2, 3, 4 ainsi qu'à Kergroix (village, ZA et camping de Port Blanc) doivent être mis en conformité avec l'avis de la CDNPS.

La référence aux EBC du POS n'a pas à figurer sur les plans. L'observation sur le bois « MAUFRA » ne remet pas en cause l'EBC, celui-ci est inscrit et validé par la CDNPS. La « partie EBC » de l'école de Voile est protégée (visite terrain) et doit être maintenue, y compris sur la parcelle voisine (AP622).

CONCLUSION

- Les EBC sont reportés au plan de zonage
- Le Commune n'avait pas à modifier l'arrêt de projet avant la procédure d'enquête.
- L'EBC de l'école nationale de voile est reporté sur le plan de zonage
- La référence aux EBC du POS doit être supprimée dans la légende des plans de zonage.
- La mise à jour des EBC sur la base de l'avis de la CDNPS interviendra lors de l'approbation finale du PLU.
- L'observation sur le bois de MAUFRA ne remet pas en cause l'existence de l'EBC

5.7 SITES ARCHEOLOGIQUES

- Les sites archéologiques sont-ils décrits au rapport de présentation ?
- Les sites archéologiques sont-ils protégés au règlement graphique ?

Synthèse des observations localisables à la parcelle

Localisation	Parcelles	Prévu	Demandé	AVIS du CE
Rue Delpirou	AM1586-AM1787	Na	Ub2	Maintien Na (avis DRAC)

Les 37 sites archéologiques font l'objet d'une description dans le diagnostic territorial. Une cartographie les localise (p. 42 du RP). Neuf sites sont classés MH et un est inscrit à l'inventaire complémentaire. La majorité se trouve à terre mais quelques-uns sont en mer sur des îlots rocheux ou en bordure immédiate du rivage.

Le programme de travaux envisagé aux abords de certains (Cf. thème MH) aurait pu être annexé dès lors qu'il est validé mais il n'est pas indispensable que ce programme soit arrêté pour que les emplacements nécessaires à sa mise en œuvre soient préservés (Cf. Emplacements réservés). Le site du Cromlech (n°11) est un monument archéologique classé MH. Celui des Menhirs (rue Delpirou) situé à proximité est également un MH. Il est logique qu'il soit classé en zone N. le report de cette inventaire fourni par la DRAC est une obligation.

CONCLUSION

- Le rapport de présentation présente l'inventaire des 37 sites archéologiques localisés sur une cartographie.
- La réglementation sur la protection des sites archéologiques est rappelée en page 11 du règlement écrit
- Le PLU n'a pas pour compétence de modifier cet inventaire, il doit le reporter et le règlementer.
- Le classement en zone N des parcelles non bâtis comprenant un site archéologique est cohérent.
- Il est logique que les sites n°11 (Cromlech) et n°8 soient protégés (monuments historiques) et que les parcelles AM1586 et AM1787 du site n°8, situé rue Delpirou, soient classées en zone N

5.8 ZICO

- La ZICO est-elle repérée au rapport de présentation ?
- La ZICO nécessite-t-elle un zonage spécifique sur la partie terrestre du territoire communal ?

La Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (site ornithologique remarquable) s'étend sur une surface de 14 789 ha. Elle couvre la partie nord du territoire communal mais ne nécessite pas de zonage particulier.

Le classement en ZICO vise à assurer la protection de toutes les espèces d'oiseaux vivant naturellement à l'état sauvage. Elle impose l'interdiction de les tuer ou de les capturer intentionnellement, de détruire ou d'endommager leurs nids, de ramasser leurs œufs dans la nature, de les perturber intentionnellement ou les détenir (exception faite des espèces dont la chasse est autorisée).

Il n'existe pas de plan, même à plus grande échelle permettant d'apprécier l'étendue de la ZICO. Il aurait été intéressant de préciser si tous les îlots rocheux de la commune étaient impactés par cette ZICO.

CONCLUSION

- Le rapport de présentation en page 85 présente la superficie couverte par la ZICO à terre.
- Il serait utile de présenter l'étendue de la ZICO en mer et de lui affecter un zonage protecteur.

5.9 RESERVE NATIONALE DE CHASSE MARITIME

- La réserve nationale de chasse maritime est-elle indiquée au rapport de présentation ?
- Les îlots rocheux et l'espace maritime, compris dans cette réserve sont-ils protégés ?
- Le périmètre en mer de la réserve nationale de chasse maritime est-il précisé ?

L'île de Tréviec est également une réserve nationale de chasse maritime « Ile de Tréviec et Guernic ». Cette réserve s'étend sur une surface de 1 311 ha. Ce site est sommairement présenté au rapport de présentation. Bien que situé à l'intérieur du site Natura 2000, elle devrait être localisée au rapport de présentation. Il n'y a que la limite proche du rivage qui est présentée au RP (page 85, plan DREAL).

CONCLUSION

- La réserve nationale de Chasse est présentée partiellement au plan de zonage.
- Il est nécessaire de préciser la localisation de la réserve en mer sur un plan à grande échelle et de la zoner.

5.10 ESPACES REMARQUABLES (LOI LITTORAL)

- Les Espaces Remarquables bénéficient-ils d'un zonage spécifique ?
- Les Espaces Remarquables comprennent-ils la totalité des sites prévus à l'article R121-4 du CU ?
- L'Isthme de Penthièvre doit-il être en espace remarquable ?
- Le secteur littoral du Lizeau doit-il être en espace remarquable ?

Synthèse des observations localisables à la parcelle

Localisation	Parcelles	Prévu	Demandé	AVIS du CE
Secteur sud de la zone 1AUL	AR86-AR157-AR376 AR377-AR378	Nds	1AUL	Maintien Nds (coupure associée à ZNIEFF sur Quiberon
Chemin Chouans, Kervihan	AW193-AW84-AW85	Nds	Aa	Maintien Nds (Espace naturel sensible)
Exploitation de Port Blanc	AZ47-AZ48	Nds	Aa	Maintien Nds (Espace naturel sensible)
	AY114-AY124-AY135 AY136-AY21-AY39	Nds	Aa	Maintien Nds (à voir retrait préemption)

Le PLU, en application de la loi Littoral (article R121-4 du CU) regroupe dans un même zonage Nds tous les espaces bénéficiant de mesures de protection environnementales évoquées ci-dessus au thème n°5. Il s'agit des sites Natura 2000 (ZSC et ZPS), de la ZICO, du site couvert par l'arrêté de protection de biotope, de la réserve nationale de chasse maritime, des ZNIEFF, des sites naturels classés, des espaces naturels sensibles avec préemption et des EBC.

ZSC et ZPS du Site Natura 2000 : Toutes ces zones intégrées dans le site dunaire Gâvres Quiberon sont bien qualifiées de remarquables par un classement en Nds à terre à l'exception du camping de Penthièvre et de la frange littorale de l'Isthme de Penthièvre. L'absence de cartographie à grande échelle ne permet pas de connaître l'étendue des ZSC et ZPS en mer alors qu'il s'agit toujours du territoire communal.

ZICO : Ce secteur est bien repéré en page 85 du RP mais Il n'est pas zoné au PLU. L'absence de cartographie à grande échelle ne permet pas de connaître l'étendue de cette ZICO en mer. Pourtant la directive européenne qualifie les ZICO d'espaces remarquables

Arrêté de protection Biotope : Ce secteur est en mer il est en espace remarquable sur l'îlot rocheux par un zonage en Nds.

Réserve nationale de chasse maritime : Cette réserve est en espace remarquable (Nds) lorsqu'elle couvre des espaces terrestres dont les îlots rocheux mai aucune cartographie ne présente l'étendue de celle-ci en mer

ZNIEFF : Les deux ZNIEFF sont en espaces remarquables par un classement en Nds à l'exception du camping de Penthièvre et de la frange littorale de l'Isthme de Penthièvre. Il est logique que les espaces urbanisés de Kergroix ne soient pas classés en Nds.

Sites naturels classés et inscrits : La commune ne comprend que des sites classés. Ils sont en espaces remarquables (inscrits en Natura 2000).

Espaces naturels sensibles :

- L'Isthme de Penthièvre est un espace naturel sensible. Il doit être en espace remarquable (Nds).
- Le secteur du Lizeau est un ENS classé en Na, il s'agit d'un espace remarquable à classer en Nds.
- Les parcelles AZ47 et AZ48 (ferme de Port Blanc) sont en ENS, leur classement en Nds est logique.
- La frange Sud du Petit Rohu (1AUL) doit être maintenue en espace remarquable (Nds) en raison de sa complémentarité avec le ZNIEFF de Quiberon.
- Les parcelles AY20, AY21, AY39, AY114, AY124, AY135 et AY136 sont au cœur d'un espace qui dispose de terres agricoles en cours d'exploitation. En cohérence avec le PADD il devrait être reclassé en A ou Na, avec abandon du droit de préemption, ce qui permettrait aux exploitants d'envisager l'avenir de manière plus sereine.

Je n'ai pas d'observations à présenter sur les autres classements en espace remarquable.

CONCLUSION

- Le PLU crée un zonage spécifique Nds destiné à accueillir les secteurs qualifiés d'espaces remarquables.
- Le repérage de l'arrêté de biotope par un classement en Nds des îlots rocheux est cohérent.
- Les sites naturels classés compris à l'intérieur du cordon dunaire et des ZSC sont en espace remarquable.
- LA ZSC (site Natura 2000) couvrant une partie du camping et l'Isthme de Penthièvre devrait être en Nds
- Une carte doit être annexée afin de zoner en mer la ZICO et de la réserve nationale de chasse maritime.
- La ZNIEFF couvrant une partie du camping et l'Isthme de Penthièvre doit être en Nds et zonée en mer.
- Le secteur du Lizeau situé en ENS avec droit de préemption, doit être en espace remarquable (Nds)
- Une garantie sur la poursuite de son activité devra être apportée à l'exploitant des parcelles AY20, AY21, AY39, AY114, AY124, AY135, AY136 classées en Nds.
- Il est logique que les espaces bâtis de la Kergroix ne soient pas classés en Nds.
- Les parcelles AZ47 et AZ48 sont en ENS, leur classement en espace remarquable est logique.
- Les parcelles situées à l'Ouest du chemin des Chouans (AW193, AW84, AW85) sont logiquement en Nds
- Le classement en ER du secteur situé au sud de la zone 1AUL est cohérent avec la ZNIEFF de Quiberon.

THEME N°6 PRESCRIPTIONS

6.1 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- L'OAP prévue en 1AUL est-elle nécessaire et cohérente ?
- L'OAP prévue en 1AUp est-elle nécessaire et cohérente ?
- Existe-t-il suffisamment d'OAP pour assurer la densification des espaces urbanisés ?

Il est exact qu'il n'existe que deux OAP pour l'ensemble du PLU

OAP : Zone 1AUL (zone de repli du camping caravaning du Rohu) : Il ne s'agit pas d'une zone destinée à être urbanisée, afin de limiter les aménagements et de permettre la mise en œuvre du projet (sanitaires), je conseille de remplacer l'OAP par un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), inscrit en zone A dans la continuité immédiate de l'agglomération.

OAP : Zone 1AUp (centre de Saint-Pierre-Quiberon) Il ne s'agit pas d'une extension de l'agglomération, mais d'un espace urbanisé au cœur de la centralité urbaine, destiné à une requalification.

L'OAP proposée est excessive sur le plan graphique, sur la densité prévue (110 logt/ha) et sur la hauteur, Elle devrait se limiter à localiser les raccordements aux voiries existantes, la continuité des liaisons douces et les arbres et haies à conserver au titre de la loi Paysage.

Autres zones OAP

L'absence d'OPA en zone U n'est pas cohérente avec les objectifs de densification développés dans le RP (p. 149) puis validés dans les engagements du PADD (orientation 1.2, 1.3, 1.6…).

CONCLUSION

- La création d'une zone spécifique destinée au regroupement de l'activité camping caravaning en continuité immédiate de l'agglomération est utile
- L'OAP de la zone 1AUL pourrait être remplacée par un STECAL zoné en A.
- La zone 1AUp n'est pas une extension mais la requalification d'un espace aggloméré. L'OAP ne respecte pas les engagements de densification et de hauteur. La réflexion devrait être élargie aux voiries et parkings entourant l'église.
- L'absence d'autres OAP ne permettra pas d'atteindre les objectifs de densification annoncés dans le PADD, une dizaine de sites pourrait bénéficier d'OAP en zone U (voir observations tout au long de ce rapport).

6.2 MARGES DE RECUL (RD)

- La marge de recul le long de la RD s'impose t-elle à la commune ?

La marge de recul le long de la RD 768, proposée par la Commune n'est pas retenue par la commune. Elle s'engage ainsi à prendre ses dispositions pour remédier aux difficultés en matière d'impact lié au bruit.

Cette demande du Conseil Général est une mesure de prévention afin de ne pas être tenu de réaliser des ouvrages antibruit. La nécessité de densifier en espace urbanisé justifie l'absence de cette marge en agglomération. Il n'existe pas de possibilité de construire sur la commune en dehors de ces espaces, il n'y a sur le territoire commune qu'une seule exploitation agricole, laquelle est éloignée de la RD768.

Je prends acte de la décision de la commune de ne pas reporter cette marge.

Il n'existe pas de marge de recul le long de la ligne SNCF mais une servitude T1 relative aux voies ferrées. La Commune a reporté cette obligation sur le plan dédié aux servitudes d'utilité publique (Cf. thème servitudes).

CONCLUSION

- La commune n'a pas l'obligation de reporter la marge de recul liée au bruit.
- La servitude T1 affectée à la voie ferrée est traitée au thème « Servitudes ».

6.3 ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DU PATRIMOINE D'INTERET LOCAL

6.3.1 PATRIMOINE NATUREL D'INTERET LOCAL

- Les éléments paysagers bénéficient-ils d'une identification spécifique au règlement graphique ?
- Le repérage graphique des éléments paysagés, protégés au titre de la loi Paysage est-il adapté ?
- Existe-t-il d'autres haies et arbres qui devraient bénéficier de cette mesure de protection ?

Le plan de zonage du PLU comprend un graphisme destiné à la protection des espaces boisés, des alignements d'arbres et des arbres isolés devant être protégés au titre de la loi Paysage. Celui-ci ne permet pas de les repérer efficacement lorsqu'il s'agit de superficies ou de haies de grande largeur.

Le développement des OAP, préconisé par ailleurs dans ce rapport, pour les zones urbanisées et à urbaniser permet de préserver ou de créer ce paysage, cela devrait être le cas pour la zone 1AUp du centre.

Le camping de Penthièvre devait bénéficier d'une meilleure protection de ses haies arbres et bouquets d'arbres existants. Leur suppression remettrait en cause la trame verte à laquelle ils participent.

Le zonage Uv de l'école nationale de voile devrait également bénéficier d'une protection plus étendue de ses haies et bouquets d'arbres existants au titre de la loi Paysage.

CONCLUSION

- Un graphisme spécifique permet de repérer le patrimoine naturel d'intérêt local au titre de la loi Paysage.
- Le graphisme utilisé n'est pas adapté lorsqu'il s'agit de superficies ou de haies de grande largeur.
- La protection du patrimoine naturel d'intérêt local doit être complétée et étendue sur le camping municipal de Penthièvre et sur le site de l'école nationale de voile du Rohu.
- Il ne faut supprimer aucune des haies présentes sur le camping de Penthièvre.

6.3.2 PATRIMOINE BATI D'INTERET LOCAL

- Le patrimoine bâti d'intérêt local bénéficie t-il de mesures de protection ?
- Tous les éléments du patrimoine sont-ils repérés ?
- Le règlement écrit permet-il de protéger suffisamment les hameaux historiques ?
- Le cahier des prescriptions architecturales permet-il d'atteindre les résultats attendus ?
- Les différentes mesures de protection du patrimoine bâti d'intérêt local sont-elles cohérentes ?

Le patrimoine isolé et les hameaux situés hors des périmètres de 500m des MH et hors des espaces urbanisés ne sont pas protégés.

Le cahier des recommandations architecturales auquel il est souvent fait référence dans le règlement écrit, est en réalité un cahier de prescriptions architecturales applicable souvent et rigoureusement à tout le territoire communal sans aucune distinction. Il est nécessaire que la rédaction de celui-ci soit assouplie et transformée en cahier de recommandations architecturales. Il est imprécis ou trop détaillé. La distinction entre les zones Uaa et Uab n'est pas perceptible. Il empêche tout concepteur de projet de s'exprimer et de motiver son projet sur la base d'un professionnalisme reconnu tant pour le bâti ancien que contemporain.

La morphologie d'ensemble des villages anciens n'est jamais abordée. En raison de la présence de 10 périmètres de protection des monuments historiques il aurait été possible de regrouper ceux-ci au sein d'une AVAP.

Les articles 11 des zones Ua, Ub, Ui, Up, Ut, 1AUp, 2AU et A interdisent de démonter les murets alors que dans les zones UL, la dépose des murets en pierre sèche n'est pas interdite. Le mur de clôture du cimetière peut être démoli alors que les riverains ont l'obligation de conserver les murets présents sur les trois autres côtés de leur propriété. Les accès dans les murs existants sont limités en nombre sans indication de largeur.

Ces dispositions sont contredites par le cahier des prescriptions architecturales qui indique que dans toutes les zones les murets doivent être préservés. Il existe enfin dans ce même cahier une confusion dans la hauteur de ces murets en pierre et dans le nombre et la largeur des ouvertures. Un mur en pierre d'environ 10m de longueur peut entièrement être démoli. Il existe de nombreuses contradictions.

CONCLUSION

- L'existence de périmètres de protection des monuments historiques permet de préserver le patrimoine grâce à l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les périmètres de protection des 10 monuments classés ou inscrits pourraient se traduire par la création d'une AVAP.
- Le cahier des prescriptions doit être transformé en cahier de recommandations architecturales.
- Les murets en pierre sèche doivent être préservés sur l'ensemble des zones.
- Les incohérences entre le règlement écrit et le cahier des prescriptions architecturales doivent être rectifiées.
- Il est nécessaire d'engager la création d'un inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local.

6.4 EMPLACEMENTS RESERVES

6.4.1 ER N°2 : Cimetière

- L'emplacement réservé n°2 est-il nécessaire et bien délimité ?
- L'ER n°2 impacte t-il de manière démesurée les propriétés bâties ?
- L'ER n°2 porte-il préjudice au patrimoine d'intérêt local ?

Il existe une incohérence entre le rapport de présentation qui indique un ER n°2 de 3398m2 et la superficie portée au plan de zonage qui est de 779m2. Cette dernière est conforme avec le plan de zonage, l'extension du cimetière a une longueur de 120ml et une largeur moyenne d'environ 6,50ml.

Impact sur 7 propriétés bâties : Cette emprise impacte les parties situées à l'arrière de 7 maisons (10 parcelles). L'emplacement réservé représente en moyenne 16,7% de cette superficie arrière dont 50% pour la plus impactée interdisant tout projet d'extension alors que l'emprise au sol de la construction existante est très réduite.

Il faut ajouter à cette situation générale la proximité de la maison d'habitation située complètement au Sud en AM 907, celle-ci aura un véritable impact visuel depuis ses ouvertures Nord.

L'extension du cimetière sur les parcelles situées aux deux extrémités devrait être abandonnée. Dans cette hypothèse en cas d'extension vers l'Est de la construction située en AM2097, celle-ci aurait un impact visuel encore plus important que la AM907. Il est donc nécessaire de supprimer l'emplacement réservé en AM1780, soit au total environ 40% de l'extension.

Impact du projet sur le Cimetière : Le cimetière est clôturé sur trois côtés par un mur en pierre. La commune souhaite préserver ces murs (incohérence entre règlement du zonage NL et cahier des prescriptions). Le mur Ouest a une hauteur supérieure à 2,20m, il n'est pas mitoyen mais appartient au cimetière classé en NL. L'extension est constituée d'une bande de 6,50m sur 120ml de longueur. La Commune envisage de démolir ce mur sur la totalité des 120 ml dont 65 ml continus sont en pierre, une autre clôture plus légère serait reconstruite à la nouvelle limite de propriété. Si ce mur est démoli, il y a une incohérence avec le souhait de préserver ce patrimoine bâti.

Maintien du mur : Si la commune ne démonte pas le mur, elle créera des ouvertures qui ne sont autorisées que pour les portails et portillons en limite de voirie. Entre le front bâti que présente ce mur en pierre > 2,20m de hauteur et la clôture plus légère en limite de propriété il y aura un impact visuel qui donnera le sentiment que les nouvelles sépultures sont sur une extension des propriétés riveraines.

Le maintien de cet emplacement réservé N°2 présente deux inconvénients majeurs.

CONCLUSION

- Le maintien de l'ER n°2 présente deux inconvénients majeurs qui nécessitent son abandon.

6.4.2 ER N°3, 4, 5 : Secteur du Cromlech

- Les emplacements réservés n°3, 4 et 5 sont-ils nécessaires et bien délimités ?
- Existe-t-il un projet concret nécessitant ces emplacements réservés ?
- Les projets nécessitant l'inscription de ces ER sont-ils suffisamment précisés ?

Il existe un projet de classement au patrimoine mondial de l'Unesco en relation avec la DRAC, porté au plan local par l'association « Paysages de Mégalithes de Carnac et du sud Morbihan » à laquelle la commune adhère. Le comité scientifique a confirmé la bonne cohérence entre les propositions de mise en valeur et les objectifs du patrimoine mondial.

Les emplacements réservés n°3, 4 et 5 sont situés aux abords du Cromlech et des alignements de Menhir. Ils ont tous pour objectif d'améliorer l'accès aux vestiges archéologiques. Le bénéficiaire est la commune.

Le PLU doit indiquer la destination de ces emplacements réservés et leur bénéficiaire mais il n'est pas obligé de présenter un programme de travaux définitivement arrêté ni de faire connaître la structure qui en finalité assurera le financement des acquisitions et des travaux. Ces espaces devant être intégrés au domaine public communal, il est logique que le bénéficiaire soit la commune.

ER n°3 : Celui-ci d'une superficie de 1196 m2, comprend deux parcelles non construites (AM1478 et AM1479), cette emprise dispose d'une largeur plus satisfaisante que l'espace initialement envisagé. Ces deux parcelles étant disponibles cela évite d'impacter des propriétés bâties. Il y a bien atteinte à la propriété constructible mais cela ne retire rien à la valeur du bien (estimation avant inscription de l'ER). Le ou les propriétaires peuvent demander à la commune de les dessaisir de leur bien.

ER n°4 : Celui-ci a une superficie de 1825 m2 dont 790m2 sont déjà classées domaine public. L'emplacement réservé permettra de rendre publique une superficie privative de 367m2 qui est déjà dans l'emprise de la voie.

La superficie restante, impacte des propriétés bâties clôturées pour une superficie de 668 m2. L'ER n°4 permet d'aligner les façades de lots en bordure de la rue du Cromlech et d'élargir le chemin prolongeant la voie. Les parcelles bâties sont peu impactées.

Il existe une exception pour la parcelle AM1795. La construction déjà proche du chemin dispose de l'essentiel de sa superficie à l'Ouest de l'habitation. Son accès à l'Est sera facilité.

L'emprise globale de cet ER n°4 est cohérente.

ER n°5 : Celui-ci n'attire pas d'observation, il s'agit d'un chemin dont l'emprise est déjà ouverte à l'usage des piétons.

CONCLUSION

- Il existe un projet de classement au patrimoine mondial de l'UNESCO des sites archéologiques du Sud Morbihan dont ceux de Kerbourgnec. Les ER n°3, 4 et 5 accompagnent une valorisation des sites.
- L'ER n°3 n'étant pas construit, aucune propriété bâtie n'est impactée.
- L'ER n°4 permet d'aligner la voie, de régulariser les emprises déjà intégrées au domaine public, de faciliter l'accès aux propriétés riveraines par l'élargissement du chemin qui prolonge la rue.
- L'ER n°5 est déjà ouvert à l'usage du public.

6.4.3 ER N°7b ET 7d : Route de Quiberon

- Les emplacements réservés n°7a, 7b, 7c et 7d sont-ils nécessaires et bien délimités ?

L'emplacement réservé n°7 se situe avenue des Druides (RD 78). Il se divise en 4 sections : Kerdavid (355 m2) - 7b, ER Varquez (778 m2) - 7c, La Plaine (2262 m2) - 7d, rue des Voiliers (2892 m2), soit au total : 6287 m2.

- 7a : Il s'agit d'une régularisation, cet emplacement est déjà intégré au domaine public
- 7b : Il permet d'assurer la continuité de la largeur de l'emprise de la RD en localisant le stationnement là où c'est possible
- 7c : Je n'ai pas d'observation sur l'utilité de cet ER mais son maintien en zone A et Na n'est pas logique, quels aménagements pourront être réalisés tout en conservant le caractère de zone humide.
- 7d : La parcelle AP 815, située au milieu est libre, plutôt que de laisser un reliquat de parcelle, la Commune a fait le choix de classer la totalité en ER. Cela empêche sa constructibilité mais n'enlève rien à sa valeur.

CONCLUSION

- Les quatre sections de l'ER n°7, situées le long de la RD 768 sont utiles afin d'améliorer le stationnement.
- Les quatre emprises (ER n°7) n'enlèvent rien à la valeur des biens, elles permettent de disposer de stationnements hors des propriétés, elles améliorent la visibilité au débouché des lots sur la RD768.
- Il est nécessaire de modifier le classement en A et Na de l'ER n°7c et d'apporter des précisions sur le devenir de la ZH légèrement impactée.

6.4.4 AUTRES ER

- Le classement en ER de la AO403 permettrait-il de desservir la zone 2AUh de Kerbourgnec ?
- Le classement en ER de la zone 1AUL est-il possible compte tenu du projet envisagé ?

- Les autres emplacements réservés inscrits au PLU n'attirent pas d'observation de ma part.
- La zone 2AUh de Kerbourgnec doit disposer d'une sortie mais la parcelle AO 403 n'est pas assez large pour permettre le passage d'une voie.
- La commune a fait le choix de créer une zone de repli du camping caravaning sur des parcelles privatives. L'inscription d'emplacement réservé n'est pas utile

CONCLUSION

- La parcelle AO403 n'est pas assez large pour permettre le passage d'une voie.
- La zone de repli en 1AUL n'a pas pour objet de dessaisir les propriétaires actuels de leur bien.

6.5 LIAISONS DOUCES ET DEPLACEMENTS

- Le plan de zonage doit-il présenter toutes les liaisons douces ?
- Serait-ce utile de disposer en annexe d'un plan regroupant toutes les liaisons douces ?

Liaisons douces : Il n'est pas possible d'ajouter sur les plans de zonage toutes les liaisons douces, ceux-ci seraient illisibles mais le PEM pourrait être localisé. Il existe un projet de voie verte.

Le rapport de présentation devrait présenter une synthèse de l'ensemble des dispositions qui sont mises en œuvre afin de favoriser le développement des liaisons douces intégrant les sentiers et possibilités de stationnement sur la côte sauvage (Commune, AQTA, Syndicat Mixte du Cordon Dunaire Gâvres Quiberon, SNCF…). Il n'existe pas de véritable projet de développement des transports en commun.

Circulation : Le PLU n'est pas un programme opérationnel de travaux, il ne peut pas dresser l'inventaire des projets ni réglementer la police de la circulation. La zone de repli des campeurs ne sortira pas sur la route départementale mais sur la voie actuelle.

La configuration linéaire de l'unique axe routier de la presqu'île ne facilite la fluidité de la circulation. Les solutions doivent être étudiées en intercommunalité avec Quiberon et Plouharnel (localisation des parkings relais).

CONCLUSION

- Il existe un projet de voie verte reliant le continent à la presqu'île.
- Le rapport de présentation devrait présenter une synthèse de toutes les liaisons douces.
- Le report des liaisons douces sur les plans de zonage les rendrait illisibles
- La zone de repli des campeurs ne sortira pas sur la RD 768.

6.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les prescriptions en matière d'isolation sont-elles cohérentes ?
- Les marges de recul permettent-elle la prise en compte des performances énergétiques ?
- Le règlement autorise t-il des dérogations facilitant la pénétration de l'ensoleillement dans les habitations ?

Les prescriptions sur les performances énergétiques et environnementales sont absentes de la partie réglementaire (articles 15). Certaines dispositions du cahier des prescriptions architecturales, notamment en matière de bardage (limitation de la surface) et de forme des toitures, vont à l'encontre de la loi de transition énergétique.

Les articles 6, 7 et 8 du règlement écrit ne prévoient aucune exception permettant de prendre en considération

l'orientation des façades vers le sud afin de capter un maximum d'ensoleillement.

L'absence de précisions sur la nature du bâti pouvant accueillir un bardage par l'extérieur va à l'encontre de la nécessité de préserver le bâti ancien

CONCLUSION

- Les prescriptions énergétiques et environnementales sont absentes des articles 15 du règlement écrit.
- Aucune dérogation favorisant l'ensoleillement du bâti n'est prévue (art. 6, 7 et 8).
- La limitation de la surface des bardages est contraire à la loi sur la transition d énergétique
- Le patrimoine bâti d'intérêt local n'est pas protégé contre les bardages par l'extérieur

---

THEME N°7 SERVITUDES

7.1 SERVITUDE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES (AC1)

- Les servitudes de protection des monuments historiques sont-elles réglementées ?
- Les servitudes de protection des abords des monuments historiques facilitent-elles la protection du patrimoine d'intérêt local ?

Dix périmètres se rapportent à des Monuments Historiques (MH) classés et un, au seul monument Inscrit à l'inventaire complémentaire des Monuments Historiques (Fort de Penthièvre). Deux monuments situés sur Quiberon ont une partie de leur périmètre qui s'étend sur Saint-Pierre-Quiberon. Le plan des servitudes présente les différents périmètres de protection des monuments.

Le classement au titre du patrimoine mondial de l'UNESCO des sites mégalithique de Carnac et Morbihan Sud dont certains sont classés MH, n'est pas obtenu. Il existe une relation directe entre ce classement et le programme de valorisation des sites.

La protection des abords des monuments historiques s'exerce lors de l'instruction des permis de construire situés dans ces périmètres, l'avis de l'architecte des bâtiments de France est requis. Ce sera le cas pour la zone 1AUp. Il faudrait rappeler cette disposition dans les orientations générales du règlement écrit.

La Commune n'a pas fait le choix de mettre en œuvre un PLU patrimonial, ceci n'est pas une obligation.

Les menhirs de Kerbourgnec (rue Marthe Delpirou) étant monuments historiques il est impossible que la superficie du monument soit remise en cause.

CONCLUSION

- Les périmètres de protection des monuments historiques classés et inscrits sont présentés sur le plan des servitudes d'utilité publique.
- Les permis de construire situés dans les périmètres de protection des MH sont soumis à l'avis de l'ABF
- La commune n'a pas fait le choix d'établir un PLU patrimonial.
- Les alignements de Kerbourgnec (classés MH), rue Delpirou, ne peuvent être remis en cause
- La valorisation des sites mégalithiques classés MH est nécessaire pour le classement au patrimoine mondial de l'UNESCO, celui-ci n'est pas validé.

7.2 SERVITUDE DE PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATURELS (AC2) SITES CLASSES

- Les sites naturels classés sont-ils suffisamment protégés ?

Il n'existe pas de sites naturels inscrits mais uniquement un site classé (7 mai 1936), le long de la côte sauvage, entre la limite communale avec Quiberon et l'agglomération de Portivy.

La servitude attachée à ce site classé est reportée au plan des servitudes d'utilité publique et au tableau récapitulatif de ces servitudes. Ce site classé est entièrement à l'intérieur de la zone ZSC du site Natura 2000. Au PLU il est en totalité en zone Nds.

CONCLUSION

- La servitude attachée au site classé de la côte sauvage est en zone ZSC du site Natura 2000, elle est protégée par un regroupement avec les espaces naturels sensibles au sein des espaces remarquables (Nds).

7.3 PERIMETRE DE SERVITUDE AUTOUR D'UNE LIGNE ELECTRIQUE AERIENNE OU SOUTERRAINE (I4)
7.4 SERVITUDE DE PROTECTION DES CENTRES RADIOELECTRIQUES D'EMISSION ET DE RECEPTION CONTRE LES OBSTACLES (PT2)

- La servitude liée à la présence de deux lignes électriques présente t-elle une contrainte démesurée ?
- La servitude de protection des centres radioélectriques est-elle trop contraignante ?

Ces deux servitudes obligatoires sont sur le tableau récapitulatif et sur le plan de localisation de ces servitudes d'utilité publique.

CONCLUSION

- Les servitudes I4 et PT2, sont reportées sur le plan annexé et rappelées au tableau récapitulatif.

7.5 SERVITUDE DE PASSAGE LE LONG DU LITTORAL (EL9)

- Le sentier du littoral est-il bien reporté au règlement graphique

---

Le passage le long du littoral et les accès transversaux vers le littoral, sont reportés sur le tableau des servitudes et sur le plan annexé. La nature des différents tronçons est précisée.

Je m'interroge sur l'usage qui peut être fait de certains de ces tronçons notamment celui qui est qualifié de transversal au niveau de l'école nationale de voile (hors PLU).

Il existe bien une continuité de cette servitude sur le camping municipal de Penthièvre.

CONCLUSION

- Le sentier le long du littoral est bien repéré et décrit par secteur au plan des servitudes d'utilité publique
- Il faut s'assurer sur site que le fléchage permet d'emprunter la servitude transversale (hors PLU)

7.6 SERVITUDE ETABLIE A L'EXTERIEUR DES ZONES DE DEGAGEMENT (T7)

- La servitude liée à la présence de l'aéroport est-elle trop contraignante ?

Cette servitude est reportée au plan annexé et listée au tableau récapitulatif. Il s'agit d'une obligation pour la Commune, je n'ai pas d'observation à présenter.

CONCLUSION

- La servitude T7 est reportée sur le plan annexé et rappelée au tableau récapitulatif.

7.7 SERVITUDE RELATIVE AUX TERRAINS RIVERAINS DES COURS D'EAU : SANS OBJET

7.8 SERVITUDE RELATIVE AUX VOIES FERREES (T1)

- La servitude relative à la voie ferrée est-elle utile ?

Son report est obligatoire, elle est reportée sur le tableau récapitulatif et sur le plan. Celle-ci comprend cinq prescriptions qui s'imposent aux riverains :

- Demande d'alignement en cas de projet de construction.
- Autorisation pour la SNCF de pénétrer sur les propriétés riveraines en cas de nécessité.
- Distance à respecter pour les plantations et l'élagage
- Servitude spéciale pour les constructions, les excavations et les dépôts de matières inflammables ou non.
- Servitude de débroussaillement.

CONCLUSION

- La servitude T1 est reportée sur le plan annexé et rappelée au tableau récapitulatif.
- Les conséquences de cette servitude devraient être précisées

---

7.9 SERVITUDE ATTACHEE AUX CANALISATIONS PUBLIQUES D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT (A5)

- Cette servitude est-elle utile ?

Cette servitude est générale pour l'ensemble du territoire communal. Il s'agit d'un rappel des dispositions des articles L152-1, L152-2 et R152-1 à R152-15 du code rural et de la pêche, cela concerne le passage pour la réalisation et l'entretien des ouvrages

CONCLUSION

- La servitude attachée aux canalisations d'eau et d'assainissement est reportée sur le plan des servitudes d'utilité publique.

7.10 SERVITUDE LIEE AUX OUVRAGES DE DEFENSE DES COTES OU DE SECURITE MARITIME (AR2)

- Cette servitude est-elle reportée sur le plan annexé ?

Le site désigné « Fort de Saint Julien » dans le tableau des servitudes est situé à Quiberon. Le plan annexé précise qu'il s'agit du champ de vue du sémaphore de Saint Julien lequel couvre une partie du territoire de Saint-Pierre-Quiberon. La servitude de protection est reportée sur le plan des servitudes.

CONCLUSION

- La servitude attachée au Fort Saint Julien (sémaphore) est protégée par son report au plan des servitudes d'utilité publique.

7.11 PERIMETRES DE PROTECTION DES ETABLISSMENT CONCHYLICOLES ET DES GISEMENTS NATURELS COQUILLIERS DU GOLFE DU MORBIHAN (AS2)

- La qualité de l'eau de mer est-elle suffisamment protégée ?

Le plan annexé précise que cette servitude concerne l'ensemble du territoire communal. Il n'existe pas de trame spécifique sur le plan. J'attire l'attention sur l'avis de la CRC, elle souhaiterait malgré la présence de cette servitude de protection sur l'ensemble du territoire, que le territoire marin de la commune soit zoné et classé en espace naturel ou remarquable. Je partage cet avis.

CONCLUSION

- Le tableau des servitudes d'utilité publique précise que celle-ci s'étend sur l'ensemble du territoire communal, elle est indiquée en légende du plan de zonage mais ne peut être repérée.
- Il est nécessaire que l'ensemble du territoire communal soit repéré et qu'il bénéficie d'un zonage le protégeant.

THEME N°8 ZONES A RISQUES

8.1 ZONES à RISQUE DE SUBMERSION MARINE

- Le risque de submersion marine est-il suffisamment pris en compte dans le règlement ?
- Le risque de submersion marine présente t-il un danger pour les usagers du camping ?
- Le risque de submersion marine remet-il en cause l'emplacement du camping de Penthièvre ?

La commune est soumise au risque de submersion marine au droit de Penthièvre. Celui-ci présente un enjeu matériel et humain puisqu'il concerne 50 maisons à Penthièvre (+ 60 cm). Quelques constructions situées en périphérie de la place du marché (centre de Saint-Pierre-Quiberon) sont impactées en rez-de-chaussée.

Le terrain de camping de Penthièvre est fortement impacté par le risque de submersion marine. J'ai pris note qu'il ne fonctionnait pas de manière quasi permanente mais seulement durant trois mois de l'année.

Le plan de zonage reprend le périmètre de ces zones à risque de submersion mais le règlement ne prescrit aucune règle en matière de constructibilité. Il est seulement indiqué que dans les secteurs concernés les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières. Les aléas ne sont pas déterminés.

CONCLUSION

- Les zones à risque de submersion marine sont repérées au règlement graphique.
- Il est nécessaire que les aléas soient déterminés et que des prescriptions s'y rapportant soient ajoutées au règlement écrit.
- Il faut envisager une délocalisation du camping de Penthièvre.

8.2 ZONES à RISQUE D'EROSION MARINE

- Le risque d'érosion a-t-il pour conséquence de modifier les limites du territoire communal ?
- Le risque d'érosion présente t-il un danger pour les usagers du chemin du littoral ?
- Le risque d'érosion remet-il en cause l'emplacement du camping de Penthièvre ?

La commune est soumise au risque d'érosion au droit de l'isthme de Penthièvre. Cette érosion est due au trait de côte que représente la limite entre terre et mer. Elle varie avec le temps selon les conditions météorologiques, la détermination de cette limite n'est pas toujours précise. Il est nécessaire de se rapprocher de l'Etat afin de connaître cette limite et de savoir si l'activité de camping peut perdurer sur une emprise du DPM. Je n'ai pas d'avis à ce sujet.

CONCLUSION

- Le risque d'érosion est abordé dans le rapport de présentation, il se situe à Penthièvre, côté baie.
- A partir de la limite du DPM, il sera nécessaire d'ajuster la superficie du terrain de camping de Penthièvre

---

8.3 ZONES à RISQUE DE FEU D'ESPACE NATUREL

- Le risque de feu d'espace naturel nécessite t-il une modification du projet ?

La commune est soumise au risque de feu d'espaces naturels. Ce risque est dû à la présence de landes sur la frange Ouest du territoire et de la forêt domaniale de Quiberon en limite extérieure Nord de la commune. Au sud il existe en bordure de la RD 768 une zone à risque de feu d'espace naturel. Ces espaces bénéficient d'un zonage qui les protège à l'exception de la limite sud. La zone de repli 1AUL doit être légèrement réduite afin de respecter cette zone à risque.

CONCLUSION

- Le risque feu d'espace naturel est présenté et localisé au rapport de présentation
- La limite Ouest de la zone de repli en 1AUL doit être légèrement réduite afin de respecter cette zone à risque.

8.4 ZONES à RISQUE DE REMONTEE DE NAPPE PHREATIQUE

- Le risque de remontée de nappe phréatique est-il suffisamment pris en considération ?

La commune est impactée par un risque de remontée de nappe sub-affleurante sur toute la moitié Est du territoire ainsi que sur le quart Nord-ouest de la commune. Le Sud-ouest du territoire est classé en sensibilité très forte à moyenne. Il ressort des études du BRGM qu'aucune disposition réglementaire ou servitude d'utilisation du sol ne découle du porter à connaissance, toutefois, des précautions sont listées afin de limiter le risque. La commune n'a pas repris ces mesures dans son règlement. Il est nécessaire que dans ces zones à risque les sous-sols enterrés soient interdits.

CONCLUSION

- Le risque de remontée de nappe phréatique est décrit, aucune disposition réglementaire ou servitude d'utilisation du sol ne découle du porter à connaissance.
- Il est recommandé par le BRGM, malgré l'absence de dispositions réglementaires, de prendre des précautions, je recommande que dans les zones à risque les sous-sols enterrés soient interdits.

D - BILAN

AVANTAGES	INCONVENIENTS
THEME N°1 - OBSERVATIONS GENERALES	
1.1 RAPPORT DE PRESENTATION	
➲ Le rapport de présentation comprend l'évaluation environnementale. ➲ La délimitation des espaces proches du rivage est détaillée. ➲ Les enjeux environnementaux sont présentés. ➲ Le cordon dunaire et sa valorisation par le Syndicat Mixte, sont évoqués en page 25, 41 84 et 85 du RP.	➲ Il est nécessaire de développer les conséquences du repérage des zones à risque de submersion marine. ➲ Il faut préciser que les campings, ne sont pas des secteurs ouverts à l'urbanisation. ➲ Les indicateurs de suivi doivent être développés et complétés par un point « zéro ». ➲ Le projet de regroupement des parkings sur la côte sauvage pourrait être développé dans le RP.
1.2 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	
➲ Il est logique que le PADD soit concis afin d'en faciliter la lecture et la compréhension. ➲ Le PADD s'engage à favoriser la mise en œuvre de résidences principales. ➲ L'engagement de créer une zone de repli n'est pas contradictoire avec les résidences principales. ➲ La création d'une zone de repli permet de mieux gérer les espaces naturels et agricoles. ➲ L'activité de camping caravaning constitue une activité économique. ➲ Le classement de la parcelle AR168 en Na (Petit Rohu) n'est pas contradictoire avec la volonté de maintenir et développer les activités économiques affichée dans le PADD. ➲ Les liaisons douces comprennent bien une orientation qui engage la municipalité à les mettre en œuvre, la continuité de ces liaisons depuis le continent n'est pas de la seule compétence du PLU (Cf. ScoT). ➲ La valorisation du cordon dunaire Gâvres Quiberon est de la compétence du syndicat mixte. Elle doit être rappelée dans le RP mais n'a pas à figurer parmi les engagements du PADD.	➲ Les OAP ne doivent pas être limitées en agglomération, aux seuls secteurs d'opérations (AU). ➲ Le repérage des centralités commerciales devrait faire l'objet d'une orientation au PADD.
1.3 REGLEMENT ECRIT **1.3.1 DISPOSITIONS GENERALES**	
	➲ Les articles réglementaires devraient être séparés des autres dispositions générales. ➲ Les définitions doivent être précisées : hauteur - toits plats - remises, abris de jardins, vérandas- cimaises. Il est nécessaire de les compléter par une définition des centralités commerciales. L'interdiction de construire hors des espaces urbanisés doit être réécrite Une règlementation sur le risque de submersion marine doit être ajoutée.
1.3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	
➲ Les rez-de-chaussée commerciaux existants sont protégés par un repérage au règlement graphique. ➲ Les règles applicables aux aires de stationnement et à leur nombre sont cohérentes. ➲ Il est logique de classer en zone « A » le centre équestre. ➲ Il est logique de permettre en zone « A », l'accueil des	➲ L'alinéa sur la protection des rez-de-chaussée commerciaux doit être ajouté au zonage Ua. ➲ Ajouter une dérogation aux articles 6 et 7 afin de favoriser l'ensoleillement des habitations. ➲ Le schéma présenté (art. 8) doit prendre en compte la loi de transition énergétique. ➲ Définir l'arrière des constructions (art. 8) et mettre en

gîtes ruraux et chambres d'hôtes afin de préserver le patrimoine existant.	cohérence les extensions dans les zonages Ua et Ub. ➲ Adapter les différentes emprises au sol (art .9 et 13) à la nécessité de favoriser l'ensoleillement. ➲ Préciser la hauteur des acrotères (art. 10). ➲ Protéger tout le patrimoine bâti d'intérêt local et préciser la différence patrimoniale entre Uaa et Uab (art. 11) ➲ La protection des murets en pierre sèche doit être étendue au zonage NL. ➲ Les performances énergétiques doivent être développées pour tous les zonages (art.15).
1.3.3 CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	
	➲ Le cahier des prescriptions doit être transformé en cahier de recommandations architecturales et mis en cohérence avec la loi ALUR. ➲ Les règles du cahier des recommandations architecturales doivent répondre aux obligations de la Loi dans le domaine des transitions énergétiques.
1.4 REGLEMENT GRAPHIQUE	
➲ Il n'est pas obligatoire de reporter la limite des EPR sur les plans de zonage. ➲ Il existe en page 85 du RP et en annexe 5.3, des plans regroupant les mesures de protection. Leur report au règlement graphique se fait par un classement dans les zonages appropriés. ➲ Le législateur a prévu dans la loi Littoral la création d'un zonage « Espaces Remarquables » qui permet de regrouper une grande partie de ces mesures, ce qui facilite la lecture des plans de zonage.	➲ Le territoire communal doit être entièrement délimité et zoné, y compris en mer. ➲ Certains équipements publics (cimetière écoles, église…) devraient être en Ue (espaces urbanisés). ➲ La référence au POS est à supprimer dans la légende des plans de zonage. ➲ Les campings périphériques et la zone 1AUL ne sont pas des espaces urbanisés. ➲ Le zonage Nds (espaces remarquables) est incomplet sur les secteurs en ENS de Penthièvre et du Lizeau.

THEME N°2 – PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT	
2.1 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	
➲ L'engagement de la commune de maintenir à l'échéance du PLU un pôle de vie quotidienne d'environ 2300 habitants est compatible avec le SCoT et le PLH. ➲ L'évolution démographique envisagée est mesurée, elle ne prévoit pas de constructions destinées aux résidences secondaires alors qu'il y en aura sans qu'elle puisse s'y opposer (densification, bimby).	
2.2 BESOIN EN NOUVEAUX LOGEMENTS	
➲ La création de logements est cohérente avec le SCoT et le PLH ➲ La densification de 78,5% est supérieure aux objectifs du SCoT (>70%)	
2.3 BESOIN EN FONCIER	
➲ La zone 1AUL n'est pas une espace urbanisé ➲ Après la suppression de l'extension de la ZA de Kergroix, la totalité des extensions sera limitée à 5,2 ha ➲ Le besoin en extension de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles, est très nettement en dessous de la limite globale fixée par le SCoT à 14,95 ha (dont 4.7 ha pour l'économie). ➲ La suppression de l'extension de la ZA de Kergroix en 2AUi (Cf. thèmes ci-après) préserve les espaces naturels et agricoles.	

2.4 MIXITE SICIALE ET GENERATIONNELLE	
➲ L'activité camping caravaning permet d'élargir l'offre d'hébergement des touristes. ➲ Le tourisme contribue à l'activité économique de la commune. ➲ Les objectifs de mixité sociale sont développés et règlementés.	➲ Les objectifs de mixité sociale seraient mieux assurés par la mise en place d'OAP en zone Ub.
2.5 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	
➲ L'exploitation de Kervihan peut poursuivre ses activités dans le respect de la zone humide existante. ➲ Le PLU par la mise en place de centralités commerciales répond aux exigences de la loi ALUR. ➲ Les activités maritimes sont analysées et développées, elles disposent d'orientations. ➲ L'activité touristique bénéficie de projets qui contribuent au développement de la commune. ➲ L'activité agricole de Port Blanc dispose d'une continuité familiale orientée vers la culture maraîchère. ➲ La commune possède d'autres possibilités d'accueil de l'économie sur d'autres sites que Port-Blanc.	➲ L'activité agricole doit être protégée par l'abandon du projet d'extension de la ZA de Kergroix en 2AUi. ➲ Le projet de regroupement des touristes sur la côte sauvage pourrait être développé dans le RP.

THEME N°3 – URBANISATION EXISTANTE	
3.1 ESPACES URBANISES	
3.1.1 DELIMITATION DES TROIS AGGLOMERATIONS	
A PENTHIEVRE	
➲ Le camping de Penthièvre par son classement en zone NLc est hors espace urbanisé ➲ La limite de l'agglomération au Nord, à l'Est et au Sud de l'agglomération est cohérente.	➲ La limite Ouest doit être vérifiée afin d'être alignée sur les façades des constructions boulevard de l'Océan ➲ Il doit y avoir une interruption de la continuité de la limite Ouest au droit de certaines parcelles non bâties ➲ L'interdiction des extensions latérales en Ub alors que c'est autorisé en Ua doit être mieux motivée.
B PORTIVY KERHOSTIN	
➲ Le classement de Kerhostin et Portivy dans une même agglomération est logique et compatible avec le SCoT.	➲ La parcelle AH 55 (non construite, dans la bande des 100m) doit être maintenue en Na ➲ L'agglomération doit être légèrement étendue au Nord au droit des parcelles AH672, AH673 et AH695.
C SAINT-PIERRE-QUIBERON, KERAUDE, KERIDENVEL, KERBOURGNEC, LE ROHU, KERGROIX	
➲ Il est logique que les hameaux cités soient regroupés au sein d'une même agglomération formant la centralité urbaine principale de la Commune. ➲ La bande littorale des 100m est préservée jusqu'à l'école de voile. ➲ Le classement de l'école de voile (hors bande des 100m) en Uv est logique. ➲ Le classement en NLc du camping municipal du Petit Rohu et du camping loisirs de la Baie sont cohérents. ➲ Le tracé des limites de zonage au droit de la jardinerie (RD768) est cohérent. ➲ J'émets un avis favorable au projet d'urbanisation proposé par la commune au sud de l'espace situé entre la RD 768 et la rue des régatiers.	➲ La bande littorale des 100m doit être classée en Na au droit de l'école nationale de voile. ➲ Le zonage Up de l'école de voile doit être supprimé, il ne s'agit pas d'un port mais d'une AOT. ➲ La voirie et les parkings situés à l'Ouest de l'école de voile, hors de son enceinte, doivent être classés en Ub2 ➲ L'ER n°6 devrait être en NL (emprise sur les espaces agricoles) ➲ L'emprise du chemin sur la AL514 et la AL515, peut être en Ub2 (seul accès possible de la AL512). ➲ Les deux parcelles AL1410 et AL1427 peuvent être regroupées sur un même zonage Uaa. ➲ La partie Nord, enclavée, de la parcelle AM 16 peut être classée en Ub2 afin de faciliter la mise en place d'une OAP entre les rues G Clémenceau et du Gouvello. ➲ Les parcelles : AN198, AN200, AN201, AN202, AN203, AN205, AN352, AN449, AN450, AN451, AN452, AN453, AN875, AN876 devraient être en

	1AU, extension nécessitant une OAP. ➲ La partie Ouest de la AN892 et les parcelles AN265, AS184 et AS185 peuvent former un secteur en Ub2 (dent creuse entre urbanisation et ligne SNCF, déjà desservie en réseaux). ➲ Les parcelles AO595 et AO596 devraient être en Ub2 (15 route de Quiberon). ➲ Les AP116, AP114 et AP426 ainsi que les autres parcelles limitrophes pourraient être en Aa au lieu de Na afin de favoriser leur urbanisation ultérieure lors d'une révision future.
3.1.2 DELIMITATION DES VILLAGES	
➲ Le secteur de la ZA actuelle de Kergroix remplit les conditions pour être qualifié de Village. ➲ Le maintien d'un seul zonage Ui dans le village favorise l'évolution de celui-ci vers l'économie. ➲ Le secteur de la ZA actuelle de Kergroix est logiquement abandonné (absence de continuité).	➲ Le parking du conservatoire du Littoral, et l'emprise de la ZH située à l'Est doivent être hors du village. ➲ Le centre de vacances ALUDEO n'est pas en village, il doit être classé en Na.
3.1.3 CLASSEMENT EN HAMEAU	
➲ Le classement des hameaux de Kerboulevin et Kervihan en Aa est logique. ➲ Le zonage Aa autorise des extensions limitées des constructions existantes.	
3.2 ESPACES NATURELS (N)	
➲ La création d'un sous zonage Nds permet d'isoler les espaces remarquables. ➲ Le classement en N des coupures d'urbanisation est logique.	➲ La coupure d'urbanisation sud devrait être prolongée au-delà de la RD jusqu'au hameau de Kerboulevin. ➲ Les espaces maritimes devraient être zonés (Cohérence avec PADD). ➲ Le zonage NL n'est pas un espace urbanisé. ➲ La zone Na (route de Quiberon, rue des régatiers) pourrait être en Aa (urbanisation ultérieure). ➲ Les campings localisés en continuité des agglomérations et la zone 1AUL ne sont pas des espaces urbanisés ➲ Les limites du DPM et entre les zones NLc et NLc1 doivent être précisées (camping de Penthièvre). ➲ Les zones Na de l'Isthme de Penthièvre et de la bande littorale du Lizeau doivent être en Nds.
3.3 ESPACES AGRICOLES (A)	
➲ Le classement en zone N de certaines parcelles agricoles n'empêche pas leur exploitation. ➲ La présence de ZH n'empêche pas l'exploitation des terres sous réserve du bon fonctionnement de ces ZH. ➲ Le classement de l'activité équestre et d'un pépiniériste en zone agricole est logique. ➲ L'accueil des gîtes ruraux en zone A permet de préserver le patrimoine ancien.	➲ Le projet de création d'une zone d'activité en 2AUi à Port Blanc doit être abandonné. ➲ La présence d'ENS avec préemption ne permet pas d'envisager l'exploitation des terres de l'exploitation de Port Blanc en toute sérénité. Des garanties doivent être apportées aux exploitants sur la pérennité de leur exploitation. ➲ Il est nécessaire que les terres du pépiniériste et du paysagiste classées en Ab soient reclassées en Aa.
3.4 POTENTIEL DE DENSIFICATION	
➲ En zone 1AUL la densité attendue est de 15 HLL/ha, ceci n'est pas démesuré. ➲ La commune s'engage à respecter la densité de 27 log/ha pour ses extensions périphériques. ➲ La densification annoncée dans les agglomérations est de 70% soit 212 logements ➲ Le potentiel de densification annoncé est cohérent	➲ La densité de 110 log/ha prévue en 1AUp est démesurée, elle ne respecte pas les 30 log/ha prévus. ➲ La hauteur du bâti en zone 1AUp (15m) est démesurée, il est nécessaire de se référer au bâti environnant. ➲ L'absence d'OAP sur les zones U ne permettra pas d'atteindre les objectifs de densification annoncés.

THEME N°4 - LOI LITTORAL	
4.1 EXTENSIONS EN CONTINUITE DES ESPACES URBANISES **4.1.1 EN CONTINUITE DES AGGLOMERATIONS**	
➲ La zone 1AUL n'est pas une extension de l'urbanisation. ➲ La zone 1AUp est en densification et non pas en extension ➲ La partie Ouest de la zone 2AUh de Kerbourgnec est en densification et non pas en extension. ➲ Les trois zones d'extension de l'habitat en 2AUh ont une superficie limitée à 2,8 ha. ➲ Il n'est pas prévu de ZA en extension de l'urbanisation des agglomérations. ➲ Les zones en extension de l'habitat (dont les 3 zones 2AUh) consomment 5,2 ha alors que la limite maximum prévue le SCoT est de 10,25 ha.	➲ La partie Est de la zone 2AUh de Kerbourgnec constitue une extension dans la bande littorale des 100m. ➲ L'ER n°6 doit être classé en NL pour une superficie de 1,2 ha. ➲ Rue du stade les parcelles classées en U devraient être en AU pour 1,2 ha.
4.1.2 EN CONTINUITE DES VILLAGES	
➲ Il n'existe pas d'extension des zones d'habitat en continuité des villages. ➲ Il existe d'autres zones permettant l'accueil d'activités artisanales et de services.	➲ L'extension de la ZA de Kergroix en 2AUi, en dehors de toute continuité et en EPR doit être supprimée.
4.1.3 HAMEAUX NOUVEAUX INTEGRES A L'ENVIRONNEMENT : SANS OBJET	
4.1.4 AMENAGMENT ET OUVERTURE DE TERRAINS DE CAMPING OU DE CARAVANING	
4.1.4.1 CAMPING DE PENTHIEVRE	
➲ Le terrain de camping caravaning de Penthièvre est classé en espace non urbanisé au règlement graphique. ➲ Le terrain de camping de Penthièvre existe, il ne s'agit pas d'un nouveau camping.	➲ La limite du domaine public maritime doit être précisée. ➲ La zone NLc1 doit être transformée en zone Nds. ➲ La zone NLc1 (devenue Nds) doit s'étendre aux emprises de la ZSC (Natura 2000) et la ZNIEFF. ➲ L'activité de loisirs sur cet espace doit se limiter au camping naturel (interdiction à tous véhicules) ➲ Le risque de submersion marine doit être complété au RP (Côte de référence, hauteur d'eau) et des prescriptions doivent être ajoutées au règlement écrit. ➲ Une réflexion doit être engagée afin de procéder à la délocalisation du camping de Penthièvre
4.1.4.2 CAMPING DE KERHOSTIN	
➲ Le camping de Kerhostin est un espace non urbanisé. ➲ L'existence antérieure du camping permet son maintien. ➲ Le règlement autorise en NLc les constructions et installations nécessaires à l'activité.	
4.1.4.3 ZONE DE REPLI DU ROHU (1AUL)	
➲ La création d'une zone de repli ayant pour objectif de limiter les activités de camping caravaning sur l'ensemble du territoire communal contribue à une amélioration du paysage et au respect des différentes mesures de protection environnementales. ➲ La localisation de cette zone en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec la loi Littoral. ➲ L'emplacement choisi est déjà constitué de petites parcelles accueillant des campeurs ➲ Le raccordement des sanitaires de cette zone au réseau collectif d'assainissement améliorera la qualité des eaux après épuration comparativement à la situation actuelle. ➲ Cette zone permet f'élargir l'offre d'hébergement sans être en concurrence avec l'habitat permanent. ➲ Il est souhaitable de se limiter à une seule zone de repli	➲ Cette zone pourrait être en STECAL (zone A) se substituant au zonage 1AUL et à l'OAP (ce n'est pas un camping aménagé). ➲ Il faut réduire la limite Ouest de la zone afin de s'écarter du secteur à risque de feu d'espace naturel.

dans l'attente de la validation de ce type d'aménagement.	
4.1.4.4 ZONE DE REPLI DU ROHU (1AUL)	
➲ Le terrain de camping municipal du Petit Rohu existe déjà.	
4.1.4.5 AUTRES TERRAINS ET ESPACES DE CAMPING	
➲ Il est prudent de se limiter à une zone de repli afin de consolider la méthode employée.	
4.2 EXTENSION DE L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE	
➲ Les espaces proches du rivage sont présentés dans le rapport de présentation ➲ La suppression de l'extension de la ZA de Kergroix répond aux observations sur sa localisation en EPR. ➲ La zone 1AUL n'étant pas une ouverture à l'urbanisation, elle ne porte pas atteinte aux EPR.	➲ Le reclassement de la partie Est de la zone 2AUh de Kerbourgnec est nécessaire car en EPR. ➲ La réduction de la hauteur du faîtage en 1AUp répond aux objectifs de limitation de l'urbanisation en EPR.
4.3 URBANISATION DANS LA BANDE LITTORALE DES 100 M	
➲ La bande littorale des 100m comprend des espaces urbanisés uniquement sur le littoral Est (côté Baie) et sur le littoral Ouest à Penthièvre et Portivy (côté Océan).	➲ La limite des 100m devra être revue après modification du DPM à Penthièvre. ➲ La limite du zonage Ub1, bd de l'Océan à Penthièvre doit être à l'alignement des façades coté mer. ➲ La bande des 100m doit être retirée du zonage Uv de l'école de Voile et classée en Na. ➲ La localisation de Port Bara doit être précisée.
4.4 CAPACITE D'ACCUEIL	
➲ Le RP présente les études réalisées lors de l'élaboration du SCoT qui ont conduit à une répartition de la population nouvelle entre les différentes collectivités du territoire. ➲ La commune aborde la démarche mise en œuvre à la page 154 de son rapport de présentation. ➲ La nouvelle station d'épuration présente 50,73% de charge hydraulique et 19,64% de charge organique, elle est en mesure d'accueillir le développement programmé au PLU. ➲ Le fonctionnement de la STEP de Quiberon est conforme aux normes fixées par l'arrêté de rejet ➲ Il est envisagé de remédier aux eaux parasitaires provenant du réseau d'eaux pluviales.	
4.5 COUPURES D'URBANISATION	
➲ Les trois coupures d'urbanisation préconisées au SCoT sont classées en N au PLU.	➲ La coupure sud devra être prolongée par un classement en Na au-delà de la RD 768 jusqu'au village de Kerboulevin.

THEME N°5 - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	
5.1 SITES NATURA 2000	
➲ Le site Natura 2000 est décrit au rapport de présentation (évaluation environnementale). ➲ Les zones ZSC et ZPS sont protégées par un classement en espace remarquable de type Nds.	➲ Il faut classer la ZSC du camping de Penthièvre en Nds. ➲ Il faut classer la ZSC de l'Isthme de Penthièvre en Nds. ➲ Il serait utile de protéger par un zonage l'étendue de la ZPS en mer.
5.2 ZNIEFF	
➲ Les deux ZNIEFF de Saint-Pierre Quiberon sont décrites au RP (évaluation environnementale). ➲ Elles sont protégées par un classement en espace remarquable Nds.	➲ Il est nécessaire de faire évoluer la ZNIEFF du camping de Penthièvre de NLc1 en Nds. ➲ Il faut faire évoluer la ZNIEFF de l'Isthme de Penthièvre de Na et Nds.

➲ La ZNIEFF située en limite sud sur Quiberon justifie le classement de la coupure d'urbanisation en Nds.	➲ Il serait utile de présenter l'étendue des ZNIEFF en mer et de leur affecter un zonage protecteur.
5.3 ARRETE DE PROTECTION DE BIOTOPE	
➲ L'arrêté de Biotope est référencé au rapport de présentation	➲ Il faut préciser la localisation du site sur un plan à grande échelle regroupant toutes les mesures de protection environnementales de Tréviec
5.4 ESPACES NATURELS SENSIBLES (DONT ZONES DE PREEMPTION)	
➲ Le rapport de présentation, page 85, présente les espaces naturels sensibles avec zone de préemption. ➲ L'annexe 5.3 présente les zones de préemption des espaces naturels sensibles.	➲ Le classement en Nds des parcelles agricoles de la ferme de Port Blanc est logique. Toutefois la présence d'un droit de préemption sur ces parcelles peut remettre en cause la poursuite de l'activité. Les exploitants ont besoin d'obtenir des garanties.
5.5 ZONES HUMIDES ET QUALITE DES EAUX **5.5.1 ZONES HUMIDES**	
➲ Les zones humides sont repérées au plan de zonage et bénéficient de prescriptions au règlement. ➲ Les exploitations agricoles, notamment celles de Kervihan et de Port Blanc peuvent poursuivre leur exploitation sous réserve du respect des prescriptions réglementaires inscrites en zone A et N.	➲ L'emprise de la ZH sur la parcelle AL509 (près gare) doit être réduite sur la base de l'étude complémentaire du cabinet ECR Environnement.
5.5.2 QUALITE DES EAUX	
➲ La réalisation de sanitaires en zone 1AUL et leur raccordement au réseau améliorera la qualité de l'eau. ➲ La zone Up étant uniquement une zone de mouillage il n'y aura pas d'aggravation de la qualité de l'eau. ➲ En 2016, la qualité de l'eau de baignade est excellente pour toutes les plages sauf Kéraude (bonne) ➲ La servitude protection des coquillages de type AS2 couvrant tout le territoire est reportée sur le plan et sur le tableau des servitudes ➲ Le Schéma directeur des eaux pluviales daté de 2014 est annexé au PLU (il manque le plan) ➲ La capacité de la station d'épuration de Quiberon (rénovée et agrandie en 2008), même en présence de pointes estivales, est suffisamment dimensionnée (gestion AQTA). ➲ Le taux de raccordement au réseau des eaux usées était de 92,64% en 2012 (gestion AQTA) ➲ La commune dispose d'un service public de l'assainissement non collectif (gestion AQTA)	➲ La zone Up doit être supprimée, il ne s'agit pas d'un port. ➲ Le plan de zonage assainissement des eaux pluviales doit être annexé au PLU (annexe sanitaire)
5.6 ESPACES BOISES CLASSES (EBC)	
➲ Les EBC sont reportés au plan de zonage ➲ Le Commune n'avait pas à modifier l'arrêt de projet avant la procédure d'enquête. ➲ L'EBC de l'école nationale de voile est reporté sur le plan de zonage	➲ La référence aux EBC du POS doit être supprimée dans la légende des plans de zonage.
5.7 SITES ARCHEOLOGIQUES	
➲ Le rapport de présentation présente l'inventaire des 37 sites archéologiques localisés sur une cartographie. ➲ La réglementation sur la protection des sites archéologiques est rappelée en page 11 du règlement écrit ➲ Le PLU n'a pas pour compétence de modifier cet inventaire, il doit le reporter et le règlementer. ➲ Le classement en zone N des parcelles non bâtis comprenant un site archéologique est cohérent.	

5.8 ZICO	
➲ Le rapport de présentation en page 85 présente la superficie couverte par la ZICO à terre.	➲ Il serait utile de présenter l'étendue de la ZICO en mer et de lui affecter un zonage protecteur.
5.9 RESERVE NATURELLE DE CHASSE	
➲ La réserve nationale de Chasse est présentée partiellement au plan de zonage	➲ Il est nécessaire de préciser la localisation de la réserve en mer sur un plan à grande échelle et de la zoner.
5.10 ESPACES REMARQUABLES	
➲ Le PLU crée un zonage spécifique Nds destiné à accueillir les secteurs qualifiés d'espaces remarquables. ➲ Le repérage de l'arrêté de biotope par un classement en Nds des îlots rocheux est cohérent. ➲ Les sites naturels classés compris à l'intérieur du cordon dunaire et des ZSC sont en espace remarquable.	➲ LA ZSC (site Natura 2000) couvrant une partie du camping et l'Isthme de Penthièvre devrait être en Nds ➲ Une carte doit être annexée afin de zoner en mer la ZICO et de la réserve nationale de chasse maritime. ➲ La ZNIEFF couvrant une partie du camping et l'Isthme de Penthièvre doit être en Nds et zonée en mer. ➲ Le secteur du Lizeau situé en ENS avec droit de préemption, doit être en espace remarquable (Nds) ➲ Une garantie sur la poursuite de son activité devra être apportée à l'exploitant des parcelles AY20, AY21, AY39, AY114, AY124, AY135, AY136 classées en Nds.

THEME N°6 - PRESCRIPTIONS	
6.1 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	
➲ La création d'une zone spécifique destinée au regroupement de l'activité camping caravaning en continuité immédiate de l'agglomération est utile	➲ L'OAP de la zone 1AUL pourrait être remplacée par un STECAL zoné en A. ➲ La zone 1AUp n'est pas une extension mais la requalification d'un espace aggloméré. L'OAP ne respecte pas les engagements de densification et de hauteur. La réflexion devrait être élargie aux voiries et parkings entourant l'église. ➲ L'absence d'autres OAP ne permettra pas d'atteindre les objectifs de densification annoncés dans le PADD, une dizaine de sites pourrait bénéficier d'OAP en zone U (voir observations tout au long de ce rapport).
6.2 MARGES DE RECUL (RD) NEANT	
➲ La commune n'a pas l'obligation de reporter la marge de recul liée au bruit.	
6.3 ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DU PATRIMOINE D'INTERET LOCAL	
6.3.1 PATRIMOINE NATUREL D'INTERET LOCAL	
➲ Un graphisme spécifique permet de repérer le patrimoine naturel d'intérêt local au titre de la loi Paysage.	➲ Le graphisme utilisé n'est pas adapté lorsqu'il s'agit de superficies ou de haies de grande largeur. ➲ La protection du patrimoine naturel d'intérêt local (loi Paysage) doit être complétée et étendue sur le camping municipal de Penthièvre et sur le site de l'école de voile.
6.3.2 PATRIMOINE BATI D'INTERET LOCAL	
➲ L'existence de périmètres de protection des monuments historiques permet de préserver le patrimoine grâce à l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France.	➲ Les périmètres de protection des 10 monuments classés ou inscrits pourraient se traduire par la création d'une AVAP. ➲ Le cahier des prescriptions doit être transformé en un cahier de recommandations architecturales. ➲ Les murets en pierre sèche doivent être préservés sur l'ensemble des zones. ➲ Les incohérences entre le règlement écrit et le cahier des prescriptions architecturales doivent être rectifiées. ➲ Il est nécessaire d'engager la création d'un inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local.

6.4 EMPLACEMENTS RESERVES	
	➲ Le maintien de l'ER n°2 présente deux inconvénients majeurs qui nécessitent son abandon
➲ Il existe un projet de classement au patrimoine mondial de l'UNESCO des sites archéologiques du Sud Morbihan dont ceux de Kerbourgnec. Les ER n°3, 4 et 5 accompagnent la valorisation de ces sites. ➲ L'ER n°3 n'étant pas construit, aucune propriété bâtie n'est impactée. ➲ L'ER n°4 permet d'aligner la voie, de régulariser les emprises déjà intégrées au domaine public, de faciliter l'accès aux propriétés riveraines par l'élargissement du chemin qui prolonge la rue. ➲ L'ER n°5 est déjà ouvert à l'usage du public.	
➲ Les quatre sections de l'ER n°7, situées le long de la RD 768 sont utiles afin d'améliorer le stationnement. ➲ Les quatre emprises (ER n°7) n'enlèvent rien à la valeur des biens, elles permettent de disposer de stationnements hors des propriétés, elles améliorent la visibilité au débouché des lots sur la RD768.	➲ Il est nécessaire de modifier le classement en A et Na de l'ER n°7c et d'apporter des précisions sur le devenir de la ZH légèrement impactée.
6.5 LIAISONS DOUCES ET DEPLACEMENTS	
➲ Il existe un projet de voie verte reliant le continent à la presqu'île.	➲ Le rapport de présentation devrait présenter une synthèse de toutes les liaisons douces.
6.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
	➲ Les prescriptions énergétiques et environnementales sont absentes des articles 15 du règlement écrit. ➲ Aucune dérogation favorisant l'ensoleillement du bâti n'est prévue (art. 6, 7 et 8). ➲ La limitation de la surface des bardages est contraire à la loi sur la transition d énergétique ➲ Le patrimoine bâti d'intérêt local n'est pas protégé contre les bardages par l'extérieur

THEME N°7 - SERVITUDES	
7.1 SERVITUDE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES (AC1) SITES CLASSES	
➲ Les périmètres de protection des monuments historiques classés et inscrits sont présentés sur le plan des servitudes d'utilité publique. ➲ Les permis de construire situés dans les périmètres de protection des MH sont soumis à l'avis de l'ABF	
7.2 SERVITUDE DE PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATURELS (AC2)	
➲ La servitude attachée au site classé de la côte sauvage est en zone ZSC du site Natura 2000, elle est protégée par un regroupement avec les espaces naturels sensibles au sein des espaces remarquables (Nds).	
7.3 PERIMETRE DE SERVITUDE AUTOUR D'UNE LIGNE ELECTRIQUE AERIENNE OU SOUTERRAINE (I4) 7.4 SERVITUDE DE PROTECTION DES CENTRES RADIOELECTRIQUES D'EMISSION ET DE RECEPTION CONTRE LES OBSTACLES (PT2)	
➲ Les servitudes I4 et PT2, sont reportées sur le plan annexé et rappelées au tableau récapitulatif.	
7.5 SERVITUDE DE PASSAGE LE LONG DU LITTORAL (EL9)	
➲ Le sentier le long du littoral est bien repéré et décrit par secteur au plan des servitudes d'utilité publique	
7.6 SERVITUDE ETABLIE A L'EXTERIEUR DES ZONES DE DEGAGEMENT (T7)	

➲ La servitude T7 est reportée sur le plan annexé et rappelée au tableau récapitulatif.	
7.7 SERVITUDE RELATIVE AUX TERRAINS RIVERAINS DES COURS D'EAU – SANS OBJET	
7.8 SERVITUDE RELATIVE AUX VOIES FERREES (T1)	
➲ La servitude T1 est reportée sur le plan annexé et rappelée au tableau récapitulatif.	➲ Les conséquences de cette servitude devraient être précisées
7.9 SERVITUDE ATTACHEE AUX CANALISATIONS PUBLIQUES D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT (A5)	
➲ La servitude attachée aux canalisations d'eau et d'assainissement est reportée sur le plan des servitudes d'utilité publique.	
7.10 SERVITUDE LIEE AUX OUVRAGES DE DEFENSE DES COTES OU DE SECURITE MARITIME (AR2)	
➲ La servitude attachée au Fort Saint Julien (sémaphore) est protégée par son report au plan des servitudes d'utilité publique.	
7.11 PERIMETRES DE PROTECTION DES ETABLISSMENT CONCHYLICOLES ET DES GISEMENTS NATURELS COQUILLIERS DU GOLFE DU MORBIHAN (AS2)	
➲ Le tableau des servitudes d'utilité publique précise que celle-ci s'étend sur l'ensemble du territoire communal, elle est indiquée en légende du plan de zonage mais ne peut être repérée.	➲ Il est nécessaire que l'ensemble du territoire communal soit repéré et qu'il bénéficie d'un zonage le protégeant.

THEME N°8 - ZONES À RISQUES	
8.1 ZONES A RISQUE DE SUBMERSION MARINE	
➲ Les zones à risque de submersion marine sont repérées au règlement graphique	➲ Il est nécessaire que les aléas soient déterminés et que des prescriptions s'y rapportant soient ajoutées au règlement écrit. ➲ Il faut envisager une délocalisation du camping de Penthièvre.
8.2 ZONES A RISQUE D'EROSION MARINE	
➲ Le risque d'érosion est abordé dans le rapport de présentation, il se situe à Penthièvre, côté baie.	➲ A partir de la limite du DPM, il sera nécessaire d'ajuster la superficie du terrain de camping de Penthièvre.
8.3 ZONES A RISQUE DE FEU D'ESPACE NATUREL	
➲ Le risque feu d'espace naturel est présenté et localisé au rapport de présentation	➲ La limite Ouest de la zone de repli en 1AUL doit être légèrement réduite afin de respecter cette zone à risque.
8.4 ZONES A RISQUE DE REMONTEE DE NAPPE PHREATIQUE	
➲ Le risque de remontée de nappe phréatique est décrit, aucune disposition réglementaire ou servitude d'utilisation du sol ne découle du porter à connaissance.	➲ Il est recommandé par le BRGM, malgré l'absence de dispositions réglementaires, de prendre des précautions, je recommande que dans les zones à risque les sous-sols enterrés soient interdits.

E - MESURES PROPOSEES

Afin de

« Supprimer, réduire ou compenser »

Ce bilan présente une liste non exhaustive des avantages et inconvénients du projet. Les inconvénients doivent être évalués et si nécessaire faire l'objet de mesures permettant de les supprimer, les réduire ou les compenser. Les PPA en soulignent d'autres que je n'ai pas toujours repris.

Ces mesures sont regroupées en deux grandes catégories

A : Simples mises à jour, corrections ou compléments à ajouter sans que cela ne remette en cause le projet sur le fond

B : Modifications à apporter au projet qui parfois ne sont pas importantes ou seront prises en considération par la suite (engagement du maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse). Certaines de ces modifications sont localisables à la parcelle ou situées sur un secteur bien déterminé.

C : Des mesures pour mémoire car elles ne sont pas de la responsabilité de la commune ou bien sont hors du sujet « PLU ».

Surligné en grisé : Mesures qui seront prises en compte par le maître d'ouvrage (Mémoire en réponse aux observations du public).

A MISES A JOUR, COMPLEMENTS

RAPPORT DE PRESENTATION

1. Les indicateurs d'état doivent être développés et complétés par un point zéro.
2. Les conséquences du repérage des zones à risque de submersion marine doivent être précisées.
3. Le projet de regroupement des parkings (touristes) sur la côte sauvage doit être développé.
4. La localisation de Port Bara doit être précisée (site militaire de la côte sauvage ou fort de Penthièvre).
5. Les conséquences de la servitude (T1) sur la voie ferrée devraient être précisées.

PADD

6. Le PADD devrait confirmer l'engagement relatif aux centralités commerciales (PADD).

REGLEMENT ECRIT

7. Il doit être indiqué, dans les introductions des zones UL et 1AUL, que les campings aménagés situés en continuité des agglomérations ne sont pas des espaces urbanisés.
8. Les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones devraient être séparées des autres dispositions générales.
9. Certaines définitions doivent être réécrites, d'autres corrigées ou complétées (règlement littéral).
10. L'alinéa sur la protection des rez-de-chaussée commerciaux doit être ajouté au zonage Ua.
11. Le schéma présenté (art. 8) doit prendre en compte la loi de transition énergétique.
12. Définir l'arrière des constructions (art. 8)
13. Préciser la hauteur des acrotères (art. 10).
14. Les articles 2 ou les dispositions générales doivent prévoir les changements de destination.

REGLEMENT GRAPHIQUE

15. La référence au POS doit être supprimée (légende du règlement graphique)
16. La limite Ouest doit être vérifiée afin d'être alignée sur les façades des constructions boulevard de l'Océan
17. Le parking du conservatoire du Littoral doit être retiré de la zone Ui
18. La limite Est de la zone Ui doit être corrigée (hors ZH).
19. La coupure d'urbanisation sud devrait être prolongée au-delà de la RD jusqu'au hameau de Kerboulevin.
20. Les limites du DPM et entre les zones NLc et NLc1 doivent être précisées (camping de Penthièvre).
21. Le plan de zonage assainissement des eaux pluviales doit être annexé au PLU (annexe sanitaire)
22. Le graphisme utilisé n'est pas adapté lorsqu'il s'agit de superficies ou de haies de grande largeur.

B MODIFICATIONS A APPORTER

AU REGLEMENT ECRIT

Zonages

23. Mettre en cohérence les extensions du bâti dans les zonages Ua et Ub.

Patrimoine

24. Le patrimoine bâti d'intérêt local doit être mieux protégé par :
- Une distinction entre les zones Uaa et Uab (art. 11),
- Une extension de la protection des murets en pierre sèche aux zones NL,
- Une protection contre les bardages extérieurs intempestifs,
- Une transformation du cahier des prescriptions architecturales en cahier de recommandations.
- Une adaptation de la loi de transition énergétique à la protection du patrimoine.

Transition énergétique

25. La loi sur les transitions énergétiques doit être intégrée au projet par des possibilités d'implantation au sol (articles 6, 7, 9 et 13) favorisant l'ensoleillement, par la suppression du pourcentage maximum de bardage des façades extérieures. Les articles 15 de toutes les zones doivent être renseignés.

Submersions marines

26. Les zones à risque de submersion marine doivent être soumises à des prescriptions règlementaires dans les dispositions générales du règlement.

OAP

27. De nouvelles OAP doivent être ajoutées dans les secteurs des zones U qui par leur configuration et leur superficie risquent de ne pas satisfaire aux obligations de densification. L'OAP de la zone 1AUp doit être modifiée, la densité de 110 log/ha et la hauteur du bâti sont excessives.

Hauteurs maximales

28. Les hauteurs maximales (articles 10) des zones Umr et UL doivent être renseignés.

Nappes phréatiques

29. Il est nécessaire d'interdire les sous sols dans les zones à risque de remontée des nappes phréatiques.

AU REGLEMENT GRAPHIQUE

Zonage

30. Délimiter le territoire communal maritime et lui attribuer un zonage approprié aux mesures de protection environnementales (site Natura 2000, ZNIEFF, conchyliculture, biotope, réserve de chasse…).

31. Le centre de vacances ALUDEO n'est pas en village (Penthièvre sud), il doit être classé en Na

32. L'activité agricole doit être protégée par l'abandon du projet d'extension de la ZA de Kergroix en 2AUi.

33. La zone Na (route de Quiberon, rue des régatiers) pourrait être en Aa (urbanisation ultérieure).

34. Rue du stade les parcelles classées en U devraient être en AU pour 1,2 ha.

35. Certains équipements publics (cimetière écoles, église…) ne devraient pas être en UL.

36. La zone 1AUL pourrait être en STECAL (zone A) et sa limite Ouest légèrement modifiée (feu d'espace naturel.

37. Les voiries et les parkings situés à l'Ouest de l'école de voile, hors de son enceinte, devraient être en Ub2.

38. Il doit y avoir une interruption de la continuité de la limite Ouest au droit de certaines parcelles non bâties, boulevard de l'Océan.

Protection du Littoral

39. Le zonage Up de l'école de voile doit être supprimé et sa bande littorale des 100m classée en Na (espace non urbanisé). L'Isthme de Penthièvre et le littoral Est du Lizeau doivent être en Espace remarquable (Nds).

Patrimoine naturel d'intérêt local

40. La protection du patrimoine naturel (loi Paysage) doit être complétée et étendue sur le camping de Penthièvre et sur le site de l'école nationale de voile du Rohu.

Emplacements réservés

41. L'Emplacement Réservé n°2 doit être supprimé
42. L'ER n°6 devrait être en NL (emprise sur zone A) et une partie de l'ER n°7 devrait être en N ou A (ZH ?).

MODIFCATIONS LOCALISABLES A LA PARCELLE

43. L'emprise de la ZH sur la parcelle AL509 (près gare) doit être réduite (étude complémentaire ECR)
44. La parcelle AH 55 (non construite, bande des 100m) doit être en espace remarquable (Nds).
45. La zone Ub2 peut être légèrement étendue vers le nord au droit des parcelles AH672, AH673 et AH695.
46. L'emprise du chemin sur la AL514 et la parcelle AL515, peuvent être en Ub2 (accès à la AL512).
47. Les deux parcelles AL1410 et AL1427 peuvent être regroupées sur un même zonage Uaa.
48. La partie Nord, enclavée, de la parcelle AM 16 par un classement en UB2 permettrait une OAP entre les rues G Clémenceau et du Gouvello.
49. les parcelles AO595 et AO596 devraient être en Ub2
50. L'extrémité Ouest de la rue du stade devrait être en 1AU, extension nécessitant une OAP.
51. La partie Ouest de l'impasse de la Plaine et de la rue Barr Avel, peut être en Ub2.
52. La zone Na sud située entre la RD 768 et la rue des régatiers pourrait être en A au lieu de Na.
53. La partie Est de la zone 2AUh de Kerbourgnec devrait être en N.
54. Les terres du pépiniériste et du paysagiste classées en Ab devraient être en Aa.

C **OBSERVATIONS POUR MEMOIRE** (Hors PLU ou soumises à avis extérieur)

55. La réalisation d'un inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local et d'une AVAP devrait être envisagée.
56. Une délocalisation du camping de Penthièvre doit être envisagée.
57. Il doit être apporté une réponse aux exploitants de Port-Blanc sur les conséquences du droit de préemption localisé sur leurs terres agricoles.

F - AVIS du Commissaire enquêteur

L'ancienneté de la dernière révision du POS de Saint-Pierre-Quiberon (1983) est l'une des particularités de cette élaboration de PLU pour laquelle une date limite est fixée par la Loi sous réserve d'application du RNU à l'ensemble du territoire.

La deuxième spécificité est le phasage en deux périodes d'une procédure qui après avoir été annulée par la municipalité a été recommencée et finalisée dans un temps contraint.

C'est pourquoi il existe entre les différents documents une obligation de relecture, de mise à jour, d'ajouts, de complément d'information et de mise en cohérence qui sur de nombreux points ne nécessitent pas une modification du projet mais demandent une grande attention.

Ces différents points sont qualifiés dans mes conclusions d'inconvénients. Les PPA en soulignent d'autres.

Le public a été associé à la concertation sans que je puisse m'en porter garant, celle-ci ayant eu lieu préalablement à l'enquête, hors de ma présence.

J'estime que ce projet de PLU prend en compte les enjeux du territoire et met en œuvre un grand nombre de dispositions nécessaires comme en témoignent tous les avantages du projet rappelés ci-dessus dans mon bilan.

Cependant il subsiste des inconvénients pour lesquels je propose des mesures compensatoires. Celles-ci n'ont pas toutes la même importance et doivent être différenciées entre recommandations et réserves.

Je relève dès à présent que le maître d'ouvrage envisage d'apporter des réponses aux points suivants, lesquels sont surlignés en gris dans la liste des mesures compensatoires ci-dessus.

A11, A12, A13, A16, A17, A18, A20, B29, B32, B38, B41, B42, B43, B49, B51, B54

Je prends note de ces engagements et ne présente pas de recommandations ou de réserves à leur sujet.

Autres mesures

A. Mises à jour : 1 à 22

Les mesures compensatoires à apporter au projet (1 à 22) seront pour certaines prises en compte par la Commune (Cf. ci-dessus). Pour les autres il s'agit de procéder à des mises à jour, de rectifier les erreurs et de préciser certaines dispositions afin de rendre l'ensemble cohérent et conforme à la réglementation. Elles sont récapitulées ci-dessus pour mémoire.

Ce sont des recommandations.

B. Modifications :

Règlement écrit : 23 à 54 (sauf 24, 25, 26 et 27)

23 : il est nécessaire de motiver la possibilité d'étendre latéralement les constructions en zone Ua alors que cela n'est pas autorisé en Ub. J'émets une recommandation.
28 : L'ajout des hauteurs maximales (articles 10) des zones Umr et UL est nécessaire mais pas essentiel. Une référence au bâti environnant pourrait suffire. Cela ne peut justifier une réserve.
Ce sont des recommandations.

Règlement graphique : (sauf 39)

30 La délimitation du territoire maritime n'a pas de conséquence sur le règlement mais elle permet une meilleure localisation des prescriptions applicables en mer. Il s'agit d'une recommandation.
31 Plus que le classement du village de Penthièvre Sud en Na (centre de vacances ALUDEO), ce sont les mesures liées à la présence d'une zone à risque de submersion qui doivent être appréciées.
33, 34, 35, 36, 37, 40 : Ces mesures constituent surtout des conseils afin de faciliter l'exploitation ultérieure du projet. Elles ne modifient pas le règlement de manière fondamentale, elles améliorent la lisibilité du PLU sur le plan réglementaire.
Ce sont des recommandations.

Modifications localisables à la parcelle :

43 à 54 : Ces mesures sont destinées à mettre en cohérence certaines zones entres elles et à répondre de manière équitable, aux observations posées par le public. J'ai eu l'occasion dans mon rapport d'analyser ces situations individuelles et de conclure ci-dessus. En raison du caractère très local de celles-ci, elles ne peuvent cependant justifier un avis globalement défavorable. Ce sont des recommandations.

C. Pour mémoire 55 à 57.

55 à 57 : Le PLU n'a pas pour vocation de prendre des décisions qui sont hors de ses compétences. Ces mesures sont indiquées pour mémoire afin de rappeler à la commune la nécessité d'engager ces démarches.

Autres mesures compensatoires proposées :

MODIFICATIONS AU REGLEMENT ECRIT (DONT OAP)

24 Protection du Patrimoine bâti
25 Transition énergétique
26 Submersions marines
27 Densification

Celles-ci sont essentielles, elles concernent l'ensemble du territoire communal. L'absence de modification du projet entraînerait une incohérence entre le PADD et le règlement. Le PLU serait également en contradiction avec la loi SRU et les différentes autres lois notamment la loi ALUR et la loi de transition énergétique.

MODIFICATIONS AU REGLEMENT GRAPHIQUE

39 Protection du Littoral : Espaces remarquables et bande des 100m (classement en Nds et Na)

Cette mesure est localisable le long du littoral Est du territoire, il s'agit de mettre le projet en cohérence avec la loi Littoral. Celle-ci impose que soient classés en espaces remarquables tous les secteurs bénéficiant de mesures de protection de type ZNIEFF ou Natura 2000. Elle impose également que soient classés en zone non constructible

tous les espaces non urbanisés de la bande littorale des 100m dès lors que ceux-ci n'accueillent pas des activités nécessitant la présence immédiate de l'eau.

J'estime que le POS de Saint-Pierre-Quiberon doit donner place à un PLU afin de prendre en compte l'évolution de la réglementation mais il doit, au delà des modifications prévues par la collectivité dans son mémoire en réponse (MER) être assorti de cinq réserves.

Celles-ci destinées à supprimer réduire ou compenser les inconvénients de ce projet sur l'environnement, sont toutes levables. C'est pourquoi je vais émettre un avis favorable à ce projet d'élaboration du PLU.

COMPTE TENU DE CE QUI PRECEDE,

A partir des éléments figurant dans le dossier d'enquête, des analyses comprises dans mon rapport d'enquête et en conformité avec le bilan dressé ci-dessus.

J'émets pour le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols, valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Pierre-Quiberon :

UN AVIS FAVORABLE

SOUS RESERVE QUE :

⇒ La protection du patrimoine bâti ancien soit étendue (règlement littéral) à l'ensemble du territoire et non pas limitée au zonage Ua et que le cahier des prescriptions soit libellé sous la forme d'un cahier de recommandations tel qu'il est prévu au règlement écrit.

⇒ La loi sur les transitions énergétiques soit intégrée au projet chaque fois que nécessaire par une adaptation des articles du règlement littéral, notamment l'inscription de prescriptions aux articles 15.

⇒ Le risque de submersion marine soit assorti de prescriptions règlementaires introduites dans le rapport de présentation.

⇒ L'engagement de densification du PADD soit mis en œuvre par un développement du nombre d'OAP dans les zones U qui risquent de ne pas satisfaire à ces obligations.

⇒ Les secteurs situés dans les espaces remarquables (Natura 2000 et ZNIEFF) du camping et de l'Isthme de Penthièvre soient classés en Nds et que la bande littorale des 100m soit classée en Na au droit de l'Ecole Nationale de Voile et de Sports Nautiques.

Le 9 mai 2017
Jean-Charles BOUGERIE
Commissaire enquêteur