

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN

Mairie de Saint-Pierre-Quiberon

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune de Saint-Pierre-Quiberon



Arrêté du Maire n°2023-031 du 7 février 2023

Dates de l'enquête : 1^{er} mars 9h au 30 mars 2023 17h

PARTIE 2 : CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Commissaire Enquêtrice : Christine Bosse

Dossier E 2300009/35

Table des matières

1	Rappel de l'enquête	4
1.1	Contexte	4
1.2	Objet de l'enquête.....	4
1.3	Le dossier.....	4
1.4	Déroulement de l'enquête	4
1.5	Bilan des observations.....	5
2	Observations formulées par le public	5
2.1	1.DOSSIER et PROCEDURE.....	6
2.2	2. SCoT	7
2.3	3. PATRIMOINE	11
2.4	4. MODIFICATION ZONAGE UAB en UAC mixité sociale, logements sociaux.....	15
2.5	5. REGLEMENT ECRIT	16
2.6	6. Règlement graphique	24
2.7	7.OAP (8).....	28
2.8	8. Constructibilité (13).....	29
2.9	9. Divers (5).....	30
3	Conclusions et avis	32

1 Rappel de l'enquête

1.1 Contexte

Située sur la côte Sud du département du Morbihan, Saint-Pierre-Quiberon constitue la partie nord de la presqu'île de Quiberon. La commune de 8 km² compte 2145 habitants.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur a été approuvé, par délibération du conseil municipal, le 22 juin 2017.

La commune souhaite faire évoluer son document d'urbanisme, pour se mettre en compatibilité avec le volet commercial du SCoT du Pays d'Auray, modifié en 2019, permettre la réalisation de projets d'aménagement et faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme.

1.2 Objet de l'enquête

Les objets de la modification n°1, conformes aux orientations du PADD, sont les suivants :

1. Mise en compatibilité avec le volet commercial du SCoT du Pays d'Auray
Orientation PADD « la mise en œuvre de projets d'aménagement porteurs de développement » ;
2. Préservation du patrimoine bâti et naturel
Orientation PADD « le renforcement de la prise en compte des qualités patrimoniales de la commune » ;
3. Permettre la réalisation d'un projet de logements à vocation sociale
Orientation PADD « production de logements en cohérence avec les différentes agglomérations ».

Ces évolutions entraînent la création de nouvelles dispositions dans le règlement écrit et le règlement graphique et pour permettre l'amélioration de l'instruction des autorisations d'urbanisme :

4. Reprise du règlement écrit, suite à la suppression du Cahier de Recommandations architecturales et Paysagères
5. Toilettage du règlement écrit
6. Toilettage du règlement graphique
7. Toilettage des Orientations d'Aménagement et de Programmation
8. Correction d'une erreur matérielle dans le rapport de présentation

1.3 Le dossier

La notice de présentation était relativement succincte et semblait bâtie sur un modèle dans lequel toutes les modifications avaient du mal à s'insérer. Ainsi, le terme « toilettage » semblait peu approprié aux modifications assez nombreuses, apportées au règlement écrit et la mise en compatibilité avec le PLH ne rentrait dans aucun chapitre.

Certaines cartes étaient illisibles (trop petites), patrimoine vernaculaire, voire incomplètes, localisation des commerces, comme cela a été relevé dans les observations, ou incompréhensibles, emplacements réservés UNESCO, mélange de numérotations identiques entre les photos et les emplacements réservés.

Concernant le règlement écrit et le chapitre OAP, entièrement intégrés au dossier, la lecture était facilitée par la mise en avant des modifications écrites en rouge.

1.4 Déroulement de l'enquête

Par décision n° E2300009/35 en date du 30 janvier 2023, Monsieur le conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes, a désigné Christine Bosse en qualité de commissaire enquêtrice.

Début février 2023, des échanges, par téléphone et courriels, avec la directrice générale des services de la mairie de Saint-Pierre Quiberon, permettent de fixer les dates de l'enquête du 1^{er} mars 9h au 30 mars 17h. L'arrêté d'organisation de l'enquête est signé le 11 février 2023.

Il est décidé de mettre en place un registre dématérialisé et une adresse mail dédiée.

Le premier avis d'enquête a été publié le 14 février 2023 et le 2^{ème}, le 2 mars 2023, dans la rubrique annonces officielles du Télégramme de Brest et de Ouest France. L'affichage de l'avis, en panneaux A2 jaune, a été réalisé sur 8 endroits de la commune.

4 permanences se sont déroulées en mairie de Saint-Pierre Quiberon :

- Mercredi 1^{er} mars 2023, 9h-12h et 14h-17h
- Samedi 18 mars 2023, 9h-12h
- Vendredi 24 mars 2023, 9h-12h et 14h-16h30
- Jeudi 30 mars 2023, 9h-12h et 14h-17h

77 personnes se sont présentées pendant les permanences et 23 sont venues consulter le dossier ou déposer une observation hors permanence.

Le procès-verbal a été remis le 6 avril 2023 à Monsieur Madec, adjoint à l'urbanisme, en présence de Madame Guillo, directrice générale des services et du personnel du service urbanisme de la mairie de Saint-Pierre-Quiberon.

Les réponses aux observations sont envoyées par mail le 13 avril 2023 et celles aux questions de la commissaire enquêtrice le 9 mai 2023.

1.5 Bilan des observations

15 observations ont été inscrites au registre, de R1 à R15, et 24 courriers ont été apportés en permanence ou envoyés par voie postale (C1 à C24). Le registre électronique, ouvert pour cette enquête, a, quant à lui, recueilli 81 observations. Un mail a été envoyé après la fermeture du registre numérique, les signataires ayant signalés à la mairie qu'ils rencontraient des difficultés à se connecter, ce mail a été intégré aux observations.

Deux courriers sont arrivés, en mairie, le 3 avril 2023 et n'ont pas été pris en compte. Cependant, l'un d'entre eux avait été au préalable, déposé sur le registre dématérialisé et l'autre abordait le sujet du caravaning en terrain privé, largement évoqué dans les observations déjà recueillies.

Au total 120 consignations ont été enregistrées, représentant 160 observations. Elles émanent de particuliers, d'associations, d'architectes, du PETR (SCoT) et d'AQTA (communauté de communes).

2 Observations formulées par le public

Les observations ont été synthétisées et regroupées selon les thèmes suivants :

1. Dossier et procédure (6)

2. SCoT

Mise en compatibilité avec le volet commercial du SCOT (14)
SDU (11)

3. Patrimoine

Patrimoine vernaculaire et bâti (9)
Patrimoine naturel et liste végétaux (10)

4. Mixité sociale, logements sociaux

Modification zonage UAB UAC (4)

5. Règlement écrit

Règlement écrit divers (15)
Camping caravaning (57)

6. Règlement graphique (11)

Emplacements réservés UNESCO (3)

7. OAP (8)

8. Constructibilité (13)

9. Divers (5)

Les observations ont été synthétisées dans un tableau les regroupant selon les thèmes définis ci-dessus.

Les avis des personnes publiques, concernant ces thèmes, sont repris pour information. La mairie n'a pas souhaité répondre à ceux-ci à cette phase de l'enquête : « Réponse mairie de Saint-Pierre-Quiberon : les remarques formulées par les PPA seront étudiées une par une avant l'approbation : CCI, AQTA, Département, Chambre d'agriculture, Préfecture du Morbihan. Elles ne portent pas sur des éléments de fond pouvant remettre en cause certains objets de la procédure. Elles portent sur des éléments de rédaction et permettent d'améliorer encore l'évolution des dispositions du document d'urbanisme. »

Les réponses de la mairie de Quiberon et le commentaire de la commissaire enquêtrice figurent ensuite.

2.1 1.DOSSIER et PROCEDURE			
22/3	STPQU-@-020	Jean- Michel COTTIN 31 rue du Fozo	Le dessin du bâtiment Eiffage semble faux, emprise plus importante, emplacement de la zone 1AUL peu clair Document graphique : légende peu claire zone Aaa ? Règlement écrit : diverses remarques, trop de zones trop petites, complexes, tableaux de contraintes absurdes, hauteurs différentes entre bâtiments publics et autres,
27/3	STPQU-@-046	Jean-Michel COTTIN 31 rue du Fozo	Suite réunion du 25/03 sur le centre-ville, note que le plan distribué est beaucoup plus clair que celui figurant au dossier d'enquête, qui devrait montrer ces zones en cours de "réflexion citoyenne ". Je suis très favorable à cette démarche participative
27/3	STPQU-@-048	Fédération de protection et d'aménagement de la Baie de Quiberon	DOUBLON C16
30/3	STPQU-@-080	ANONYME	S'étonne de l'absence de communication dans la presse ou de réunion publique, quelques affichettes et communication par internet, pas sûr que ce soit le meilleur média pour une population âgée, auriez-vous des choses à cacher ? Service minimum ?
30/3	STPQU-C-016	Fédération de protection et d'aménagement de la Baie de Quiberon	Conteste le changement de zonage UAB en UAC dans une procédure de droit commun
30/3	STPQU-C-017	Ensemble pour ST PIERRE Marine JOZAN	Notice de présentation p16 (<i>liste des commerces manquants</i>) incomplète, difficile à lire, à mettre à jour

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : toutes les modalités d'affichage réglementaire ont été effectuées. Aucune concertation préalable n'est obligatoire (affichage de l'arrêté le 14 février 2023 à l'intérieur et l'extérieur de la mairie - Rapport police municipale indiquant la pose de 8 panneaux A1 sur la commune le 16 février 2023 - Insertion presse le 14 février 2023 et semaine du 1er au 8 mars 2023). L'enquête a duré 4 semaines, alors que le code de l'environnement permet de limiter sa durée à 2 semaines (procédure dispensée d'évaluation environnementale). Le changement de zonage UAB en UAC peut être réalisé dans une procédure de droit commun.

Commentaire commissaire enquêtrice : La publicité réglementaire de l'enquête a bien été réalisée. J'estime que le nombre d'observations enregistré et les visites du public hors et pendant les permanences, attestent que la tenue de l'enquête était connue. La notice de présentation était effectivement succincte, certaines cartes peu lisibles, (patrimoine vernaculaire, implantation des commerces) ou portant à confusion, emplacements réservés, le plan des zones de préemption indiqué p 79 ne figurait pas au dossier. Cette notice devra donc être complétée et corrigée, pour une meilleure information et compréhension du public. Des éléments à corriger ou manquants sont repris dans les thèmes suivants, la collectivité devra corriger son document en conséquence.

2.2 2. SCoT			
Mise en compatibilité avec le volet commercial (14)			
15/3	STPQU-@-005	M. et Mme DAGORNE 7 rue Le Pointic 56520 GUIDEL	Commerce Av de St Malo Le Spot à Penthièvre. Ne comprend pas ce que signifie "Le linéaire de Penthièvre est supprimé" p19, ni à quoi correspond ce linéaire
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Le linéaire correspond à une interdiction de changement de destination de rez de chaussée commerciaux. Celui figurant à Penthièvre au PLU de 2017 est supprimé, le secteur de Penthièvre ne constituant pas une centralité commerciale au regard du Scot.			
24/3	STPQU-R-005	SCI Presqu'île Surf Benjamin MAZE	Propriétaire terrain AZ591 1 bis impasse Noroit. Une activité avec accueil clientèle école de surf et stockage matériel est-elle compatible avec le nouveau règlement ? Sachant qu'une école de surf et 2 magasins de matériel de surf (SurfinG Paradise, Vince surf, Océan gate) sont présents dans la zone.
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Les commerces existants dans la zone de Kergroix ne sont pas remis en cause. Ils peuvent même s'étendre dans la limite de 20% de surface plancher. La destination commerce des bâtiments est acquise en cas de cession. Par contre, les nouveaux commerces ne sont pas autorisés.			
24/3	STPQU-R-006	Lucie LE DU SCI 31 av de Kerbel	PAM 1175 27 rue de l'église, a eu 1 refus de rénover en studio 1 local, devant en faire 1 commerce, alors qu'il n'y a jamais eu de commerce à cette adresse
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Remarque relative à un refus de permis de construire. Pas objet de la modification.			
30/3	STPQU-@-072	Lionel COLLIN ZA de Kergrist	(Rappel de l'adaptation nautique de ST PQ, manifestations, compétitions). Demande que la filière économique et commerciale liée aux sports nautiques, qui concoure à l'attractivité du territoire soit sanctuarisée dans la ZA de Kergroix, notamment en cas de revente des entreprises.
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Les commerces existants dans la zone de Kergroix ne sont pas remis en cause. Ils peuvent même s'étendre dans la limite de 20% de surface plancher. La destination commerce des bâtiments est acquise en cas de cession. Par contre, les nouveaux commerces ne sont pas autorisés.			

30/3	STPQU-@-078	FRES Claudine SCI PORT RHU zone de Kergroix	La modification du PLU interdit les commerces logts de fonction, loges, ZA de Kergroix classée en Ui, interdisant l'implantation future de garages stockages et nouveaux commerces, rend impossible la transmission d'un fonds de commerce, préjudice financier, alors que la plupart se sont installés à une date récente encouragés par la commune. Aucune explication fournie pour expliquer cette exclusion. Pour rappel, en 2014, un permis n'a été accordé qu'à condition d'inclure 4 locaux commerciaux (non prévus) afin de dynamiser la zone. Un permis modificatif a été accordé en 2020. Ne voit pas quelles dispositions du SCOT seraient incompatibles avec le maintien d'une activité commerciale, il est indiqué que c'est la mairie qui souhaite interdire cette activité, utilise artificiellement la mise en conformité avec le SCOT pour justifier un revirement dont on ignore la cause. Pièces jointes
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Les commerces existants dans la zone de Kergroix ne sont pas remis en cause. Ils peuvent même s'étendre dans la limite de 20% de surface plancher. La destination commerce des bâtiments est acquise en cas de cession. Par contre, les nouveaux commerces ne sont pas autorisés.			
30/3	STPQU-@-081	François Xavier Vince	Artisan, commerçant activité surf sur la zone de Kergroix depuis 2013, la modification n'est pas claire concernant la revente des locaux, fonds de commerces ; nous voulons que le futur acquéreur puisse exercer son activité commerciale ou artisanale : commerce interdit sur la zone ? Souhaite que la partie logement soit maintenue (vandalisme, cambriolage) ne veut pas de préemption en cas de revente, surtout concernant l'activité surf, promulguée sur la commune, ville de surf et réserve de vagues
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Les commerces existants dans la zone de Kergroix ne sont pas remis en cause. Ils peuvent même s'étendre dans la limite de 20% de surface plancher. Par contre, les nouveaux commerces ne sont pas autorisés. La destination commerce des bâtiments est acquise en cas de cession.			
30/3	STPQU-C-014	Jean-Claude FRANCOIS 42 av du petit Thouars	p16 comprend l'intérêt des périmètres commerciaux, mais estime que c'est au détriment des villages comme Kerhostin ou Penthièvre, qui possèdent encore quelques commerces, ne va pas dans le sens de l'attractivité et vitalité des villages, pourquoi ne pas trouver une mesure incitative plutôt que discriminante.
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Les villages de Penthièvre et de Kerhostin ne sont pas considérés comme des centralités commerciales au regard du Scot. Par contre, l'implantation des cafés, hôtels et restaurants est permise. Si des locaux commerciaux sont existants et vacants, il est possible d'installer un nouveau commerce sous réserve de respecter l'ensemble des règles du PLU.			
30/3	STPQU-C-016	Fédération de protection et d'aménagement de la Baie de Quiberon	Commerces : demande de ne pas supprimer Penthièvre et d'ajouter Keridenvel et le Rohu

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Ces secteurs ne sont pas considérés comme des centralités commerciales au regard du Scot. Par contre, l'implantation des cafés, hôtels et restaurants est permise. Si des locaux commerciaux sont existants et vacants, il est possible d'installer un nouveau commerce sous réserve de respecter l'ensemble des règles du PLU.

30/3	STPQU-C-017	Ensemble pour ST PIERRE Marine JOZAN	Pourquoi uniquement 2 entités commerciales ? Penthièvre,(6 commerces,) supprimée, va à l'encontre de favoriser le commerce de proximité .
------	-------------	---	--

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Le Scot fixe les règles de centralité commerciale.

30/3	STPQU-C-017	Ensemble pour ST PIERRE Marine JOZAN	Demande la suppression p22 du paragraphe interdisant l'implantation de commerces en dehors des centralités commerciales (ne tient pas compte des problèmes de transmission et revente). Va à l'encontre de l'installation et du développement d'activités des saint pierrois
------	-------------	---	--

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : L'implantation des cafés, hôtels et restaurants est permise. Si des locaux commerciaux sont existants et vacants, il est possible d'installer un nouveau commerce sous réserve de respecter l'ensemble des règles du PLU. Le Scot fixe les règles de centralité commerciale.

30/3	STPQU-C-022	Tiphaine BRETIGNIERE architecte 13 rte du Roch	notice de présentation: p16 périmètre de centralité trop petit pour essor économique de petits commerces, Portivy et port d'orange trop coûteux pour commerces (hors tourisme), permettant une vie plus agréable hors saison ; p18 il faudrait permettre de créer un commerce dans d'autres quartiers que ceux identifiés
------	-------------	--	---

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : L'implantation des cafés, hôtels et restaurant est permise. Si des locaux commerciaux sont existants et vacants, il est possible d'installer un nouveau commerce sous réserve de respecter l'ensemble des règles du PLU. Le Scot fixe les règles de centralité commerciale.

30/3	STPQU-C-024	PAYS D'AURAY PETR	Prise en compte du volet commercial du SCoT : demande de limiter les linéaires commerciaux aux commerces situés dans les 2 linéaires, propose d'inscrire un linéaire interdisant le changement de destination sur le site de l'ancienne école au regard de l'étude urbaine en cours.
------	-------------	----------------------	--

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : La remarque sera étudiée avant l'approbation de la modification.

Avis CCI : demande de préciser, dans le règlement écrit, le champ d'application du volet commercial du SCoT, en zone Ui, de supprimer le paragraphe faisant référence aux périmètres commerciaux, d'intégrer explicitement les occupations interdites et les possibilités d'évolution des commerces existants et les conditions d'implantation des show-rooms et magasins d'usine ; concernant le traitement paysager et environnemental, la CCI estime le règlement trop contraignant et propose de ne retenir qu'un coefficient de biotope à 0.2 ou son alternative. S'interroge sur le périmètre du centre bourg, trop étendu à l'ouest et pas assez au sud et invite à limiter le dispositif de protection du linéaire commercial aux périmètres de diversité commerciale.

Avis Chambre d'Agriculture du Morbihan : s'interroge sur les terrains concernés par les périmètres de centralités commerciales ou linéaires de préservation des rez-de-chaussée en zone A p109 et demande de remplacer « liées à l'agriculture » ou « liées aux activités agricoles » par « nécessaires à l'exploitation agricole ». (p 109, 110, 111).

Commentaire commissaire enquêtrice : La rédaction de la notice de présentation porte à confusion : il est indiqué p18 que cette modification est l'occasion de « préciser que les activités commerciales ne sont pas autorisées dans la zone d'activité de Kergroix » ; je pense qu'il est donc important de préciser que l'activité des commerces existants, hors cafés hôtels restaurants, peut perdurer et que la « destination commerce est acquise en cas de revente » comme la réponse de la mairie l'indique. De la même manière, concernant les centralités commerciales, la réponse aux observations C16 et C22 indique que l'implantation de nouveaux commerces dans des bâtiments ayant hébergé un commerce antérieurement, mais situé hors des centralités commerciales, est possible. Il serait souhaitable pour la bonne compréhension du document que toutes les exceptions, au principe de centralité commerciale et linéaires commerciaux, soient clairement écrites, avec les articles du règlement s'y référant. Cette présentation simpliste a semé la confusion, puisque les réponses de la mairie semblent montrer une réglementation plus souple, que présentée dans la notice.

SDU Secteur Déjà Urbanisé (11)			
20/3	STPQU-@-013	Charlotte et Sylvain MOREL 9 rte de Kervihan	Souhaite le classement en SDU des hameaux de Kervihan et Kerboulevin (courier des habitants de 2022)
20/3	STPQU-@-014	Charlotte et Sylvain MOREL 9 rte de Kervihan	Complément au précédent : Insiste sur le fait de prendre en considération les habitants situés en bordure (rte de Kervihan)
21/3	STPQU-@-015	JP LE DU 3 rue Flagy 77 THOURY FERROTTE1	Propriétaire de la parcelle AS51, nous entretenons ce terrain dans le respect de l'environnement, nous y passons d'agréables vacances et participons à l'essor économique du village. Nous demandons le classement SDU du secteur Kervihan-Kerboulevin
21/3	STPQU-@-017	François BONDUELLE 23 ch des vignes 92 Vauresson	Rappel SCoT 2014, modification 2019 sur les implantations commerciales et 2022 identification des SDU (Loi ELAN), dont Kervihan et Kerboulevin. Surpris que la modification n°1 ne prenne pas en compte cette modification (compatibilité avec le SCoT). Sachant que le conseil municipal du 11 mars 2019 avait prescrit une procédure de révision simplifiée pour entre autres, anticiper la loi ELAN et intégrer Kervihan et Kerboulevin en U, le conseil municipal a retiré en décembre 2021, les délibérations prescrivant des révisions allégées mais pas le paragraphe concernant l'anticipation de la loi ELAN ; la procédure de modification simplifiée (article 42 loi ELAN) pour la mise en compatibilité avec le volet littoral du SCOT s'applique si la procédure a été engagée avant le 31/12/2021, ce qui est le cas. Demande que la notice de présentation de la modification n°1 indique que la mise en compatibilité avec le volet littoral du SCOT fera l'objet d'une procédure de modification simplifiée du PLU dans les prochains mois. (PJ compte rendu conseils municipaux cités)
26/3	STPQU-@-028	Thierry MALASSIGNÉ 1 rue d Kerboulevin	Souhaite s'associer au collectif demandant la qualification de SDU, afin de permettre la construction d'annexes pour améliorer son habitat (dans le respect des règles) et en restant attentif à la sauvegarde des espaces naturels (délimitation primordiale). Nos villages n'ont pas vocation à devenir des villages-musées

26/3	STPQU-@-039	Paul et Françoise RIVIERE Kerboulevin	Il serait normal que Kerboulevin et Kervihan soient en SDU, ce sont des zones urbanisées
30/3	STPQU-@-079	Christian JOZAN Kervihan	2) Dans son texte du 7/07/22, le SCOT d'Auray qualifie Kervihan et Kerboulevin comme des SDU ; Ces SDU doivent être réintégrés, pourquoi n'est-ce pas prévu dans la modification n°1 ? Propose de l'intégrer.
30/3	STPQU-C-017	Ensemble pour ST PIERRE Marine JOZAN	Demande que les SDU de Kerboulevin et Kervihan soient intégrés à la modification.

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : La procédure de modification de droit commun ne permet pas d'intégrer les SDU. Cela est possible par une procédure de modification simplifiée, si l'arrêté engageant cette procédure a été pris avant le 31.12.2021. Or, ce n'est pas le cas. Les SDU seront traités dans le cadre de la révision générale.

Commentaire commissaire enquêtrice : La modification du SCOT étant intervenue en 2022, quelques mois avant la modification n°1 du PLU, le public a pu estimer que celle-ci l'aurait prise en compte. La procédure engagée de modification ne le permettant pas et la révision générale du PLU de Saint-Pierre-Quiberon étant dès à présent engagée, j'estime que la collectivité devra prendre en compte les réflexions émises par le public à ce sujet, lors de cette enquête, dans sa réflexion préparatoire.

2.3 3. PATRIMOINE

VERNACULAIRE ET BATI (9)

30/3	STPQU-C-016	Fédération de protection et d'aménagement de la Baie de Quiberon	Patrimoine vernaculaire : joindre une liste précise
------	-------------	--	---

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Le rapport complet était annexé au dossier d'enquête publique

22/3	STPQU-@-020	Jean- Michel COTTIN 31 rue du Fozo	Pourquoi interdire les panneaux solaires sur le bâti ancien répertorié (mal classé en diagnostics)
------	-------------	---------------------------------------	--

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Le patrimoine de la commune a été répertorié pour protéger le bâti remarquable de la commune.

24/3	STPQU-C-011	Jean-François LE MOAL Moulin de Kerboulevin	Patrimoine bâti : L'objet de l'inventaire est de créer une contrainte sur certains biens, pour respecter l'équité et les droits de chacun, quels ont été les critères ou le cahier des charges élaborés pour être retenus ? Quelle autorité a défini les critères de sélection et en a contrôlé la bonne application ? Qui en est le maître d'oeuvre, ses compétences sont-elles avérées, l'inventaire est-il exhaustif ? problème de sécurité juridique si ces prérequis ne sont pas respectés. Propose de ne pas retenir l'inventaire de 440 bâtiments
------	-------------	--	--

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : L'inventaire a été réalisé par un cabinet spécialisé en architecture et urbanisme. Le service instructeur reste vigilant à protéger ce patrimoine.

30/3	STPQU-C-014	Jean-Claude FRANCOIS 42 av du petit Thouars	Inventaire du bâti ancien incomplet, constructions représentatives absentes
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : L'inventaire a été réalisé par un cabinet spécialisé en architecture et urbanisme. Le service instructeur reste vigilant à protéger ce patrimoine.			
30/3	STPQU-C-016	Fédération de protection et d'aménagement de la Baie de Quiberon	OAP Patrimoine bâti : règles sans méthodologie, pas de prise en compte des spécificités du patrimoine, demande qu'une démarche SPR soit engagée (annexe C)
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : L'inventaire a été réalisé par un cabinet spécialisé en architecture et urbanisme. Le service instructeur reste vigilant à protéger ce patrimoine. La commune prend note de cette proposition			
30/3	STPQU-C-017	Ensemble pour ST PIERRE Marine JOZAN	Refuse l'intégration de l'inventaire du patrimoine bâti, manque de sécurité juridique, non exhaustif, légitimité du document et de son auteur OAP patrimoine bâti : demande en préambule une définition précise et exhaustif des éléments caractéristiques du patrimoine bâti, sans quoi les prescriptions n'auront aucune valeur juridique
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : L'inventaire a été réalisé par un cabinet spécialisé en architecture et urbanisme. Le service instructeur reste vigilant à protéger ce patrimoine.			
30/3	STPQU-C-022	Tiphaine BRETIGNIERE architecte 13 rte du Roch	p25 : salue la démarche de l'inventaire du patrimoine, s'interroge sur la légitimité d'une association pour le faire, a identifié de grosses erreurs d'appréciations : maisons contemporaines répertoriées et nombreuses maisons début 20ème oubliées, mériterait un travail plus approfondi, ce travail pourrait faire l'objet d'une AVAP, propose d'intégrer 1 article général incitant à la préservation de détails architecturaux existants
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Le petit patrimoine, page 25, est issu d'un inventaire réalisé par une association et l'inventaire du patrimoine bâti a été réalisé par un cabinet spécialisé en architecture et urbanisme.			
30/3	STPQU-R-014	Marie-Thérèse MURY	Dossier pièce 3 p4 sur patrimoine bâti : toits terrasses interdits sur extension d'aspect similaire mais autorisés sur extension en bardage ? Comment expliquer ce choix sachant que l'aspect des matériaux d'origine devra être respecté
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Sur l'inventaire du patrimoine bâti, le respect des matériaux d'origine n'est valable que pour les travaux de rénovation.			
30/3	STPQU-R-015	Marie-Thérèse MURY	Pièce 4 A3 inventaire du patrimoine bâti : quels critères, liste exhaustive ? Modifiable (ajout/suppression) dans quelles conditions et à quel moment ?
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : L'inventaire a été réalisé par un cabinet spécialisé en architecture et urbanisme. Le service instructeur reste vigilant à protéger ce patrimoine.			

Commentaire commissaire enquêtrice : La liste du patrimoine vernaculaire recensé ne figurait pas au dossier. Seule une carte figurait page 25 de la notice de présentation, au format trop petit pour être lisible. Il serait effectivement judicieux de joindre cette liste en annexe, afin de permettre aux habitants d'en prendre connaissance, voire de l'amender. Concernant le recensement du patrimoine bâti, j'estime cette démarche est nécessaire, pour la préservation des maisons de village et de villégiature, qui caractérisent la commune ; cependant le public devrait être informé sur les critères retenus pour établir cette liste ainsi que la manière dont celle-ci peut évoluer. Je pense que les remarques effectuées sur d'éventuelles erreurs commises doivent être vérifiées et éventuellement prises en compte. Ce point fera l'objet d'une recommandation sur la prise en compte des observations et propositions du public.

PATRIMOINE NATUREL ET LISTE VEGETAUX			
22/3	STPQU-@-020	Jean- Michel COTTIN 31 rue du Fozo	règlement écrit : plantes interdites ? rien sur récupération d'eau, géothermie recyclage eaux usées, prises pour véhicules électriques... , le coefficient de biotope, espèces invasives, palette paysagère, : comment l'appliquer ?

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : La liste des espèces végétales interdites est établie par le conservatoire botanique de Brest. La liste des espèces végétales préconisées a été établie par un cabinet spécialisé. La modification prévoit la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales. Les questions liées à la géothermie et aux prises pour véhicules électriques sont hors PLU.

24/3	STPQU-C-011	Jean-François LE MOAL Moulin de Kerboulevin	Préconisation végétale : la liste des espèces fortement déconseillées cite, le noisetier, pourtant une plantation est envisagée dans le parc Kerbourgneq (OF 20/03 en annexe), le troène cité dans l'OAP secteur 1AUL et en dernière page principe d'aménagement : haies taillées de...troènes... Difficultés de mise en oeuvre d'un PLU avec des annexes mal maîtrisées, certaines plantes recommandées semblent difficilement adaptables au climat de la presqu'île... Propose de ne pas inclure les préconisations annexe 5 liste des espèces végétales
24/3	STPQU-@-026	Isabelle VILLECHANGE 3 imp chemin de fer	Concerne les p 151 à 159 du projet de règlement écrit annexe 4 espèces végétales interdites. Climat de la presqu'île très venté (100-120km/h sur la partie ouest), les plantations pour protéger les jardins n'ont rien à voir avec celles de la côte, protégée, ou de Brest (origine de la liste). Pour faire pousser des plantes il faut une double haie dont la première composée de laurier, chalefs (interdits) et euonymus. Essayez de planter une haie en peuplier blanc ou en houx ! Supprimer les arbres allergisants qui produisent beaucoup de fruits, noisetiers, oliviers, figuiers que nous avons la chance de voir pousser sur la presqu'île : merci de produire les statistiques médicales sur les allergies locales recensées avant de les supprimer : ne pas tomber dans les extrêmes (appartient à une famille d'allergiques). Ne pas intégrer un document que personne ne respectera (pas adapté). Disponible pour revoir la liste et partager la documentation et l'expérience acquise afin d'avoir un jardin supportant le climat local.
28/3	STPQU-@-055	ANONYME	Constata la plantation de nombreuses essences végétales classées comme invasives, dans la modification, qu'allez-vous faire si celles-ci sont plantées avant validation de la modification?

30/3	STPQU-C-014	Jean-Claude FRANCOIS 42 av du petit Thouars	Palette paysagère : les végétaux ne sont pas compatibles avec le sol (sable) une palette particulière devra être proposée pour Penthièvre
30/3	STPQU-C-016	Fédération de protection et d'aménagement de la Baie de Quiberon	La fédération souhaite ajouter dans liste des espèces interdites la berce du caucase et l'ambrosie (chenilles processionnaires)
30/3	STPQU-C-022	Tiphaine BRETIGNIERE architecte 13 rte du Roch	P56 la liste d'arbres ne semble pas correspondre au paysage littoral de STPQ, ne faudrait-il pas ajouter les pins ?

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : La liste des espèces végétales interdites est établie par le conservatoire botanique de Brest. La liste des espèces végétales préconisées a été établie par un cabinet spécialisé.

30/3	STPQU-R-011	Jean-Yves BATTISTI 31 rte de Quiberon	S'interroge sur les coupes d'arbres en zone naturelle, le long du chemin qui mène aux tennis, à l'ouest en bordure de la route de Quiberon à proximité de chez moi. S'interroge sur l'entretien de ce chemin : fuite d'égout, inondé, tranchée sur le côté, plaques enlevées depuis près d'un an. Cette zone doit rester en Ns car pb d'inondation et caractère vert de l'environnement qui devient rare sur la presqu'île.
------	-------------	--	---

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Les arbres ont été coupés pour des raisons de sécurité. Les autres points sont hors PLU.

30/3	STPQU-@-073	ANONYME	Demande la protection des arbres situés dans la cour de l'ancienne école Obélix et le gros arbre à l'entrée du bois Maufras à Kerhostin
------	-------------	---------	---

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : La remarque sera prise en compte

Avis DDTM : Préservation du patrimoine naturel : mentionner l'arrêté préfectoral du 1^{er} avril 2019, prescrivant la destruction obligatoire de certaines ambrosies et de la berce du Caucase.

Avis du CD 56 : La direction de routes préconise, concernant l'article 13 du règlement écrit, de préciser (conformément à l'article 3.15 du règlement départemental) que les plantations d'arbres et de haies sont interdites à moins de 2m de la limite du domaine public routier départemental

Commentaire commissaire enquêtrice : Je note la réponse favorable apportée à l'observation concernant la protection des arbres de l'école Obélix, mais je regrette que la collectivité n'ait pas jugé nécessaire de répondre à l'observation 11 : bien qu'en dehors du périmètre de l'enquête, celle-ci soulevait un problème qui méritait d'être entendu.

Concernant la liste des végétaux, celle présentée à l'enquête est une liste générale pour l'ouest de la France, disponible gratuitement sur internet, que l'on retrouve dans beaucoup dossier PLU. C'est une liste de base qui se devrait d'être adaptée aux différents territoires. Le conservatoire botanique de Brest propose des études à différentes échelles, régionales, départementales et locales. J'estime que la situation géographique unique de la commune de Saint-Pierre (isthme), son microclimat et les régimes de vent qui en découlent, peuvent, tel que le public l'a exprimé, requérir une étude plus approfondie ou au moins une table ronde avec des personnes averties et des habitants éclairés. Certaines observations ont pointé les incohérences entre les pratiques de la mairie et cette liste, (Obs 11) montrant qu'elle ne semble pas adaptée au territoire. Certains ont proposés de partager leurs connaissances ou leur expérience. L'intérêt porté par le public et les propositions devraient être entendus par la collectivité, afin de mettre en place une liste crédible susceptible d'être réellement appliquée. Ce point fera l'objet d'une recommandation sur la prise en compte des observations et propositions du public.

2.4 4. MODIFICATION ZONAGE UAB en UAC mixité sociale, logements sociaux

30/3	STPQU-@-076	Gaël LE BOURGÈS	Surpris par la modification zone Uab en Uac, autorisation de hauteur 15m (au lieu de 8.5m, CES de 90% au lieu de 50% P MA1148, 1149, 1806 surface 1279m ² . Cette zone pavillonnaire serait profondément modifiée (esthétique, flux circulation eau pluviale), ST PQ suffisamment densifié et bétonné ces dernières années, laissons aux quartiers pavillonnaires historiques la chance d'exister. Il n'est pas acceptable de considérer un seul stationnement en zone Uac (2 en Uab) impliquant un stationnement sauvage dans ces quartiers résidentiels déjà chargés en haute saison. La modification de zonage n'est possible qu'après modification du PADD, ne peut se faire lors d'une révision simplifiée : demande l'annulation du changement de zonage, afin de conserver un caractère historique et résidentiel à ST PQ.
30/3	STPQU-C-016	Fédération de protection et d'aménagement de la Baie de Quiberon	Mixité sociale : vérifier que le PLH 2023 est applicable, alors qu'il n'est pas encore validé ; 35% de logts aidés et 20% en locatif pour 10 lgts construits > trop important souhaite un % moins important
30/3	STPQU-C-017	Ensemble pour ST PIERRE Marine JOZAN	Demande la suppression du changement de zonage UAB en UAC, justifiée par un projet social (R+1+C), mais semble aller au-delà, densité et volumétrie portant atteinte à l'intégration et à l'environnement, visibilité importante en bordure de route,
30/3	STPQU-C-023	AQTA communauté de communes	apporte des éléments pour sécuriser et améliorer le document : demande d'anticiper le PLH en cours de révision et de faire évoluer le taux en accession aidée de 15 à 25%

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Il est règlementairement possible de faire évoluer les zonages par une modification de droit commun. Le PLH est en cours d'approbation (septembre 2023). Au vu de la problématique du logement, il n'est pas envisageable de réduire la part de logements aidés à réaliser sur la commune. C'est un choix assumé par la commune que de permettre la densification et la production de logements sociaux dans un contexte de crise du logement. Les objectifs de mixité sociale du PLH seront repris dans le règlement écrit du PLU.

Commentaire commissaire enquêtrice : La mairie de Saint-Pierre-Quiberon, comme de nombreuses communes du littoral, est confrontée au manque de logements pour les actifs du secteur. Je retiens favorablement la volonté de densifier et de produire des logements sociaux, afin de prendre en compte les objectifs du PLH et de favoriser la mixité sociale. La modification de zonage permettra de mieux densifier le secteur en augmentant les possibilités de hauteur, qui restent compatibles avec celles réalisées lors de programme récents à proximité. Je retiens favorablement, que les objectifs du PLH seront repris dans le règlement écrit.

2.5 5. REGLEMENT ECRIT

Règlement écrit – divers (15)

24/3	STPQU-C-011	Jean-François LE MOAL Moulin de Kerboulevin	Retrait de la possibilité d'annexe en zone A contraire au SCoT à la charte d'agriculture. Propose de réintégrer la possibilité d'annexes et abris de jardin art 2 zone Aa
18/3	STPQU-R-001	Cédric d'HAUTEVILLE	S'étonne de la suppression de notion d'annexe p110 du règlement article A2 secteur Aa, estime que des annexes préservent mieux l'esthétique des hameaux que des extensions pas toujours jolies.
24/3	STPQU-C-010	Jean-François LE MOAL Moulin de Kerboulevin	La justification du retrait des annexes dans l'article 2 occupation et utilisation du sol en zone A, par l'intégration des dispositions de la charte Agriculture et Urbanisme, est erronée car la charte mentionne p29 "chaque habitation aura la possibilité de réaliser une annexe unique de moins de 40m ² et de 3,5m de hauteur..." La définition de l'abri de jardin du dossier de présentation le présente comme une annexe, donc interdiction d'abri de jardin ? comment entretenir nos jardins ? Cette possibilité d'annexe est présente dans les PLU voisins, pour une " belle harmonie" (p89) il peut être nécessaire d'avoir la possibilité de le détacher du bâtiment principal.
30/3	STPQU-@-079	ChristianJOZAN Kervihan	1) Zone Aa §li du RE p111, reprend bien les dispositions de la charte agriculture et urbanisme mais fait disparaître la notion d'annexe, ce qui va à l'encontre de ladite charte (chap 5 p29) et de l'article L152-12 du code de l'urbanisme (PJ)> demande la réintégration de la possibilité d'annexe en zone Aa.

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : La possibilité de réaliser une annexe accolée à la construction principale en zone A et N va être intégrée avant l'approbation de la modification.

28/3	STPQU-@-055	ANONYME	Demande que les dispositions applicables aux zones naturelles, concernant l'interdiction d'installation de stockage de déchets inertes, soient étendues aux zones Aa et Abn ; demande d'inclure l'interdiction d'enfouissement de déchets inertes. La loi Agec rend obligatoire le recyclage des matériaux de constructions (01/01/2022). Mettre fin à l'artificialisation de l'espace : création de dalle béton, d'évier de campagne, trous d'aisance, voir parcelles AV38 (pose d'un algéco) AV 48, AV 76 (caravane à l'année) AV236, 237 (dalle et évier), photos en PJ, liste non exhaustive, laisser-faire, non-respect du PLU.
------	-------------	---------	--

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Ce point ne peut être pris en charge dans le cadre de la procédure de droit commun et le sera dans le cadre de la révision.

30/3	STPQU-C-014	Jean-Claude FRANCOIS 42 av du petit Thouars	règlement écrit : largeur de 3m pour accéder à une parcelle en seconde zone paraît insuffisante (véhicules de secours) la zone NLC1 située dans la bande des 100m, la zone NLC en co-visibilité avec la mer sont impactées par la loi littorale. Or le règlement p60, art NL9 indique que 50% de l'emprise de la superficie est constructible. Donc le camping, 1 parcelle, est constructible sur sa moitié (erreur à corriger) p76 et p 87, il est indiqué, zone UB1 Penthièvre à supprimer car au bout de 10 ans le règlement de lotissement n'est plus applicable erreur : (historique loi ALUR, cour de cassation, Loi ELAN, rendant le caractère contractuel des cahiers des charges maintenus dans les lotissements) le cahier des charges du lotissement Penthièvre sud datant de 1958 (jugement TA de RENNES 20/10/94) est un document de droit privé opposable aux tiers
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : La zone NLC1 n'a pas été modifiée ni l'article NL9. La partie du cahier des charges relative aux règles d'urbanisme du lotissement n'est plus applicable.			
30/3	STPQU-C-016	Fédération de protection et d'aménagement de la Baie de Quiberon	Demande que les éléments de la notice soient retranscrits dans le règlement écrit : tableau CES par zone p44
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : La remarque sera prise en compte			
30/3	STPQU-C-016	Fédération de protection et d'aménagement de la Baie de Quiberon	Règlement écrit : p 48 Ua1 stationnement de caravanes autorisé en garage mort ? P49 Ua7 souhaite que le recul par rapport aux limites séparatives soit de 3 m (voir annexe A) prise en compte de la cote de référence pour le calcul des hauteurs (annexe B) p64 box loués pour voiture ou bateaux sont-ils permis ? zone Ui: demande d'abaisser le coefficient de biotope à 0,2 (CCI) zone Ua Ub 1Uap A et N p71 abaisser le pourcentage (<30%) pour les volumes en toit terrasse qui modifient l'architecture traditionnelles (annexe 2) zone 1AUL p97 demande de revenir aux prescriptions de 2017 emprise 40m2+40m2 terrasses, haut max de 4m, 6m2 pour annexes et CES de 15%, rajouter dans le règlement écrit : coeff de biotope, liste des parcelles, celles concernées par loi barnier, nbre de places de stationnement, zone de résidences secondaires, augmentation du trafic >demande la restauration de la voirie du quartier du Rohu (annexe 1) p120 Na Nds : demande de préciser où sont autorisés les stockage de déchets inertes
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Les demandes formulées n'appellent pas de réponses particulières			
30/3	STPQU-C-016	Fédération de protection et d'aménagement de la Baie de Quiberon	Éléments de paysage à préserver : préemption ou expropriation ajouter la délibération 2017-62 et la carte (p79 notice) concernant les zones soumises au droit de préemption urbain. demande d'harmoniser le nombre de places de stationnement : 2/logt
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : la délibération a été intégrée et le plan sera intégré pour l'approbation			
30/3	STPQU-C-016	Fédération de protection et d'aménagement de la Baie de Quiberon	Erreurs matérielles à corriger dans le règlement écrit (voir courrier p 6)

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Les remarques seront prises en compte			
30/3	STPQU-C-017	Ensemble pour ST PIERRE Marine JOZAN	Coefficient de biotope est une usine à gaz, demande de le retirer; Notion de perméabilité et emprise au sol n'entraîne-t-elle pas une modification du PADD?
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Non			
30/3	STPQU-C-017	Ensemble pour ST PIERRE Marine JOZAN	hauteur des clôtures (§53) 1,5m puis 1,8m > peu harmonieux : demande 1,8m
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Non			
30/3	STPQU-C-017	Ensemble pour ST PIERRE Marine JOZAN	§81 demande la liste exhaustive des équipements d'intérêt public et collectif
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Hors PLU			
30/3	STPQU-C-022	Tiphaine BRETIGNIERE architecte 13 rte du Roch	RE : manque la pente de toit autorisée en zone UA et UB pour les annexes, pense qu'il faudrait autoriser entre 20 et 50° pour ne pas avoir des annexes plus hautes que nécessaire (ombre) et possibilité de monopente pour les annexes en fond de jardin
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : La remarque sera étudiée avant l'approbation			
30/3	STPQU-C-023	AQTA communauté de communes	revoir la définition abri de jardin , propose de définir la notion d'annexe et revoir article 11 revoir le dépassement de gabarit pour les ouvrages techniques des bâtiments revoir la règle de protection des zones humides.
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Les remarques seront prises en compte			

Avis DDTM : Prise en compte de la loi du littoral : Extension mesurée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage : le règlement doit édicter des règles de hauteur, en fonction du quartier environnant pour les équipements d'intérêt collectif.

Aménagements légers en espaces remarquables et caractéristiques (Nds): reprendre le règlement pour lister les aménagements autorisés: ouvrages techniques nécessaires aux réseaux d'utilité publique, aménagements nécessaires aux activités agricoles et visant la préservation et la gestion des espaces remarquables.

Les zones humides : note l'introduction au règlement d'une section protection des zones humides, alors qu'elles sont strictement règlementées par les articles R121-5 et L121-8.

Hauteur maximale des constructions en zone A : Demande de ne pas procéder à la modification n° 10, supprimant la hauteur maximale en zone A, car l'inconstructibilité de la zone A autorise cependant les installations nécessaires à la diversification liée au tourisme des exploitations agricoles.

Commentaire commissaire enquêtrice : Je retiens que la collectivité entend rendre en compte les remarques concernant les abris de jardin et corrigera les erreurs relevées concernant les annexes. Je regrette que la mairie ne prenne pas la peine d'expliquer la raison de ses réponses négatives et que certaines observations, nombre de places de parking par logement, réglementation des éléments du paysage à préserver et les différentes remarques de l'observation C16, n'aient fait l'objet d'aucune attention. La lecture d'un document d'urbanisme est complexe pour les non-initiés, pour autant elle n'est pas réservée aux initiés. Une explication simple et plus pédagogique de certaines dispositions, comme le coefficient de biotope, aurait permis de mieux faire accepter certaines dispositions ou au moins de les justifier. Cette explication, si elle n'a pas forcément sa place dans le document formel du règlement écrit, peut par contre s'exprimer pleinement dans les réponses aux observations que le public a pris la peine de rédiger, montrant son intérêt et l'attention qu'il porte à ce document.

CAMPING-CARAVANING (57)			
18/3	STPQU-R-003	Consorts EPOUDRY rue du Parco	Propriétaires des parcelles AR217 et 218 depuis 40 ans, avec eau, électricité et assainissement. La modification va-t-elle réduire notre possibilité de camper ?
18/3	STPQU-C-008	Consorts JUIN-LE METAYER 11 rue des campeurs	Parcelle AR158. Nous campons depuis 1978, la modification nous concerne-t-elle ? Nous contestons la modification qui nous enlève le droit de camper 3 mois par an sur celle-ci.
18/3	STPQU-@-007	Jean-Pierre GELARDIN 30 RUE Velpeau Antony	La suppression de la tolérance à l'égard des campeurs libres est contraire aux affirmations faites par Madame le Maire ; elle est inutile puisqu'elle s'éteint avec le décès du propriétaire. Aucune solution de substitution n'est proposée (pas de vente des parcelles municipales de l'AFUL)
20/3	STPQU-@-011	Françoise SALLÉ 7 allée du papillon 44 Pornichet	Propriétaire de la parcelle AK 467, impasse du Lizeau, pourquoi nous spolier de notre bien, ce mode de vacances familiales intergénérationnelles, fidèle à la commune, contribue au maintien de l'environnement (lutte contre les friches), fait partie de l'économie touristique. Accorder à certains la possibilité de pérenniser leur mode de vacances et l'interdire à d'autres est discriminatoire.
20/3	STPQU-@-012	Président de l'association des campeurs (CLPT) Jean-Pierre GELARDIN 30 RUE Velpeau Antony	S'oppose à la suppression de la mention de la tolérance de camper sur les parcelles de leur propriétaire. Cette tolérance existe depuis 50 ans et participe à l'essor économique de la commune, les propriétaires s'acquittent de la taxe de séjour sans bénéficier du ramassage des ordures, sont prêts à régler la taxe foncière sur les propriétés non bâties, participent à la prévention des incendies de friches et à l'esthétique des terrains. Supprimer cette tolérance sans compensation (pas de vente des parcelles municipales rue des campeurs) équivaut à une spoliation. Cette mesure n'a jamais été évoquée lors de mes entretiens avec madame Le Maire, alors que nous proposons de participer aux réunions en vue de trouver une solution acceptable pour tous : déni de concertation et fait du prince.
22/3	STPQU-@-018	ANONYME	Spoliation, vient noircir une qualité de vie, rongée depuis 2 décennies, laissez-nous profiter de nos terrains, coin de paradis qui permet de passer des vacances inoubliables
22/3	STPQU-@-019	ANONYME	Opposé à la suppression de camper 3 mois sur notre parcelle
22/3	STPQU-@-021	Jean- Michel COTTIN 31 rue du Fozo	Précise être un citoyen engagé, membre du CODEPA, sans ambitions politiques
22/3	STPQU-@-022	Famille ARZEL- GELINARD	Pourquoi remettre en cause la pratique du camping sur terrain libre, alors qu'un accord équitable trouvé avec les services de l'état permettrait de le maintenir jusqu'au décès des propriétaires. Absence de transparence, échange, concertation (programme des élections) quelle motivation ? Pas de menace pour l'environnement pour quelques semaines par an, entretien des terrains. Tourisme familial, mixité sociale, participe à l'activité économique de ST PQ dont le foncier est inaccessible et réservé à une élite ? exclusion des plus modestes ? Particulièrement avenue du Lizeau, bande de terre coincée entre Kerhostin et Saint Pierre classée "zone naturelle". On l'imagine en friche comme de l'autre côté de la route. Ne vaut-il pas mieux les préserver bien entretenues et vides 8 mois sur 12?

24/3	STPQU-@-024	Evelyne BAUDOUIN 11 rue des primevères Pontivy	avant l'acquisition d'une maison secondaire, nous avons passé des vacances sur la parcelle AK93 et 94 au Lizeau, le camping était une nécessité économique et un plaisir. Sommes surpris que le travail d'entretien et la pratique du camping soit supprimée par simple décision de "toiletage du règlement écrit". Cette suppression portera atteinte au tourisme familial et aux emplois qu'il génère, aménagement du territoire au service d'une politique plus sélective. Demande qu' une solution équitable et négociée soit trouvée conciliant protection des espaces, permettant aux campeurs de continuer à occuper leurs terrains.
24/3	STPQU-@-025	JP LE CUNFF	Propriétaire d'une parcelle depuis 1972, agréables vacances intergénérationnelles, terrain entretenu, règlement de la taxe de séjour, demande de maintenir l'autorisation écrite dans le PLU 2017;
24/3	STPQU-C-009	Catherine BRUNLON 16 impasse de la fenaison Vannes	Propriétaire Parcelle AS34 ET 40, j'entretiens ce terrain, je participe à la vie culturelle, associations et souhaite à 75 ans continuer à en profiter selon l'autorisation préfectorale réitérée par Madame Le Maire en 2022. Les anciens propriétaires sont-ils concernés, cette tolérance sera-t-elle conservée, pour tous les terrains ou suivant leur implantation? dérogation possible ? proposition de compensation?
24/3	STPQU-C-011	Jean-François LE MOAL Moulin de Kerboulevin	Camping sur terrain libre supprimé : la dérogation jusqu'au décès est-elle caduque ? Si oui, mise en œuvre à l'application du nouveau PLU ? Qu'est-il prévu pour appliquer cette interdiction ? Ne peut-on retenir de façon dérogatoire mais contrôlée, les mesures prévues pour le secteur 1AUL ? L'acquéreur en zone A est-il informé de cette limitation d'occupation des sols ? Propose d'entamer une réflexion générale sur le bien vivre ensemble et rédiger un vrai manuel de préconisations générales.
24/3	STPQU-C-012	Famille RETIF	Profondément choqués par la suppression de la tolérance accordée pour les caravanes. Nous contribuons à la vitalité de St Pierre Quiberon, nous entretenons notre parcelle AR 223 depuis 45 ans, bien contents d'y passer des vacances intergénérationnelles.
25/3	STPQU-@-027	Yann LE BLEVEC 170 rue de Fougères Rennes	Parcelle AK76 au Lizeau bien familial depuis 1976. Pourquoi spolier notre bien, parcelle raccordée, entretenue, participe à la vie locale et à l'économie (taxe de séjour)
26/3	STPQU-@-029	Philippe BIDAULT 18 CLEMON	Propriétaire parcelles AK360 et 73 depuis 40 ans, pourquoi nous spolier de la jouissance de ce petit paradis laissé par nos parents, parcelle raccordée, entretenue, participe à la vie locale et à l'économie (taxe de séjour)
26/3	STPQU-@-030	ANONYME	Propriétaire d'une parcelle entretenue (moutons), contribuons à lutter contre l'extension des friches, demandons le maintien du droit à camper.
26/3	STPQU-@-031	THOMAS	campeur libre, souhaite avoir la possibilité d'aller sur le terrain de ses grands-parents jusqu'à la fin de sa vie
26/3	STPQU-@-032	Blandine DIOT	famille possède 1 terrain au Lizeau depuis plus de 30 ans, Maman solo de 3 enfants, ne nous retirez pas le bonheur de ces vacances idylliques au paradis
26/3	STPQU-@-033	Pascale LE BOURLOUT	Campeurs depuis 72 parcelle 277 et 378, entretenue, participe à la vie locale et à l'économie (taxe de séjour) vacances familiales, merci de conserver cette tolérance

26/3	STPQU-@-034	Marc LE BOURLOUT Aix en provence	Parcelle AR86 merci de conserver la tolérance à camper 3 mois
26/3	STPQU-@-035	ISMAELIA 24 TOCANE	Nos terrains sont des héritages familiaux, mon grand-père a travaillé dur pour transmettre ce petit bout de terre, cette modification est marquée par l'élitisme, réserver la presque île aux plus fortunés, la nettoyer des classes populaires ? Les campeurs sont écoresponsables, panneaux solaires, déplacements en vélo, font marcher l'économie locale, pourquoi revenir sur un accord pour une application stricte de la loi ?
26/3	STPQU-@-036	Josette AUFFRET 56 LE SOURN	N'accepte pas d'être spoliée de son bien, cette pratique ne porte préjudice à personne, héritage familial, participe à l'économie
26/3	STPQU-@-037	Nicole LE CORRE 56 AURAY	Propriétaire d'un terrain, suppression arbitraire prise sans concertation, inutile puisque s'éteint au décès du propriétaire, participe à l'économie locale,
26/3	STPQU-@-038	Fabienne BELIN	IDEM demande rétablissement du paragraphe sur le camping caravaning
26/3	STPQU-@-040	MANON 24 TOCANE	J'ai 26 ans et vient depuis 26 ans sur le terrain familial, entretenu, vacances familiales respectueuses de l'écologie, participe à l'économie locale,
27/3	STPQU-@-041	Christophe LE CAROUR	Propriétaire d'un terrain ou je campe en famille(IDEM contributions précédentes) demande de maintenir la tolérance, s'interroge sur des projets d'aménagements urbains futurs de la mairie
27/3	STPQU-@-042	Thierry MALASSIGNÉ 1 rue de Kerboulevin	DOUBLON @28
27/3	STPQU-@-043	ANONYME	soutien aux campeurs
27/3	STPQU-@-044	ANONYME	S'oppose à la suppression de la mention de l'accord trouvé entre la mairie et les campeurs
27/3	STPQU-@-045	ANONYME	Propriétaire de parcelles chemin du Parco depuis 40 ans IDEM demande rétablissement du paragraphe sur le camping caravaning
27/3	STPQU-@-047	RIBALB 18 BRINON	Stop à la spoliation des propriétaires de terrains, parfaitement entretenus, clientèle indispensable à la vie locale, (commerciale, animation) qui pourrait se transformer en zone musée, ville morte
27/3	STPQU-@-051	Séverine BAHUON 56 GRANDCHAMP	Propriétaire d'un terrain s'oppose à la suppression du camping-caravaning IDEM autres contributions
28/3	STPQU-@-052	Laurent TRAUTMANN	Vient depuis 27 ans sur terrain familial acquis il y a 50 ans, souvenirs d'enfance, IDEM autres contributions
28/3	STPQU-@-053	Didier MARCHAND	Spoliation Non-respect de la parole donnée
28/3	STPQU-@-054	ANONYME	Grave atteinte au droit de propriété

28/3	STPQU-@-055	ANONYME	Demande que les dispositions applicables aux zones naturelles, concernant l'interdiction d'installation de stockage de déchets inertes, soient étendues aux zones Aa et Abn ; demande d'inclure l'interdiction d'enfouissement de déchets inertes. La loi Agec rend obligatoire le recyclage des matériaux de constructions (01/01/2022). Mettre fin à l'artificialisation de l'espace : création de dalle béton, d'évier de campagne, trous d'aisance, voir parcelles AV38 (pose d'un algéco) AV 48, AV 76 (caravane à l'année) AV236, 237 (dalle et évier), photos en PJ, liste non exhaustive, laisser-faire, non-respect du PLU.
28/3	STPQU-@-056	ANONYME	Quelle motivation pour supprimer la tolérance camping-caravaning, mépris de ceux qui les utilisent ? projets d'énormes plus-values immobilières, dictat de l'Europe ?
28/3	STPQU-@-057	ANONYME	Les campeurs valorisent les terrains et participent à la vie communale
28/3	STPQU-@-059	ANONYME	Contre l'interdiction du camping libre
29/3	STPQU-@-060	Cyrille BAUDOIN 29 Brest	co-propiétaire parcelle AK93 94 au Lizeau. S'étonne de la disparition de la tolérance de camping "toiletage du document", remise en cause sans concertation ni compensation ou solution de repli, le SCoT n'interdit pas cette pratique, +IDEM autres obs
29/3	STPQU-@-061	ANONYME	COPIE PETITION en ligne 482 soutiens
29/3	STPQU-@-062	Daniel RICHARD	camping-caravaning supprimé sur terrains libre, justifié par la loi littorale datant de 1986: or le PLU de 2017 autorisait une tolérance avec clause d'extinction, (la conformité sera atteinte à terme) ; pourquoi ne pas avoir cherché un dialogue constructif avec les campeurs, comment expliquer que dans d'autres communes cette pratique ait été pérennisée (engagement campeurs/commune, compromis). Il n'y a donc aucune raison d'invalider cette disposition approuvée par les services de l'état en 2017.
29/3	STPQU-@-063	Guy ANDRE	IDEM demande rétablissement du paragraphe sur le camping caravaning
29/3	STPQU-@-065	Denis BAUDOIN	Demande de revenir sur la décision de supprimer la tolérance campeurs-propiétaire IDEM
29/3	STPQU-@-066	Catherine BARRUÉ-MOËC	Présidente association des campeurs de la presqu'île de Rhuy, s'étonne de la suppression de la tolérance sur Saint Pierre Quiberon, alors que celle-ci a été pérennisée à Sarzeau grâce à la volonté des élus et la concertation. Ces campeurs, respectueux de l'environnement, empreinte carbone dérisoire, consommation d'eau minime, arrivés dans les années 70, ont contribué au développement économique des presqu'îles.
29/3	STPQU-@-067	Michel JAMBART	Président de l'association de Campeurs propriétaires de l'île d'Oléron IDEM @67
29/3	STPQU-@-068	Céline LE GRANVALLET-BAUDOIN Pluneret	co-propiétaire parcelle AK93 94 au Lizeau. S'étonne de la disparition de la tolérance de camping "toiletage du document", remise en cause sans concertation ni compensation ou solution de repli, le SCoT n'interdit pas cette pratique, +IDEM autres obs

29/3	STPQU-@-069	Daniel DUPONT 44 Bouguenais	Secrétaire des Campeurs propriétaires de La Plaine /Mer trésorier adj du CLACO IDEM demande rétablissement du paragraphe sur le camping caravanning
30/3	STPQU-@-070	Yann TRAUTMANN 60 Cirès-lès- Mello	IDEM demande rétablissement du paragraphe sur le camping caravanning
30/3	STPQU-@-071	Joseph BAUDOUIN Pontivy	IDEM demande rétablissement du paragraphe sur le camping caravanning ; quel accueil pour les 200 caravanes et 600 estivants spoliés ?
30/3	STPQU-C-015	Michel LE CAROUR 61 LA MOTTE FOUQUET	Campeur depuis 55 ans, propriétaire d'une parcelle au Rohu IDEM
30/3	STPQU-C-017	Ensemble pour ST PIERRE Marine JOZAN	RE p15 suppression du § camping-caravanning : demande la liste des zones concernées par l'interdiction, à quelle date, moyens mis en œuvre, demande de gérer l'antériorité des usages, au même titre que ce qui est proposé pour l'AFUL
30/3	STPQU-C-020	Jean-François RUAL 35 SAINT- GREGOIRE	Propriétaire AK 67 et 68, surpris de la suppression de l'article camping-caravanning, injustifiée (assainissement collectif), préjudice moral et financier IDEM
30/3	STPQU-C-021	RESMOND- DANIGO	Parcelle AS 401 IDEM
30/3	STPQU-R-010	Pierre et Elisabeth MEYER av du Lizeau	Qu'en est-il de la tolérance accordée en 2017 pour le maintien du caravanning sur notre terrain familial (depuis 1938) ?
30/3	STPQU-R-013	Famille JEHANNO	campeurs depuis 45 ans parcelle 159, merci de nous laisser profiter de notre havre de bonheur

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : La mention relative au camping caravanning dans le PLU est supprimée, car ne relève pas du droit de l'urbanisme. Cependant, cette suppression n'entraîne pas la remise en cause de la pratique tolérée à savoir : stationnement des caravanes autorisé 3 mois maximum par an consécutif ou non en zone agricole et naturelle (hors Nds). En cas de mutation du foncier en zone Nds, cette tolérance disparaît.

Questions de la commissaire enquêtrice :

- Quelles mesures comptez-vous prendre pour interdire le camping-caravanning en zonage Nds ?
- La suppression de la notion de tolérance sur terrain privé à la date du PLU soit 2017, permettra-t-elle d'accepter de nouvelles installations ? Comment comptez-vous les régler ?
- La convention en vigueur jusqu'à présent faisait état de tolérance jusqu'au décès du propriétaire ou revente, qu'en est-il des donations ?

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : La mention relative au camping caravanning dans le PLU est supprimée, car ne relève pas du droit de l'urbanisme. Cependant, cette suppression n'entraîne pas la remise en cause de la pratique tolérée à savoir : stationnement des caravanes autorisé 3 mois maximum par an consécutif ou non en zone agricole et naturelle (hors Nds). En cas de mutation du foncier en zone Nds, cette tolérance disparaît.

Commentaire commissaire enquêteur : La mairie supprime du règlement du PLU existant la « tolérance » concernant le caravaning sur terrain libre, car elle estime qu'elle ne relève pas du droit de l'urbanisme.

Elle explique ne pas remettre en cause la pratique tolérée, sans préciser sur quel texte, délibération, arrêté, elle s'appuie.

Ainsi, la réglementation nationale, permettant de poser une caravane en terrain privé pendant 3 mois, s'applique à toute la commune, avec la possibilité de voir s'installer un vaste camping durant 3 mois, la géographie de la commune étant telle qu'aucun terrain n'est à plus d'un kilomètre de la mer.

Le caravaning estival est une institution, comme l'attestent les nombreuses observations. Le public fait référence à une « convention existante » parlant d'une tolérance jusqu'au décès des propriétaires. Cette convention n'est pas connue des services de la mairie et de nombreux propriétaires ont fait donation des terrains à leurs enfants repoussant pour des décennies la remise en cause de cette pratique que l'on constate également en zone Nds.

La réglementation nationale, devient problématique en secteur littoral et touristique, puisque ce sont des centaines de tentes et caravanes susceptibles de s'installer durant 3 mois, les terrains non constructibles étant parcellisés dans ce but.

Certains terrains semblent reliés à l'assainissement collectif, d'autres possèdent des fosses individuelles. Cependant sans réglementation ni convention, les problèmes d'assainissement, de circulation, d'imperméabilisation des sols (construction de dalles etc.) ne peuvent être ni posés, ni encadrés ni verbalisés. Cette pratique est susceptible de porter atteinte à la salubrité publique et mérite d'être encadrée.

J'estime que cette pratique doit être clairement définie, sectorisée soit au niveau du PLU, définir des zones où la pratique est possible et d'autres où elle est interdite, comme pour le zonage Nds, soit par arrêté au travers des pouvoirs de police du maire, ou de toute autre manière, afin de mettre fin à une situation ambiguë où la mairie annule la tolérance dans le règlement du PLU, mais annonce par voie de presse et en réponse aux observations que la tolérance ne sera pas remise en cause, sans vraiment poser le problème, particulièrement concernant les parcelles classées Nds.

Une association des campeurs existe. Elle peut être force de propositions, afin d'établir un cahier des charges, de mettre en place un règlement.

À l'exemple de nombreuses communes littorales environnantes, une réglementation claire doit être mise en place, afin de limiter les atteintes environnementales, paysagère, assainissement, pollutions induites, que la pratique du camping-caravaning sur terrain libre en nombre non maîtrisé, est susceptible de provoquer.

Le cas particulier des parcelles occupées en zone Nds devra faire l'objet d'une attention particulière, afin de mettre fin à cette pratique interdite, dans un délai acceptable mais rapide. Ce sujet fera l'objet d'une réserve.

2.6 6. Règlement graphique

REGLEMENT GRAPHIQUE (11)

3/3	STPQU-@-001	ANONYME	Obligation de remplacement de toiture 1 pan en 2 pans ? Annexe couverte en fibro ne supporterait pas une toiture en ardoises trop lourde. Possibilité de bac acier ou shingle en 1 pan ?
-----	-------------	---------	--

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Hors PLU

8/3	STPQU-@-002	Hélène LABEYRIE 30ter AV IMPERATRICE JOSEPHINE 92500 RUEIL- MALMAISON	souhaite porter à votre connaissance le fait que le PLU actuellement en vigueur est entaché, depuis son adoption le 22 juin 2017, d'une "erreur matérielle", dont je sollicite la correction. Propriétaire de la parcelle AI 765, classée en EBC avec la parcelle contigüe AI845 en 2017 ; un permis de construire de 3 maisons, ayant été accordé sur cette dernière (quasi-totalité des arbres abattus), demande le déclassement EBC de la parcelle A1765 ; courrier de 3 pages (historique des démarches entreprises, photos, 12 pièces jointes dont courrier du préfet informant avoir demandé à madame la maire de considérer que le classement des 2 parcelles relevait d'une erreur matérielle que le PLU doit corriger par une procédure de modification.)
-----	-------------	--	---

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : La procédure de modification de droit commun ne permet de traiter cette demande. Elle le sera dans le cadre de la révision générale du PLU.

12/3	STPQU-C-004	Brigitte THEBERT 52 rue de la Digue 59360 LE CATEAU CAMBRESIS	Propriétaire AR 44, 4 CHEMIN DES CAMPEURS, le terrain est entouré de 3 maisons, je sollicite le passage du terrain en UB2 et demande la correction d'une erreur matérielle de tracé : secteur 1 AUL sur carte et hors secteur dans dossier OAP (plans, photos et copie 1AUL AFUL, 7 pages en pièce jointe)
------	-------------	--	--

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : La commune ne souhaite pas donner suite à la demande.

18/3	STPQU-R-002	Laurent LE TALLEC 6 rte de Kergroix	Demande de revoir les zones de préemption du conservatoire du littoral, parcelles AX 56,55,69,15,16,27,24 pour une utilisation agricole : haie coupe-vent avec des essences locales, terrains en zonage NDS avec une vraie valeur agronomique et réserve d'eau, seraient mieux en zone A
------	-------------	--	--

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Hors PLU

19/3	STPQU-@-010	Gisèle LEGAL 3B rte de Kerboulevin	Souhaite connaître la finalité de la préemption de la parcelle 18, prévue pour le passage des camions vers la station d'épuration. La construction de celle-ci étant réalisée de l'autre côté de la voirie, réitère la demande de levée de cette préemption
------	-------------	--	---

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Il s'agit de l'emplacement réservé 18, qui a pour but de laisser circuler les camions. Cet emplacement n'entraîne pas de droit préemption mais un droit de délaissement.

22/3	STPQU-@-020	Jean- Michel COTTIN 31 rue du Fozo	Document graphique : légende peu claire zone Aaa ? pour être cohérent avec doc OAP, il faudrait mettre le nom des rues
------	-------------	--	--

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Déjà répondu

24/3	STPQU-R-004	Paul BRIGANT 11 RUE DE Brest RENNES	Propriétaire 9 rue du cromlec'h parcelles AM1799 et 2011, constate une incohérence entre la page 104 et 106, 107 de la notice de présentation : les emplacements réservés 6 et 7 ne sont pas au même endroit. Où sont-ils réellement, concernant le cromlec'h et les alignements ? Suis-je concerné sur mes parcelles AM2011 et 1799 ? (3 pièces jointes)
------	-------------	---	---

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Mauvaise lecture du document. L'erreur de numérotation sera corrigée

30/3	STPQU-C-014	Jean-Claude FRANCOIS 42 av du petit Thouars	zones de bruit générés par la RD 768 et la voie de chemin de fer sont absentes
------	-------------	--	--

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Le classement doit figurer dans les annexes. La voie de chemin de fer est une servitude d'utilité publique, qui figure dans les annexes.

30/3	STPQU-C-016	Fédération de protection et d'aménagement de la Baie de Quiberon	Liste de points à rajouter au règlement graphique (voir courrier p 6)
------	-------------	--	---

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Les éléments seront pris en compte avant l'approbation.

30/3	STPQU-C-023	AQTA communauté de communes	Rajouter une référence à l'OAP patrimoine dans l'article 11, de même dans la légende du règlement graphique
------	-------------	-----------------------------	---

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Oui

30/3	STPQU-R-009	Morgane LANDEL 47 rue du Fozo	Sur le plan mis en ligne, la limite de constructibilité semble avoir changé et passe au milieu de notre maison. Nous voulons nous assurer qu'elle reste bien en limite de notre habitation, vérandas comprises, et non au milieu de celle-ci
------	-------------	----------------------------------	--

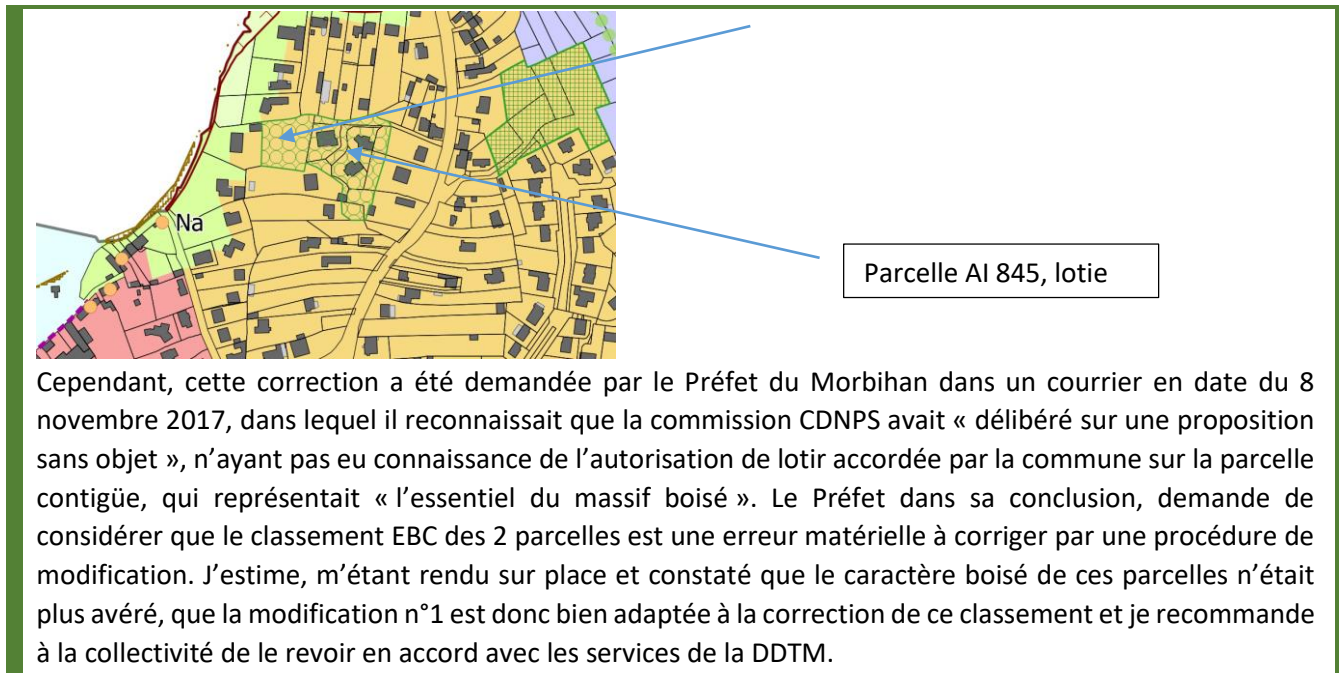
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : La limite de zone n'a pas été modifiée et reste dans l'alignement de la façade.

Commentaire commissaire enquêteur : Je note la prise en compte des différentes remarques effectuées pour améliorer le document. Concernant l'observation C004, la mairie indique ne pas souhaiter modifier le zonage de la parcelle AR 44, pour la passer en U, ce qui n'est de toute façon pas l'objet de la modification. Cependant, il conviendrait de corriger l'incohérence relevée par la propriétaire, à savoir zonage 1AUL sur le règlement graphique et hors aménagement dans le document de l'OAP afin d'indiquer clairement le zonage.



Concernant l'observation @2 parcelle AI 765, demandant la suppression de l'EBC sur cette parcelle, la mairie indique ne pas pouvoir la traiter dans le cadre de la modification et remet son éventuelle prise en compte à la révision à venir.

Parcelle AI 765



Cependant, cette correction a été demandée par le Préfet du Morbihan dans un courrier en date du 8 novembre 2017, dans lequel il reconnaissait que la commission CDNPS avait « délibéré sur une proposition sans objet », n'ayant pas eu connaissance de l'autorisation de lotir accordée par la commune sur la parcelle contigüe, qui représentait « l'essentiel du massif boisé ». Le Préfet dans sa conclusion, demande de considérer que le classement EBC des 2 parcelles est une erreur matérielle à corriger par une procédure de modification. J'estime, m'étant rendu sur place et constaté que le caractère boisé de ces parcelles n'était plus avéré, que la modification n°1 est donc bien adaptée à la correction de ce classement et je recommande à la collectivité de le revoir en accord avec les services de la DDTM.

EMPLACEMENTS RESERVES UNESCO (3)			
28/3	STPQU-@-058	Claude de MARTEL 94 Vincennes	propriétaire de la parcelle 2010, P104 à 107 de la notice de présentation emplacements réservés UNESCO : demande le retrait du 3ème tiret du paragraphe constat " l'emprise de l'espace vacant parcelle 2010 et 2011....", qui laisse entendre que les parcelles méritent de faire l'objet d'une réserve (non reproduite dans les documents graphique : incohérence) et ignorent que la parcelle 2010 a fait l'objet d'une division (2310-2311), sans recours au droit de préemption, d'une autorisation pour travaux d'édifice d'une clôture délivrée par la mairie, (les photos sont antérieures à 2021). Pourquoi ces recommandations refont-elles surface en 2023 ? page 107, l'emplacement réservé n°7, après modification, passe de 1823 à 2807 m, les parcelles 2010 et 2011 ont-elles été incluses ? sans justification ni cohérence avec les éléments graphiques ? mérite une explication
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Les recommandations ont été faites par Paysages des Mégalithes, association porteuse du projet UNESCO.			
30/3	STPQU-C-016	Fédération de protection et d'aménagement de la Baie de Quiberon	P104 à 107 ER UNESCO cartes illisibles, demande de nouvelles en annexe du RG
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Les recommandations ont été faites par Paysages des Mégalithes, association porteuse du projet UNESCO.			
30/3	STPQU-R-012	Joël BOCQUET	Emplacement réservés UNESCO Cromlec'h de kerbourgneq, page 104 de la notice, incompréhension entre n° des photos et emplacements réservés à clarifier, rajouter n° de parcelles

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : mauvaise lecture du document - Ne pas confondre la numérotation des photos et les propositions d'emplacement réservé.

Commentaire commissaire enquêtrice : Le document concernant les emplacements réservés était peu clair, les photos datant de quelques années et la numérotation portait à confusion. La notice de présentation reprend les recommandations de l'association, sans les amender. Je recommande de revoir la rédaction et la présentation, afin d'indiquer clairement où se situe ces emplacements et quelles parcelles sont impactées et si des photos semblent nécessaire à la compréhension, il conviendra d'en produire de plus récentes, la configuration des lieux ayant manifestement changée.

2.7 7.OAP (8)

OAP			
18/3	STPQU-C-006	Nicole BONNETAIN Fédération des Associations de la Baie de Quiberon	La modification n°1 doit permettre d'éviter la poursuite de l'urbanisation excessive du centre-ville (projet Ker Marie Eiffage, 47 logts très critiqués par les habitants et 20 à venir à l'emplacement de la mairie). La nouvelle zone 1AUP est bordée de zones limitées en hauteur à 8,5m avec densité très inférieure à 50 hab/ha. Relève des incohérences dans la notice de présentation (voir courrier), concernant les limites et la surface de la zone (différence de 1600 m ²). Demande : 1- de limiter la densité à 50 LOGT/ha, CES de 50 et CBS de 0,5. 2-limiter la hauteur à 8,5m 3-corriger les limites de la zone 1AUP, telles que définies dans le PLU 2017 (erreur manifeste)
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : La seule modification apportée à la zone 1AUP est la densité minimum. CF p110 de la notice			
30/3	STPQU-C-016	Fédération de protection et d'aménagement de la Baie de Quiberon	OAP Patrimoine bâti : règles sans méthodologie, pas de prise en compte des spécificités du patrimoine, demande qu'une démarche SPR soit engagée (annexe C)
30/3	STPQU-C-016	Fédération de protection et d'aménagement de la Baie de Quiberon	OAP SECTEUR 1AUP : souhaite rester à 8,5m et CES 50% VOIR C6 OAP 1AUL demande de remplacer le document existant (voir courrier)
30/3	STPQU-C-017	Ensemble pour ST PIERRE Marine JOZAN	Refuse l'intégration de l'inventaire du patrimoine bâti, manque de sécurité juridique, non exhaustif, légitimité du document et de son auteur OAP patrimoine bâti : demande en préambule une définition précise et exhaustif des éléments caractéristiques du patrimoine bâti, sans quoi les prescriptions n'auront aucune valeur juridique
30/3	STPQU-C-017	Ensemble pour ST PIERRE Marine JOZAN	OAP P7 corriger 50 logts /ha maximum et non minimum ; préciser n° de parcelles et superficie totale du secteur
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : déjà répondu			

30/3	STPQU-C-022	Tiphaine BRETIGNIERE architecte 13 rte du Roch	P30 OAP patrimoine, erreur à corriger : implantation des constructions "en cas de réhabilitation" hors sujet
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : la remarque sera prise en compte avant l'approbation			
30/3	STPQU-C-023	AQTA communauté de communes	Rajouter une référence à l'OAP patrimoine dans l'article 11, de même dans la légende du règlement graphique
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Oui			
30/3	STPQU-C-023	AQTA communauté de communes	OAP 1AUP pourrait être soumise à opérations de part et d'autre de la voie, préciser les objectifs de logements locatifs sociaux et d'accession aidée attendue
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Ces éléments sont inscrits dans le règlement			

Commentaire commissaire enquêtrice : J'estime que la création de l'OAP patrimoine participera à la protection du bâti caractéristique de la commune, tant dans les villages que dans le bourg. Je retiens positivement que la collectivité indique qu'elle prendra en compte les remarques permettant une meilleure compréhension du document.

Concernant l'OAP 1AUP, qui avait fait l'objet d'un contentieux, sur la densité des logements, je pense qu'il serait opportun d'indiquer clairement le nombre et non des pourcentages minimums, ainsi que le type de logements attendus, pour une meilleure information du public.

2.8 8. Constructibilité (13)

CONSTRUCTIBILITE			
1/3	STPQU-C-001	FAMILLES VOLE-GUIGAL-MINI-LE MEILLEUR-JOUHIER-LE QUELLEC	Demande de constructibilité des parcelles AX 440, AW26 ET 27 situées village de Kergroix ; elles jouxtent des parcelles bâties, desservies par la voirie existante, viabilisables.
1/3	STPQU-C-002	Françoise BELZ Marie-Louise BELZ	Demande le " rétablissement" de la constructibilité de la parcelle BC 118 à Tal er Veleign, zonée A au PLU en cours
12/3	STPQU-C-004	Brigitte THEBERT 52 rue de la Digue 59360 LE CATEAU CAMBRESIS	Propriétaire AR 44, 4 CHEMIN DES CAMPEURS, le terrain est entouré de 3 maisons, je sollicite le passage du terrain en UB2 et demande la correction d'une erreur matérielle de tracé : secteur 1 AUL sur carte et hors secteur dans dossier OAP (plans, photos et copie 1AUL AFUL, 7 pages en pièce jointe)
12/3	STPQU-@-004	ANONYME	Propriétaire parcelle AZ0089, sollicite de passer en zonage constructible les parcelles voisines 336,335,334,0089 étant construites.
16/3	STPQU-@-006	SCI LE MASCARET 76 rue du Temple 75003 PARIS	Propriétaire de la parcelle AP 751, déclassée en 2017, de zone urbaine UB en zone Ab et humide, demande la rectification en zone constructible.
16/3	STPQU-C-005	Jean-Yves LE QUELLEC 45 rue du Maine 50000 SAINT LÔ	Complément C1 Copie d'un courrier à Madame Le Maire concernant la demande de constructibilité de la parcelle AX440.

18/3	STPQU-C-007	Christophe CABELGVEN 20 rue de Sombreuil Kerhostin	Propriétaire des parcelles 31 et 1076, demande la modification du zonage de la parcelle 31 en Ub2 pour réaliser une construction
24/3	STPQU-R-005	Benjamin MAZE	Propriétaire de terrains cadastrés AL 525 et 651, souhaite déposer 1 permis pour une habitation. Qu'en est-il réellement d'un éventuel sursis à statuer (plusieurs mois, 2 ans ?) sur toute nouvelle demande de permis ?
30/3	STPQU-@-074	Philippe RIO	Demande la constructibilité de la parcelle AI 758 rue de Sombreuil Kerhostin (demande CU du 16/03/23) entourée de constructions, harcelé par des promoteurs, sentant l'opération juteuse se profiler, pour vendre cette parcelle, bien de famille depuis plus de 100 ans. Recours contentieux si réponse négative. (pièces jointes, CU, plans, courrier BOUYGUES)
30/3	STPQU-@-075	Philippe RIO	Propriétaire de la Parcelle AI742, demande de la sortir de la zone humide pour qu'elle devienne constructible. Aucune étude terrain n'a été menée pour la classer zone humide et se situe à quelques mètres du lotissement " le clos du vieux moulin "(10 maisons individuelles)
30/3	STPQU-@-077	Indivision SALLADIN 35 VEZIN LE COQUET	Réitère demande de constructibilité (courrier 2019 joint) parcelle AR43 EN ZONE Ub2 pièces jointes
30/3	STPQU-C-018	Marie-Yvonne KERLEAU 56 Plouharnel	demande la constructibilité des parcelles AW 84 85 village de Kervihan
30/3	STPQU-C-019	Ludovic KERZERTTO Impasse de la Plaine	Demande la constructibilité de la parcelle AN 867 près de constructions (dent creuse)

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Les demandes seront traitées dans le cadre de la révision. La modification de droit commun ne permet pas de répondre à ces demandes.

Commentaire commissaire enquêtrice : Hors périmètre de l'enquête, ces remarques devront cependant être reprises lors de la révision du PLU.

2.9 9. Divers (5)

DIVERS			
24/3	STPQU-@-023	Jean-Paul LECAS	Demande de classer en N les parcelles classées 2Ah derrière sa maison (<i>absence d'adresse ou n° parcelle</i>) proximité marais et zone littorale, un aménagement paysager serait intéressant
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : La demande sera traitée dans le cadre de la révision générale.			
24/3	STPQU-R-007	Lucie LE DU SCI 31 av de Kerbel	Pour inciter les propriétaires à louer à l'année dans les communes du littoral, ne pouvez-vous pas exonérer de la taxe foncière avec en contrepartie l'engagement de louer pendant 9 ans ?
Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Hors PLU			
29/3	STPQU-@-064	ANONYME	sans objet
30/3	STPQU-C-014	Jean-Claude FRANCOIS	Penthièvre : boulevard de l'océan zone NA, interprétation excessive de la loi littorale, c'est une zone urbanisée qui devrait être classée en UB1.

		42 av du petit Thouars	
--	--	---------------------------	--

Réponse mairie Saint-Pierre-Quiberon : Le zonage de la zone NA ne sera pas remis en cause.

Commentaire de la commissaire enquêtrice : Hors périmètre de l'enquête

3 Conclusions et avis

J'exprime ci-après mon avis, qui s'appuie sur mon analyse et mes convictions personnelles acquises pendant l'enquête.

Après avoir :

- *étudié le dossier d'enquête mis à la disposition du public dans son ensemble,*
- *procédé à des visites sur le territoire de la commune,*
- *constaté le bon déroulement de l'enquête publique elle-même, du 1^{er} mars 2023 9h au 30 mars 2023 17h*
- *tenu 4 permanences et reçu 77 personnes,*
- *analysé les 120 observations recueillies,*
- *dressé le procès-verbal de synthèse et présenté à Monsieur Moysan, adjoint à l'urbanisme et Madame Guillo, directrice des services de la mairie de Saint-Pierre-Quiberon le 6 avril 2023 et avoir reçu en retour la réponse de la mairie le 9 mai 2023,*

J'estime que le public a été correctement informé de l'ouverture de l'enquête sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'urbanisme.

J'estime que la rédaction du dossier de présentation devra être revue et amendée d'explications, comme indiqué ci-dessus dans les commentaires. Le document devra être complété de cartes lisibles, de la liste des périmètres de préemption annoncée mais non fournie.

La mise en compatibilité avec le volet commercial du SCoT, intégrant des périmètres de centralité, règlementant les implantations commerciales et modifiant les règles de la zones UI, a suscité des remarques montrant l'incompréhension du public. J'estime que la notice de présentation, trop simpliste, portait à confusion et que les exceptions indiquées dans les réponses de la mairie au public, devraient être clairement écrites dans la notice de présentation, avec renvoi vers les articles du règlement concernés.

Je pense, que l'introduction d'un document, répertoriant les maisons, appartenant au patrimoine bâti des villages et du bourg, et soumises à des règles spécifiques ainsi que l'OAP s'y référant, contribueront à la nécessaire préservation du patrimoine bâti de la commune. Cependant, les critères retenus pour cette sélection ne sont ni indiqués, ni expliqués, ni justifiés. Je pense que les remarques effectuées sur d'éventuelles erreurs commises, doivent être vérifiées et éventuellement prises en compte ; le fait d'avoir fait appel à « un cabinet spécialisé en architecture et urbanisme » n'empêche pas des oublis ou des erreurs.

Ce point fera l'objet d'une recommandation sur la prise en compte des observations et propositions du public.

Le recensement du petit patrimoine est également une avancée importante pour sa préservation. La carte présentée, trop petite pour être correctement lisible, devra être complétée par une liste reprenant la description et l'adresse exacte de l'élément répertorié. Elle pourra ainsi être amendée si nécessaire.

Je retiens positivement les différents éléments introduits pour améliorer la préservation du patrimoine naturel, la mise en place d'un coefficient de biotope, la préservation de la perméabilité des sols des aires de stationnement, le classement d'espaces verts au titre des éléments du paysage dans les secteurs urbanisés. L'introduction d'une liste de recommandations, concernant les plantations, les végétaux à interdire ou à recommander, est une avancée certaine pour la préservation de la biodiversité. Celle proposée, semble peu adaptée à la situation géographique unique de la commune. Certaines observations ont d'ailleurs pointé les incohérences entre les pratiques de la mairie et cette liste. Une étude plus locale serait nécessaire, afin de produire une liste mieux adaptée au territoire. Certaines observations proposent de partager les connaissances et l'expérience acquises. Ce point fera l'objet d'une recommandation sur la prise en compte des observations et propositions du public.

Je retiens favorablement la modification de zonage permettant la réalisation d'un projet de logements sociaux et l'intégration des objectifs du PLH de la communauté de communes, dans le but de densifier et d'offrir des possibilités de logements aux actifs de la commune.

La mairie de Saint-Pierre-Quiberon, après la mise en place du PLU en 2017, s'est retrouvée confrontée à une difficulté d'interprétation du règlement écrit, dans le traitement des documents d'urbanisme. Cette difficulté émanait principalement de la présence d'un document, appelé cahier de recommandations architecturales, dont les prescriptions ou interdictions semblaient peu claires. Je pense que l'intégration de ses prescriptions, dans le règlement écrit, contribuera à l'amélioration de la compréhension et de l'interprétation du document, dans le traitement des documents d'urbanisme. Je retiens que les remarques effectuées lors de l'enquête pour rectifier quelques erreurs, annexes, abris de jardin seront prises en compte par la mairie.

La suppression dans le règlement écrit, de la « tolérance » concernant le caravanning, a mobilisé le public. J'estime, comme je l'ai développé dans les commentaires ci-dessus, qu'en l'absence de réglementation ou convention de remplacement, les problèmes d'assainissement, de circulation, d'imperméabilisation des sols (construction de dalles etc.) ne peuvent être ni posés, ni encadrés ni verbalisés. De plus, le problème du camping, en zone Nds, semble éludé.

Cette pratique, non encadrée, dans un secteur de forte pression touristique est susceptible de porter atteinte à la salubrité publique et mérite d'être réglementée. Une convention claire doit être mise en place, afin de limiter les atteintes environnementales, paysagères, et les pollutions induites, que la pratique du camping-caravanning sur terrain libre en nombre non maîtrisé, est susceptible de provoquer. Ce sujet fera l'objet d'une réserve.

Je retiens favorablement les quelques modifications proposées pour améliorer le règlement graphique, qui contribueront à améliorer sa compréhension, cependant je pense qu'il serait souhaitable de revoir, avec les services de l'état, le problème de l'EBC des parcelles AI765 et 845, le Préfet du Morbihan demandant dans un courrier de 2017 de corriger cette erreur matérielle.

Enfin, compte-tenu des remarques et commentaires développés dans le paragraphe d'analyse des observations et ci-dessus,

J'émet un avis favorable à la modification n° 1 du PLU de SAINT-PIERRE-QUIBERON assorti d'une recommandation et d'une réserve :

Recommandation : Prise en compte des observations et propositions du public, concernant la diffusion des critères retenus pour l'établissement de la liste du patrimoine bâti à protéger, ainsi que la vérification d'éventuelles erreurs pointées dans les observations, revoir la liste des végétaux interdits ou recommandés en s'appuyant sur les propositions du public et une étude locale réalisée par le conservatoire botanique de Brest, ou autre organisme de référence, afin d'établir une liste crédible et de ce fait, appliquée.

Réserve : Mise en place d'une réglementation concernant le camping-caravanning sur terrain privé, en concertation avec l'association des campeurs, afin de limiter les atteintes environnementales, paysagères et les pollutions induites, que la pratique du camping-caravanning sur terrain libre en nombre non maîtrisé est susceptible de provoquer et proposer une solution pour mettre fin à cette pratique en zone Nds dans un délai acceptable.

Fait à Lanvéneën, le 12 mai 2023

