

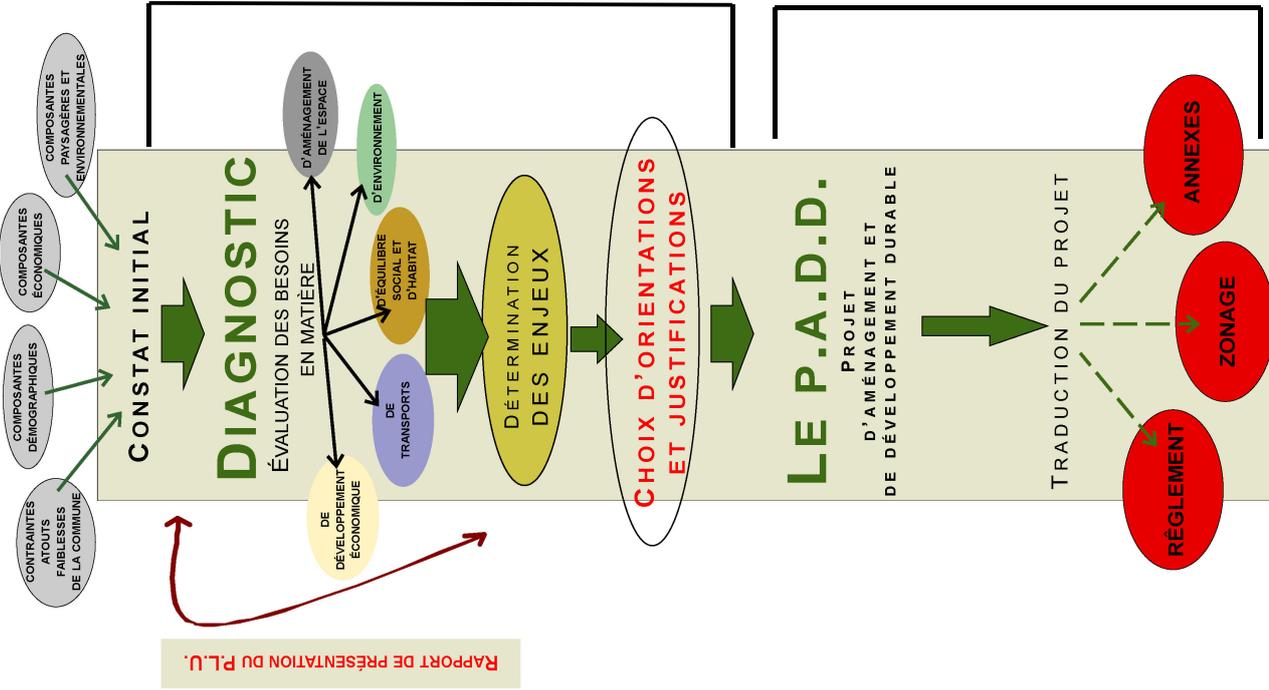
SAINT SULLIAC

Révision du POS - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Réunion n°21 – Conseil municipal d'approbation du PLU 16 mai 2019

Sommaire

- 1. Rappel des principales modifications proposées lors de l'élaboration du mémoire en réponse suite à l'avis des PPA**
- 2. Modifications proposées suite à la concertation complémentaire avec les PPA concernant le projet de création d'une voie de sécurité sur le site des Cassières.**
- 3. Prise en compte de l'avis du Commissaire Enquêteur**

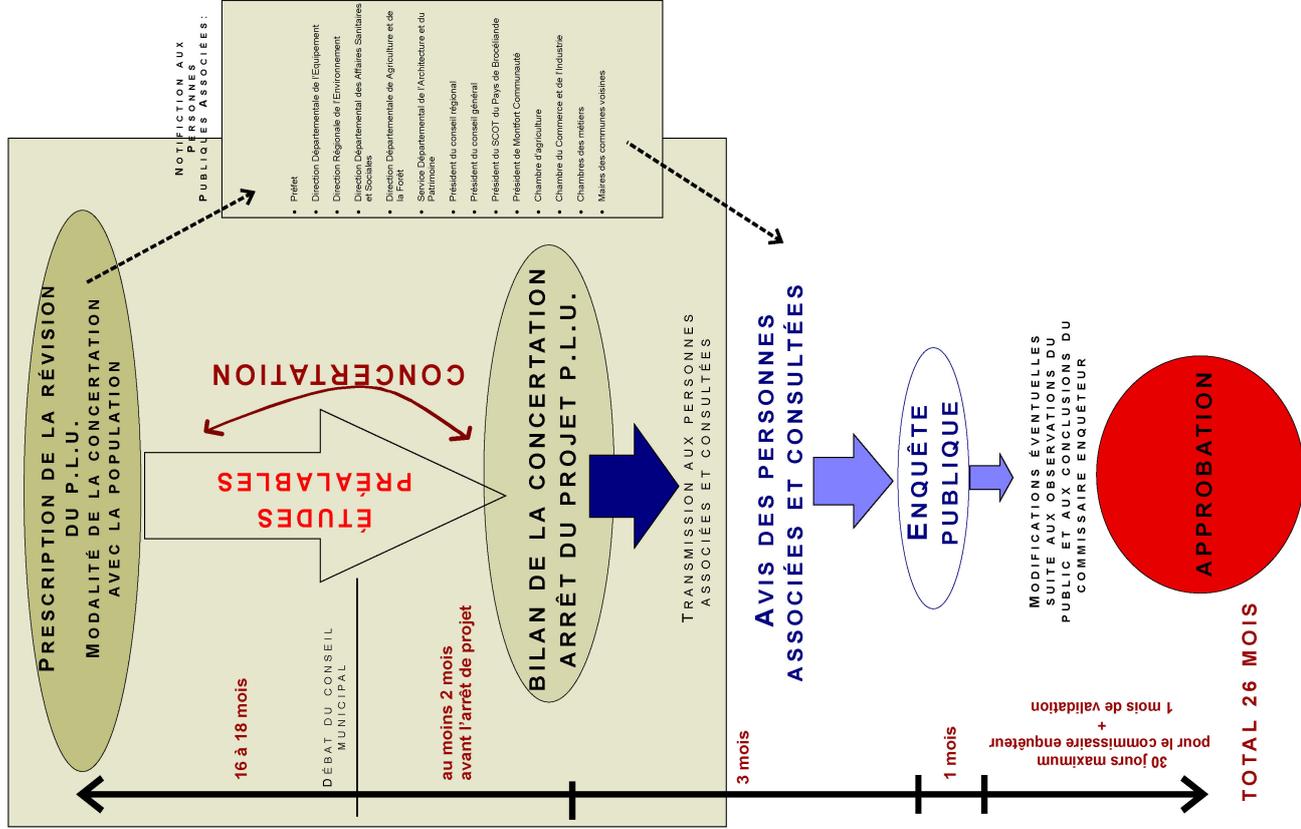
DEMARCHE



Réunion publique du 16 décembre 2015

Réunion publique du 13 décembre 2016

PROCEDURE



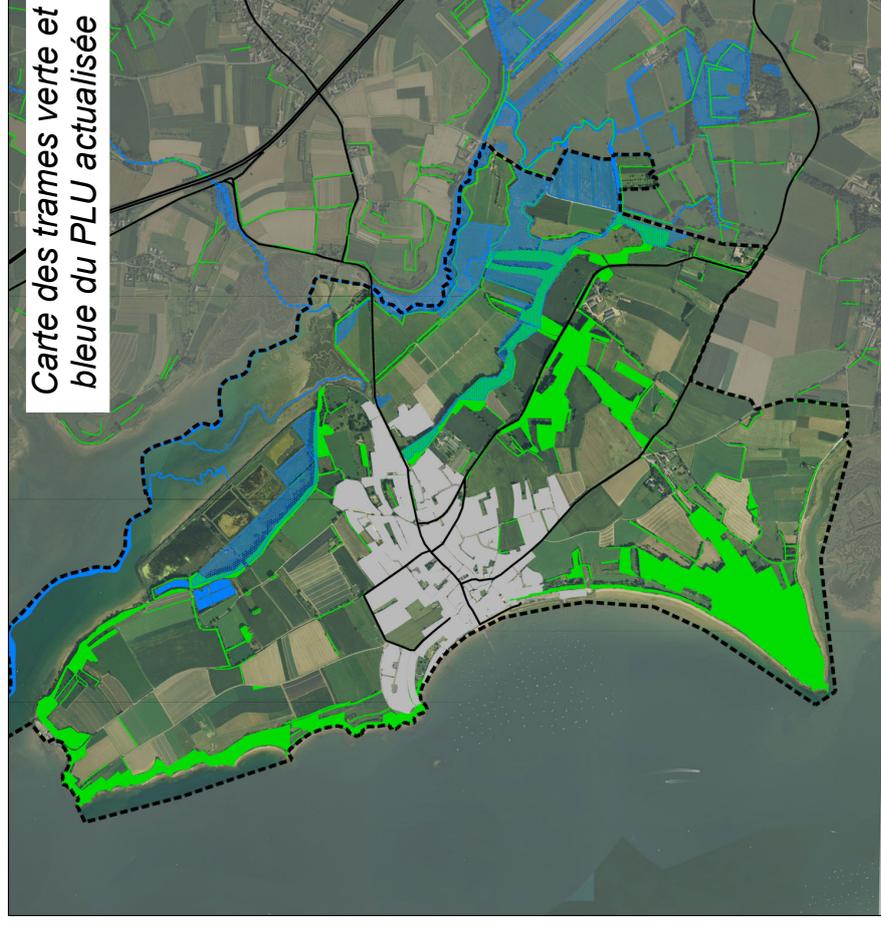
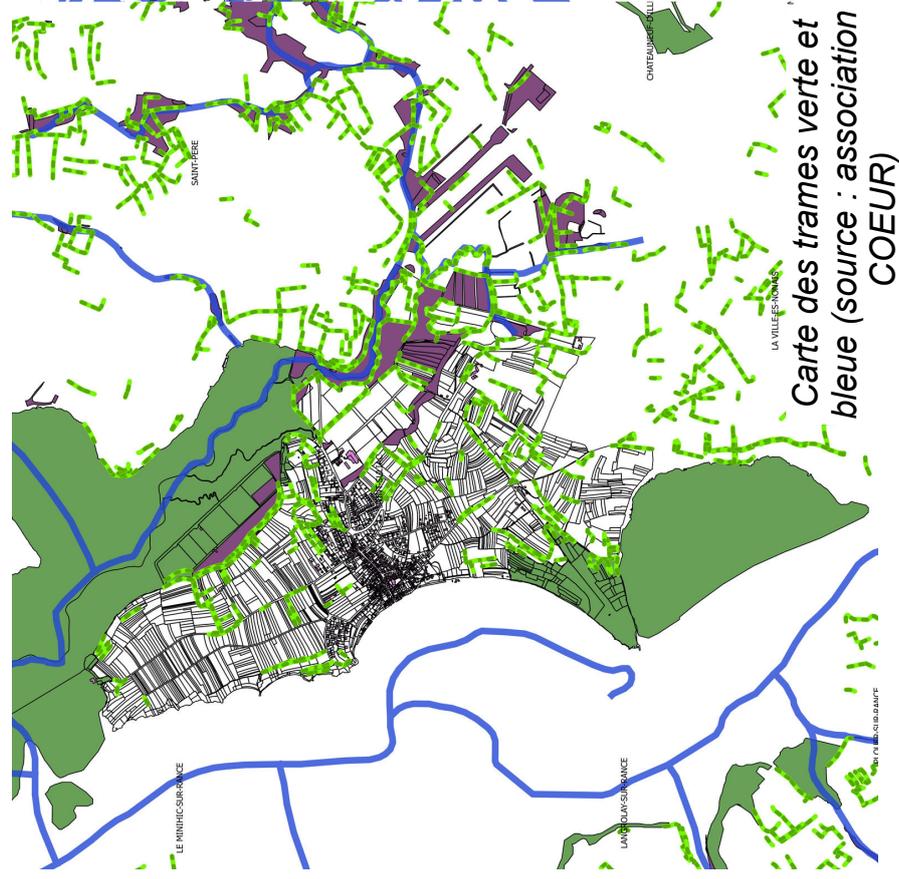
Rappel des principales modifications proposées lors de l'élaboration du mémoire en réponse suite à l'avis des PPA

Prise en compte de la trame bleue et du patrimoine

Demande (Préfecture)

Elargir l'analyse de la trame verte et bleue au delà des limites communales

Réponse : Actualisation de la carte de la trame verte et bleue figurant à la page 12 du tome 2 du rapport de présentation avec les éléments naturels (boisements et zones humides) existants sur les communes voisines de Saint-Père-Marc-en-Poulet et la Ville-Es-Nonais. Les cartes des milieux écologiques réalisées par l'association COEUR seront exploitées pour réaliser ces compléments

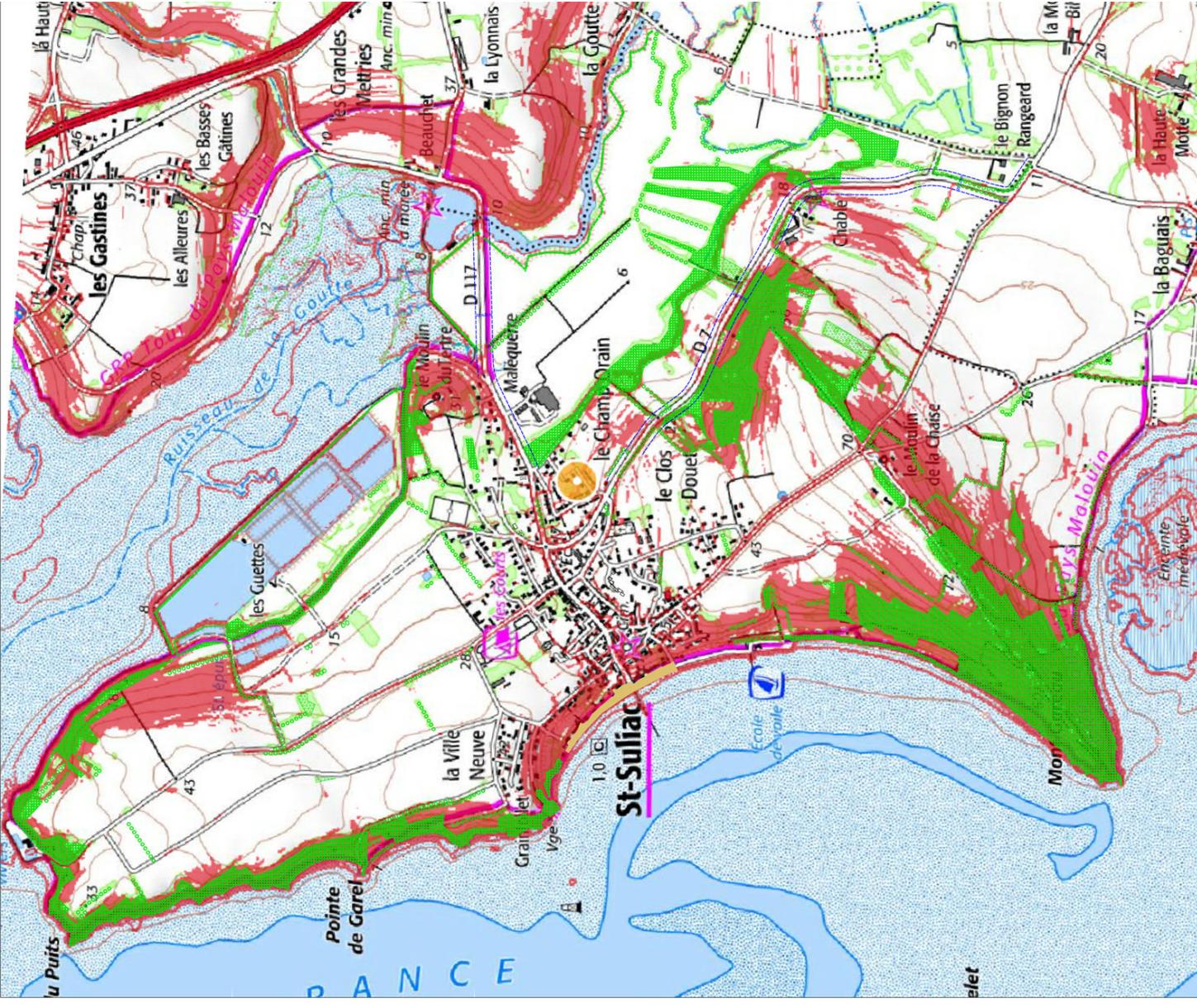


Prise en compte de la trame bleue et du patrimoine

Demande (Préfecture)

Elargir la réflexion en intégrant la question du risque d'érosion des sols (entraînant des sédiments, apports d'intrants par les eaux de ruissellement).

Réponse : Complément précisant ce rôle anti-érosif des boisements et des haies en superposant la carte des haies protégées à celle identifiant les zones à forte pente (valeur de pente supérieure à 10%). Cette carte démontre que la très grande majorité des boisements protégés se situent sur des terrains en pente, tout comme quelques haies de part et d'autre de la crête du Mont Garrot.



Projet de création d'une voie de sécurité et d'un parking sur le site des Cassières

Remarque 1 : Natura 2000.

Les habitats doivent être protégés et les projets d'aménagement ou de cheminements ne doivent pas leur porter atteinte, ni par leur impact direct, ni par leur proximité. Il serait opportun de supprimer la zone NA au sud du bourg prévoyant un espace de stationnement et une voie de desserte dans la zone Natura 2000, et la requalifier en zone NLT. Les impacts de ce projet en terme de déblais-remblais sur le site sont jugés conséquents

Remarque 2 : les paysages et le patrimoine

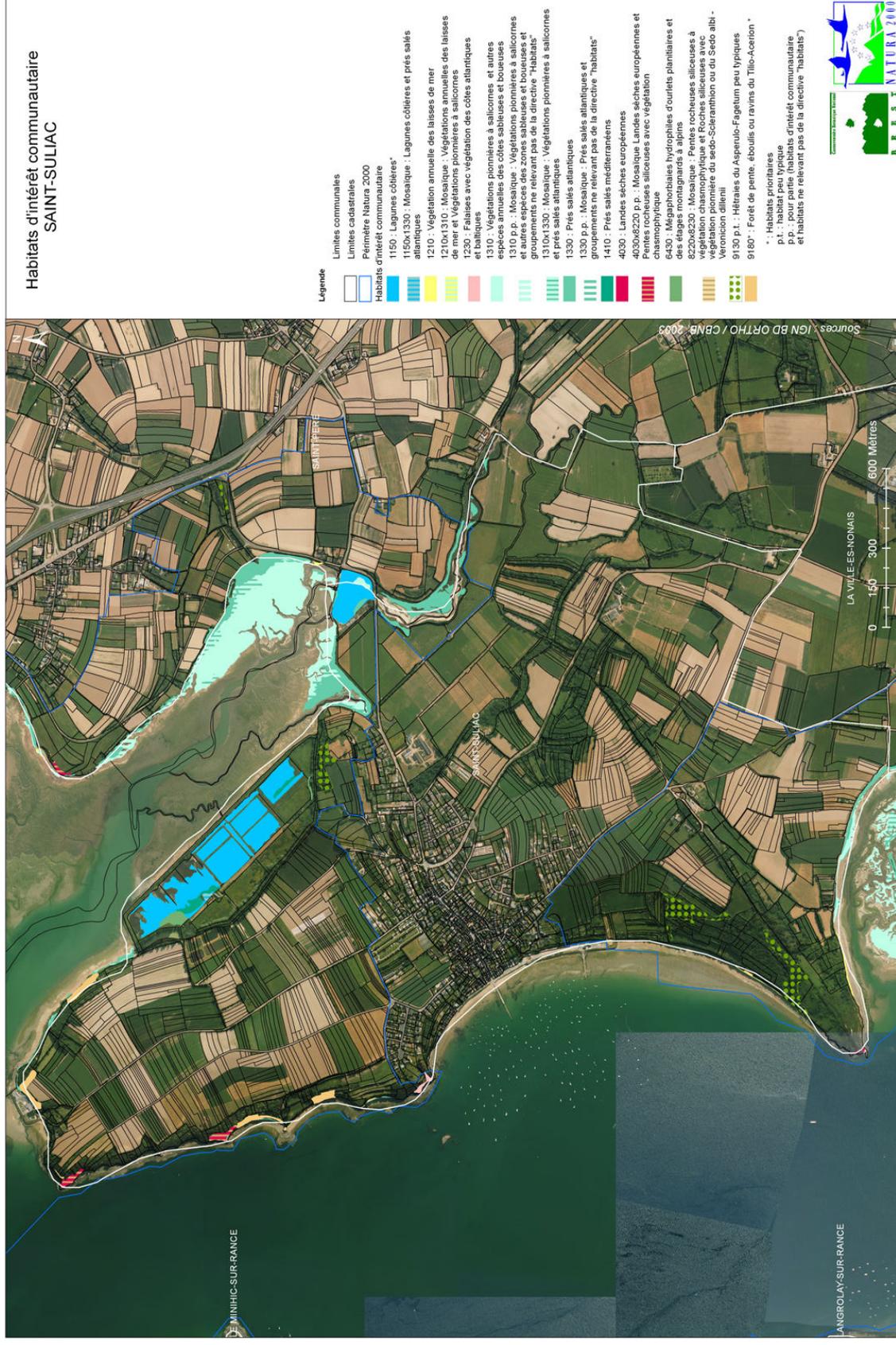
Sur le site du pôle nautique, le projet de création d'une nouvelle voie d'accès (ER 48) est incompatible avec la préservation des qualités du site classé et doit donc être retiré.

Remarque 3 : La réalisation d'une voie de desserte et d'un stationnement au dessus de la base nautique (Emplacement réservé n°48)

Ce projet est partiellement situé en site classé et en espace remarquable, il est lié à la fréquentation du front de mer de Saint-Suliac et de sa base nautique mais ne relève pas des possibilités offertes au 1er et 2eme de l'article R121-5 du code de l'urbanisme encadrant les possibilités d'aménagement liées à la maîtrise des conditions de fréquentation en espace remarquable.

Réponse remarque 1: Le diagnostic réalisé dans le cadre du rapport de présentation présente dans le détail l'ensemble des habitats communautaires présents sur le site Natura 2000, aucun ne se trouve à proximité du site concerné par l'aménagement projeté (cf pages suivantes).

Remarques concernant le projet de création d'une voie de sécurité et d'un parking sur le site des Cassières



Carte de localisation des habitats communautaires identifiés sur la commune de Saint-Suliac

Remarques concernant le projet de création d'une voie de sécurité et d'un parking sur le site des Cassières



Remarques concernant le projet de création d'une voie de sécurité et d'un parking sur le site des Cassières

Réponse remarque 3: Le projet prévoit la réalisation d'une desserte de sécurité pour les véhicules de secours. Ce projet est donc conforme avec l'Article L 121-4 du code de l'urbanisme

Extrait de l'article R121-5 du code de l'urbanisme

Peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

...

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Article L 121-4 du code de l'urbanisme :

Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodrômes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Remarques concernant le projet de création d'une voie de sécurité et d'un parking sur le site des Cassières

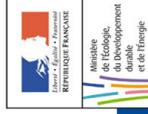
Fascicule N°8

Atelier Permanent
des Zones Côtières
et des Milieux Marins

DREAL Bretagne,
D07M des Côtes d'Armor,
du Finistère, d'Ille-et-Vilaine
et du Morbihan

07 Janvier 2014

Référentiel Loi Littoral Les dérogations sous condition



Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
BRETAGNE

www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr

A.2 La problématique des aménagements nécessaires à la sécurité maritime et à la sécurité civile

Si le juge administratif a eu à plusieurs reprises l'occasion de se prononcer sur la question des installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, seules deux décisions concernent ceux nécessaires à la sécurité maritime et à la sécurité civile.

Il n'existe par contre aucun élément concernant la sécurité aérienne et le fonctionnement des aérodromes.

En ce qui concerne la sécurité maritime, le Tribunal Administratif de Bordeaux a accepté en 2001 que des installations qui concourent à permettre aux usagers de différentes installations portuaires de ne pas être tributaires des marées sont de celles qui sont nécessaires à la sécurité maritime et qui, en vertu des dispositions de l'article L.146-8, peuvent être réalisées dans les espaces et milieux visés à l'article L.146-6 (TA de Bordeaux, 8 février 2001, *Association pour la sauvegarde du site naturel des Quinconces c/ Préfet de la Gironde et Commune d'Andernos-les-Bains*, n°972369).

De la même manière, il est possible d'envisager que l'installation d'un sémaphore, d'un radar, d'un amer ou d'un phare puisse être autorisé sur la base des dispositions de l'article L.146-8 si leur localisation répond à une nécessité technique impérative, par exemple dans un espace non urbanisé de la bande de 100 mètres ou en discontinuité des agglomérations et villages existants.

Le juge a par contre refusé de considérer qu'un hôpital puisse être considéré comme une construction ou un ouvrage nécessaire à la sécurité civile.

La CAA de Nantes a en effet décidé que "le site hospitalier de regroupement devant être implanté à Criqueboëuf, ne constitue pas à titre principal une construction ou un ouvrage nécessaire à la sécurité civile, et ne saurait dès lors déroger aux dispositions précitées de l'article L.146-4 I du code de l'urbanisme en application de l'article L.146-8 du même code" (CAA de Nantes, 23 juin 2009, *Ministère de l'Intérieur*, n°08NT01439).

La Cour s'est appuyée à cette occasion sur les dispositions de l'article 1^{er} de la loi du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile qui énonce que "la sécurité civile a pour objet la prévention des risques de toute nature, l'information et l'alerte des populations ainsi que la protection des personnes, des biens et de l'environnement contre les accidents, les sinistres et les catastrophes par la préparation et la mise en œuvre de mesures et de moyens appropriés relevant de l'Etat, des collectivités territoriales et des autres personnes publiques ou privées".

Cet article ajoute que la sécurité civile "concoure à la protection générale des populations, en lien avec la sécurité intérieure (...)" et avec la défense civile".

La Cour fait également référence à l'article 2 de cette loi qui précise que "les missions de sécurité civile sont assurées principalement par les sapeurs-pompiers professionnels et volontaires des services d'incendie et de secours ainsi que par les personnels des services de l'Etat et les militaires des unités qui en sont investis à titre permanent".

Cet article énonce par ailleurs que "concourent également à l'accomplissement des missions de la sécurité civile les militaires des armées et de la gendarmerie nationale, les personnels de la police nationale et les agents de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et organismes publics ou privés appelés à exercer des missions se rapportant à la protection des populations ou au maintien de la continuité de la vie nationale, les membres des associations ayant la sécurité civile dans leur objet social ainsi que les réservistes de la sécurité civile (...)".

Référentiel Loi Littoral – Fascicule n°8 : l'article L. 146-8

12

atelier du



CANAL

Les paysages et le patrimoine

Demande (Préfecture)

La seule protection du petit patrimoine est insuffisante et doit être étendue à tout élément patrimonial bâti ou non bâti en incluant les murs d'enclos des propriétés.

Réponse :

*Le règlement est complété par une disposition concernant la rénovation du bâti ancien :
Restauration de constructions anciennes : Pour tout le bâti antérieur au XXeme siècle, les travaux à réaliser devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en oeuvre.*

*Concernant la préservation des murs anciens, le règlement du PLU intègre déjà une disposition réglementaire protectrice : « Les murs de clôtures traditionnels, maçonnés en pierre de pays apparentes, de plus de 2 m de hauteur, devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains ».
Une disposition complémentaire pourrait être ajoutée pour les autres murs de clôtures traditionnels d'une hauteur inférieure à 2 m et situés dans la zone UC .*

Remarques concernant le site du chemin de Cognac

Remarque 1 :

L'aménagement de ce secteur en zone 1AUL ne paraît pas souhaitable, demande de classement en zone NLt avec application de la bande des 100 mètres.

Remarque 2 :

Sur le site de la Ville-Neuve, l'urbanisation ancienne s'adosse sur un coteau boisé qui offre un espace de respiration et doit à ce titre être préservé. Ce secteur ainsi que la zone Na plus au nord doivent être classés en zone NLt ou bien être repérés comme jardins patrimoniaux à préserver.

Réponse : La réponse à cette demande est traitée dans le chapitre de prise en compte de l'enquête publique

Remarques concernant l'agriculture

Demandes :

Conformément aux dernières positions du Tribunal Administratif de Rennes, la loi littoral impose aux annexes d'être accolées au volume principal, et non implantées à moins de 10 mètres comme indiqué au règlement du PLU.

Il faut aussi préciser que l'emprise au sol des extensions et annexes est calculée à compter de la date d'approbation du PLU pour éviter des extensions successives.

Il faut préciser que les extensions et les annexes doivent respecter une distance de 100 mètres par rapport aux sièges d'exploitation agricole en activité, et qu'elles ne devront pas créer de nouveaux logements.

La diversification des activités doit être limitée à l'aménagement des constructions existantes, elle doit rester accessoires par rapport aux activités agricoles et ne pas nuire à l'exploitation.

Pour le changement de destination en zone A, il faut identifier chaque bâtiment potentiellement concerné, et interdire ce changement dans un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole.

Réponse :

Le règlement peut être corrigé en zone A une implantation des annexes en continuité du volume principal, et en précisant que les surfaces limitant les extensions et les annexes sont calculées à compter de la date d'approbation du PLU.

La demande imposant aux extensions et aux annexes de respecter les périmètres sanitaires peut être ajoutée, elle est sans incidence au regard de l'implantation isolée des bâtiments générant des périmètres sanitaires.

Concernant la diversification des activités agricoles, le règlement autorise des extensions associées à un changement de destination, ce qui est interdit. Ce point sera corrigé.

Remarques concernant l'agriculture

Réponse : *Un inventaire du bâti susceptible de changer de destination et remplissant les critères déjà définis dans le PLU est réalisé. Sur les deux noyaux bâtis situés dans la zone A (ferme de Chablé et manoir du Bignon Rangeard, 2 bâtiments sont identifiés).*

Site 1 : ferme de Chablé



Bâtiment a:

Volumétrie	R+C	Nature matériaux	Pierres, ardoises
Emprise sol	au 222 m ²	En continuité de la partie habitable existante	Oui
		Proximité d'un siège d'exploitation en activité	Oui
		Appartenance à un siège d'exploitation en activité	Oui

Site 2 : manoir du Bignon Rangeard



Bâtiment a:

Volumétrie	R+C	Nature matériaux	Pierres, ardoises
Emprise sol	au 306 m ²	En continuité de la partie habitable existante	Oui
		Proximité d'un siège d'exploitation en activité	Non
		Appartenance à un siège d'exploitation en activité	Non

Remarques concernant l'opportunité du développement et la gestion économe du foncier :

Remarque 1 effectuée par la DDTM

Proposition de retenir une hypothèse plus raisonnable d'un taux de croissance de 0,8% par an, avec un taux d'occupation de 2,1 personnes par ménage, soit un besoin de 90 logements équivalent à 6 logements/an. Cette estimation induit un besoin foncier de 3,4 ha au lieu des 5,7 ha actuellement inscrit.

Remarque 2 effectuée par la DDTM

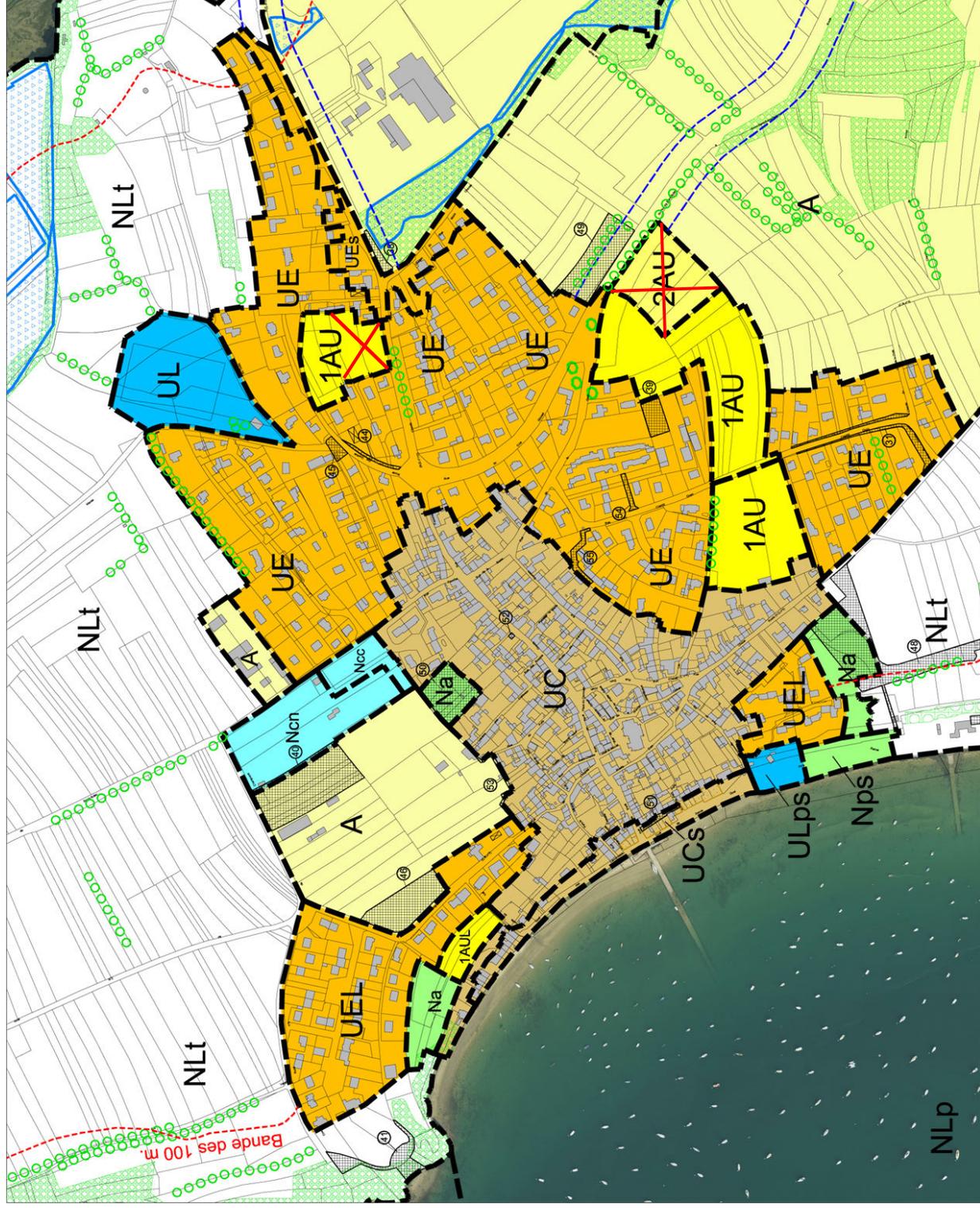
Le PLU devrait prévoir un phasage de l'urbanisation permettant notamment d'assurer l'accueil de jeunes ménages, la réalisation de résidences principales, et de favoriser les opérations de densification urbaine avant les projets en extension.

Réponse :

Le projet de développement est réactualisé en s'appuyant sur une prospective démographique établie à un taux de croissance de 0,78 % par an, ce qui nécessite la construction de 8 logts/an sur les 15 prochaines années, soit un potentiel total de 120 logts (contre 150 logts initialement). Pour réduire ce potentiel, une zone 2AU de 0,9 ha est supprimée, et la zone 1Au le long du chemin du Bignon est réduite de 0,4 ha.

Dans le cadre de la réduction des zones AU exposée précédemment, le nouveau zonage propose de diviser la zone 1AU initiale pour un phasage de l'urbanisation.

Remarques concernant l'opportunité du développement et la gestion économe du foncier :



Remarques concernant la délimitation des espaces naturels remarquables et la délimitation des espaces proches du rivage

Remarque 1 effectuée par la DDTM

Les secteurs d'urbanisation au sud-est du bourg sont situés en site inscrit et identifiés comme potentiellement remarquable dans le SCOT. Le PLU ne retient pas ce secteur en espace remarquable, une justification complémentaire devra être apportée pour justifier ce choix, alors que les perceptions du bourg depuis le Mont-Garrot apparaissent de grande qualité. La cartographie du SCOT reprise dans le PLU page 128 semble erronée.

Remarque 2 effectuée par le pays de Saint-Malo (compatibilité avec le SCOT) .

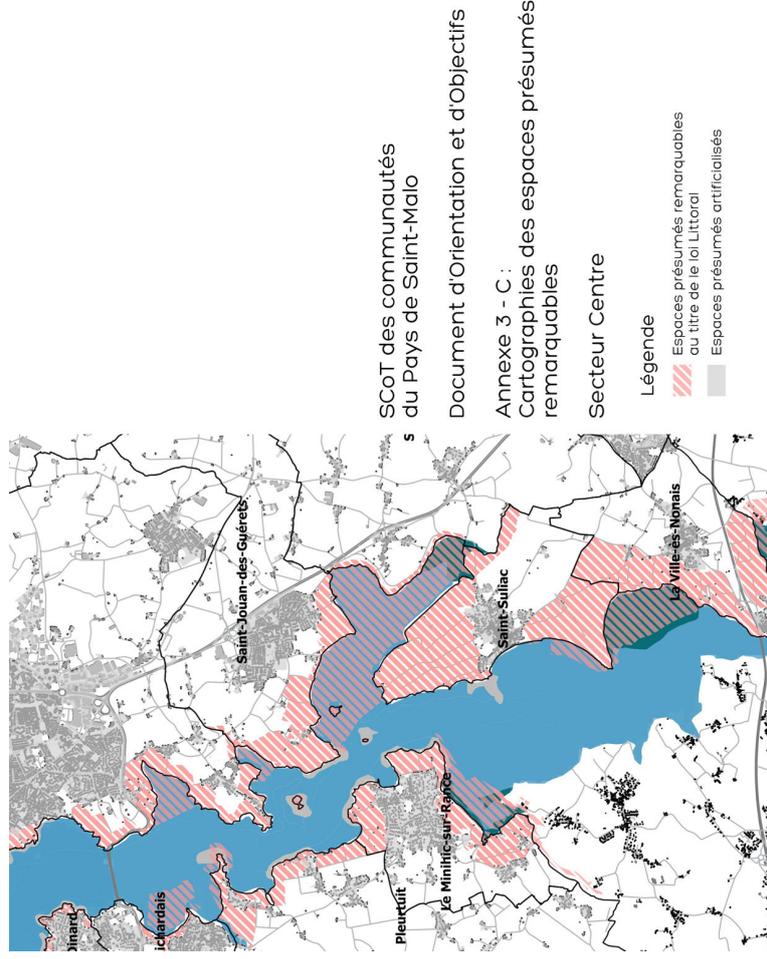
Les cartes d'application de la loi littoral doivent être actualisées, elles correspondent au document arrêté et ont évolué avant de l'approbation finale du SCOT. De plus, la limite des espaces proches inscrite dans le PLU diffère de celle du SCOT qui intègre l'ensemble de l'aire communale.

Réponse :

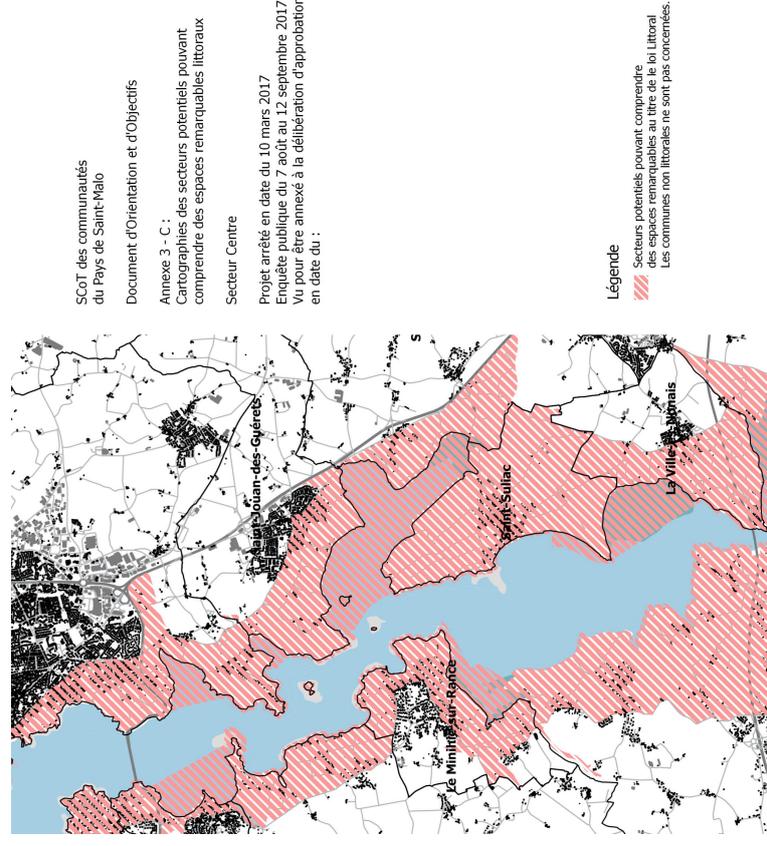
*Mise à jour du chapitre de compatibilité avec le SCOT concernant les espaces remarquables.
Actualisation de la délimitation des espaces proches du rivage. (cf pages suivantes)*

Pour les espaces naturels remarquables, La nouvelle délimitation du SCOT est beaucoup plus large puisqu'elle s'appuie sur la limite des sites inscrits bordant la Rance. Cette nouvelle délimitation englobe aussi les espaces urbanisés, par exemple, l'ensemble de l'agglomération de Saint-Suliac ou bien la partie sud de celle de Saint-Jouan des Guerets. Sur Saint-Suliac, l'ensemble du territoire est donc dorénavant identifié, puisque la commune est intégralement désignée en site classé ou inscrit.

Il est proposé de conserver une zone A pour permettre le développement de l'activité agricole. Il faut argumenter que cet espace, bien qu'il soit désigné en espace proche par le SCOT, n'est pas directement en visibilité avec le littoral



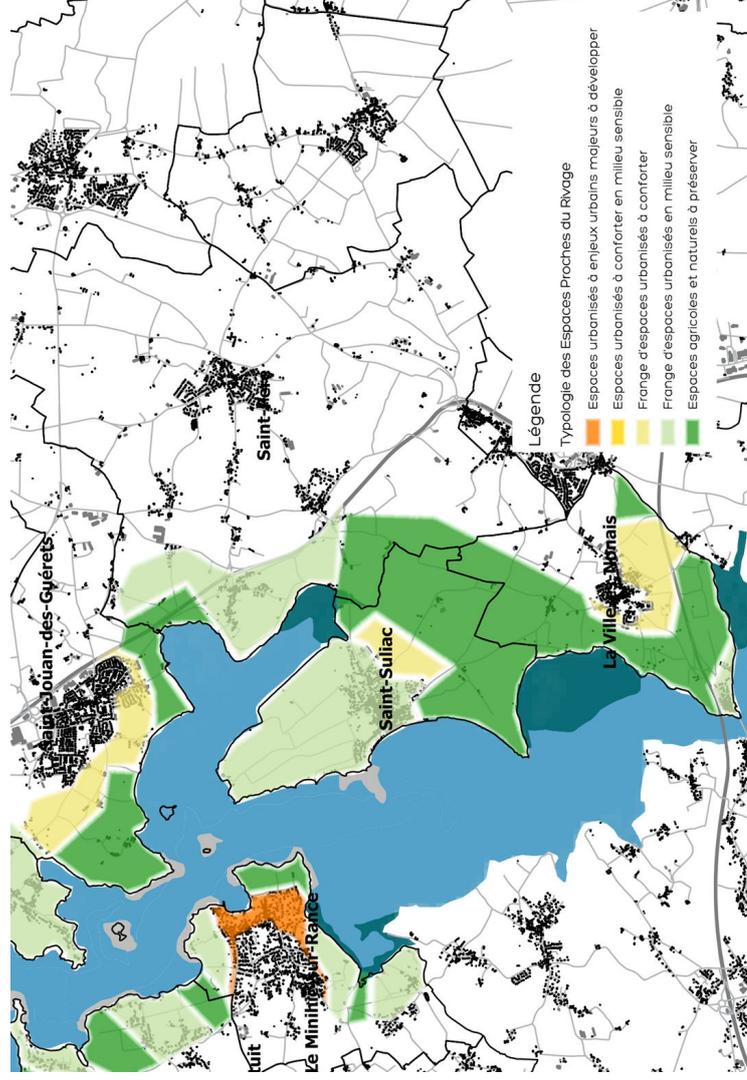
Extrait du SCOT arrêté



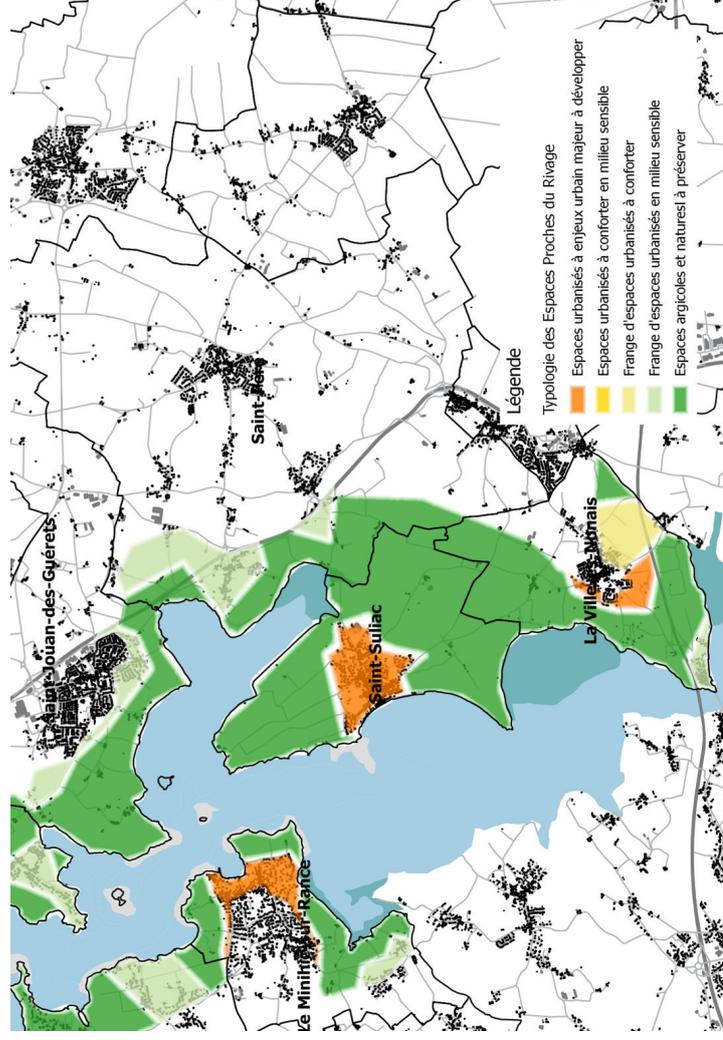
Extrait du SCOT approuvé

Pour les espaces proches, les cartographies ont aussi évolué, sans extension des zones mais en modifiant la typologie des espaces proches du rivage.

La délimitation des espaces proches peut être étendue pour se mettre en conformité avec le SCOT, ce qui empêche seulement des implantations de nouvelles exploitations dans l'espace classé en A et initialement situé hors des espaces proches.



Extrait du SCOT arrêté



Extrait du SCOT approuvé

Les paysages et le patrimoine

Demande (CDNPS)

Demande de reclassement des EBC sur les falaises en surplomb du port, u tout au moins d'en conserver une partie et de classer le reste en espace boisé protégé au titre de la loi paysage, tout en interdisant toute constructibilité.

Réponse : proposition de réintégrer un classement en EBC sur la falaise située zone N et UE, et un espace boisé protégé au titre de la loi paysage sur la partie en zone ULps.



Extrait du POS initial



Extrait du PLU arrêté



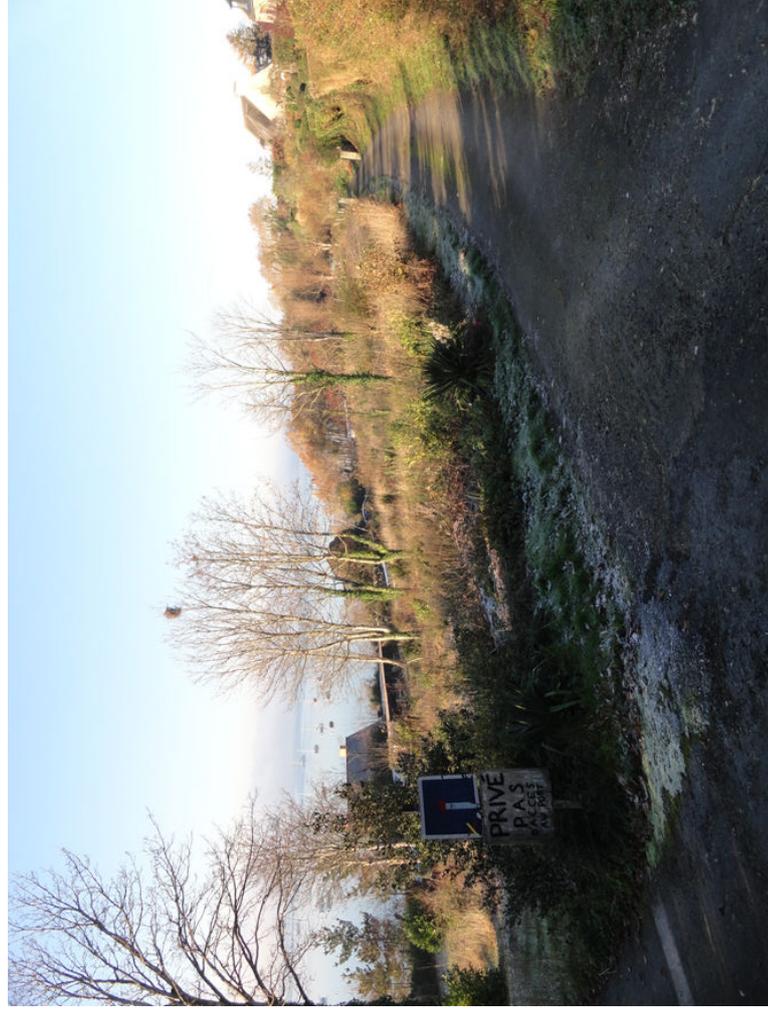
Evolution proposée

Les paysages et le patrimoine

Demande (CDNPS)

Demande de protéger l'espace vert situé sous le lotissement de Grainfollet par un EBC ou tout au moins en espace boisés protégés au titre de la loi paysage.

Réponse : Pour le terrain classé en zone N sous Grainfollet, proposition d'ajouter un espace boisé protégé au titre de la loi paysage.

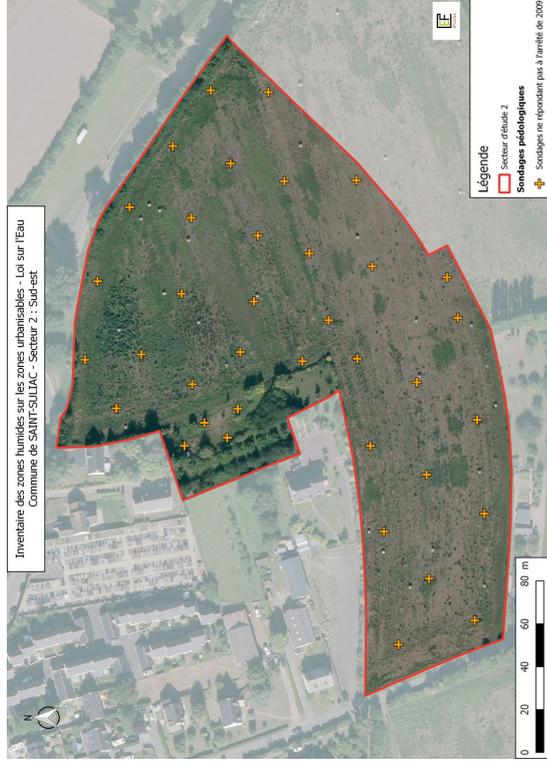
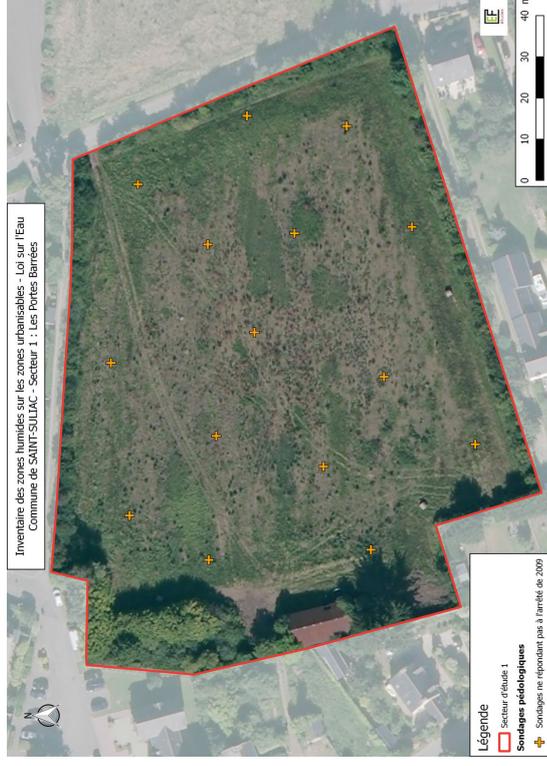


Prise en compte de la trame bleue et du patrimoine

Demande (SAGE)

Actualiser l'inventaire des zones humides en zones urbanisées et à urbaniser

Réponse : Un inventaire complémentaire a été réalisé dans les zones AU. Aucune zone humide n'a été identifiée.



**Modifications proposées suite à la concertation
complémentaire avec les PPA concernant le
projet de création d'une voie de sécurité sur le
site des Cassières**

Projet de création d'une voie de sécurité et d'un parking sur le site des Cassières

Réponse :

Dans le cadre d'une concertation menée spécifiquement avec les acteurs concernés par ce sujet (services de la préfecture, DDTM, ABF, services de lutte contre les incendies, service gestionnaire du site Natura 2000), il a été décidé de conserver la zone Na et l'emplacement réservé dédié au parking et au bassin de rétention, mais de supprimer l'ER concernant la voie de sécurité, dans l'attente d'une validation du tracé de cette voie.

Ajout d'un chapitre justifiant la nécessité de créer une voie de sécurité et ses modalités d'aménagement.

- éléments pour justifier de la création de la voie : intégration des éléments transmis par le SDIS (carte des rues ne pouvant pas être empruntées en cas de blocage de la rue du Pavé dans sa partie haute). Le courrier du SDIS confirme aussi que cette deuxième voie est très utile pour bénéficier d'un deuxième accès lors des manifestations publiques dans le bourg et sur le port, pendant lesquelles il est très difficile de circuler.

- éléments pour encadrer les modalités d'aménagement de cette voie : Mme Le Dévéhat s'est dite favorable à la création de cette voie à conditions qu'elle ne serve effectivement qu'à la circulation des véhicules de secours, et qu'elle soit aménagée sous la forme d'un chemin rural presque invisible dans le paysage. Cette voie devra toutefois prendre en compte des contraintes techniques importantes liées aux gabarits des véhicules, ce qui a des conséquences sur le revêtement et le tracé. S'ajoute une contrainte de pente qui ne doit pas être supérieure à 15%.

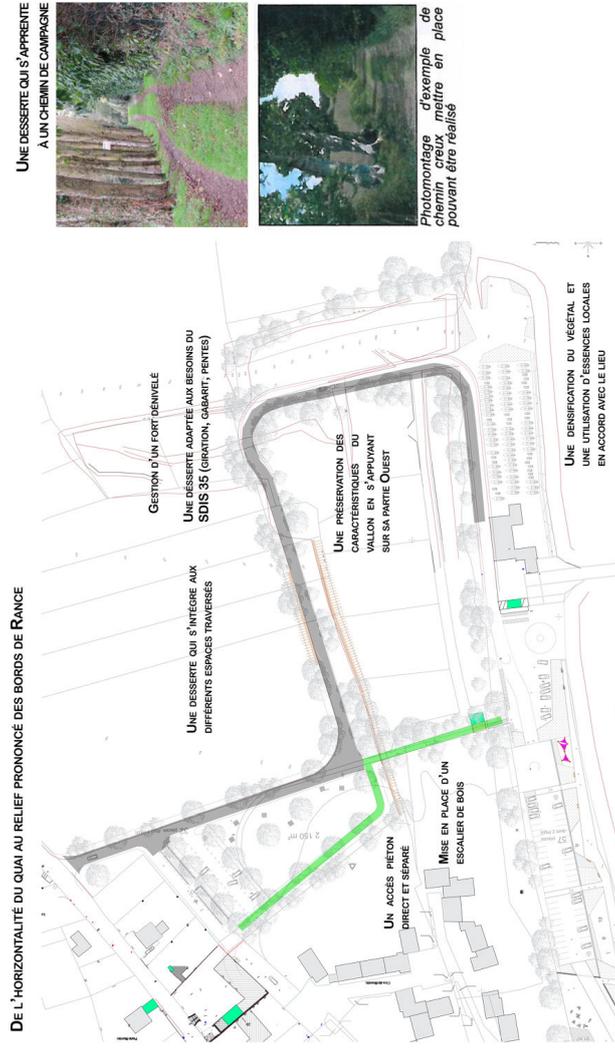


Projet de création d'une voie de sécurité et d'un parking sur le site des Cassières

Ajout d'un chapitre présentant les différentes hypothèses de tracé de la voie

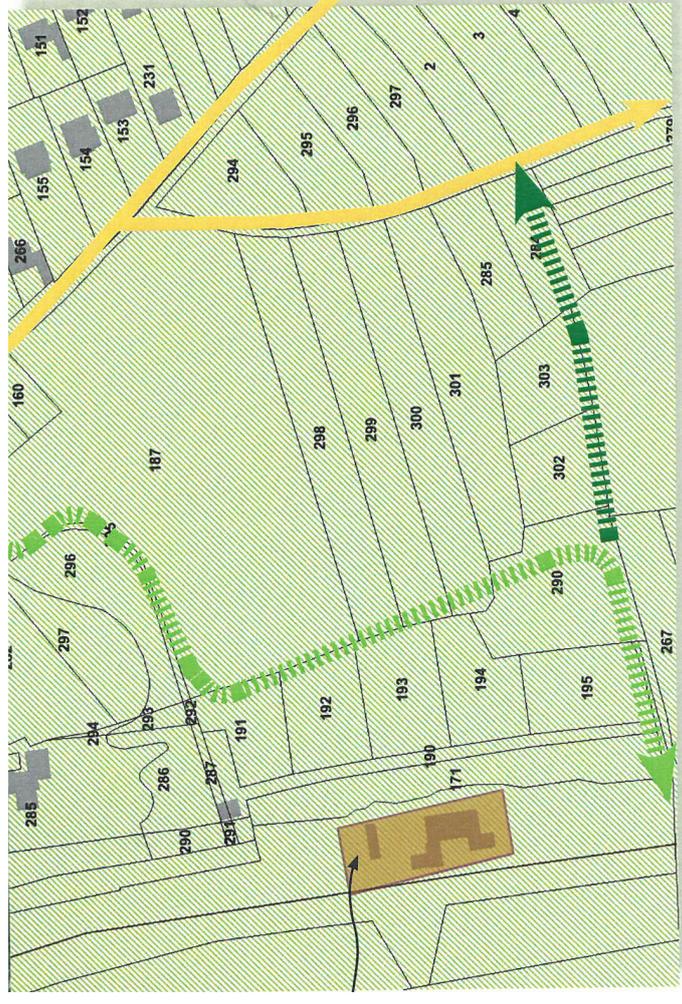
L'hypothèse de création d'une voie de sécurité déjà présentée dans le dossier de PLU sera complétée par une deuxième hypothèse proposant un tracé plus direct. Mme Le Dévéhat souhaite en effet étudier différentes hypothèses de passage de cette voie avant de valider un principe de tracé.

LE CHEMIN DU PÔLE NAUTIQUE



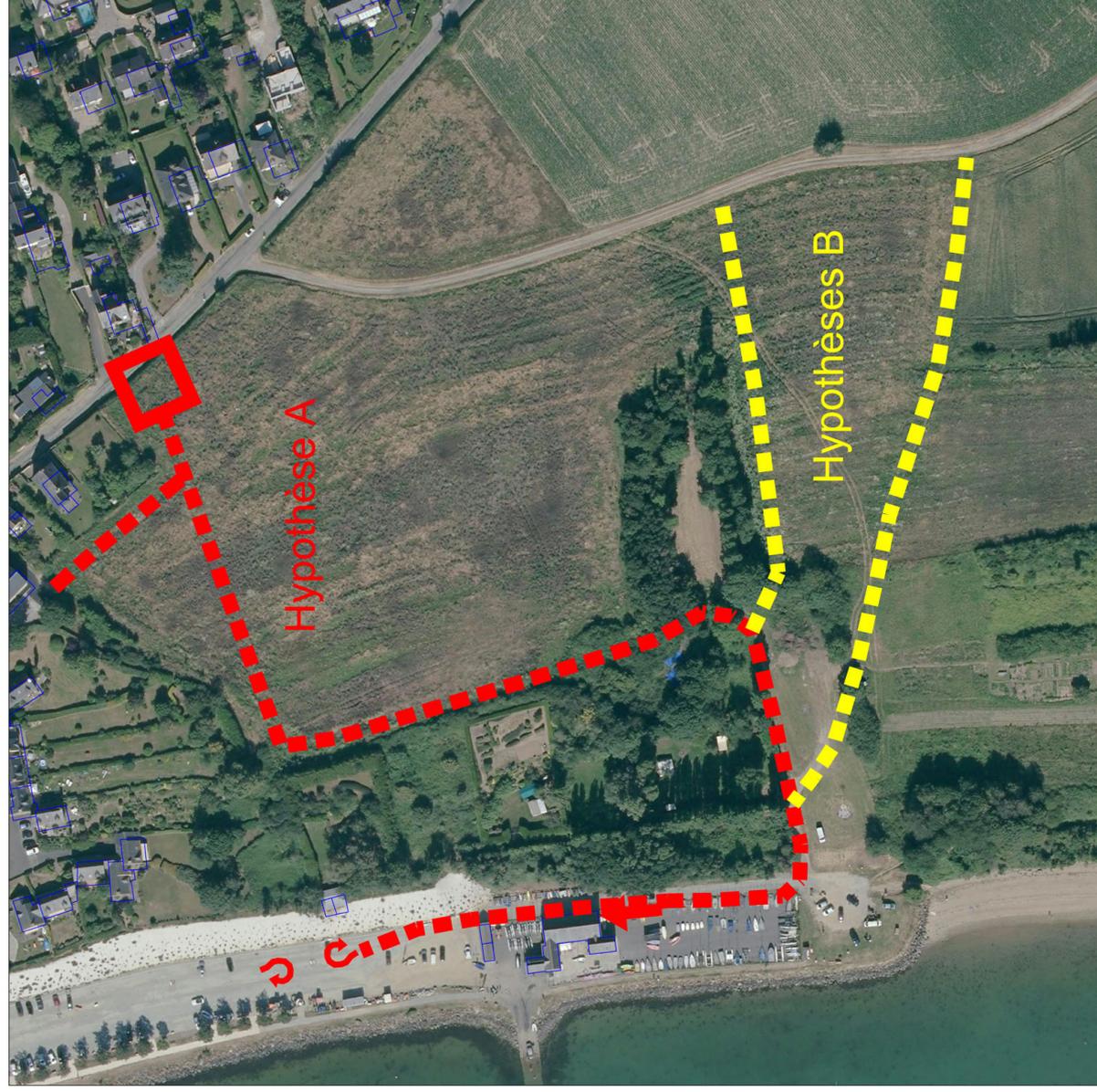
Hypothèse A déjà intégrée dans le PLU

Hypothèse B d'un tracé plus direct étudié en 2013



Projet de création d'une voie de sécurité et d'un parking sur le site des Cassières

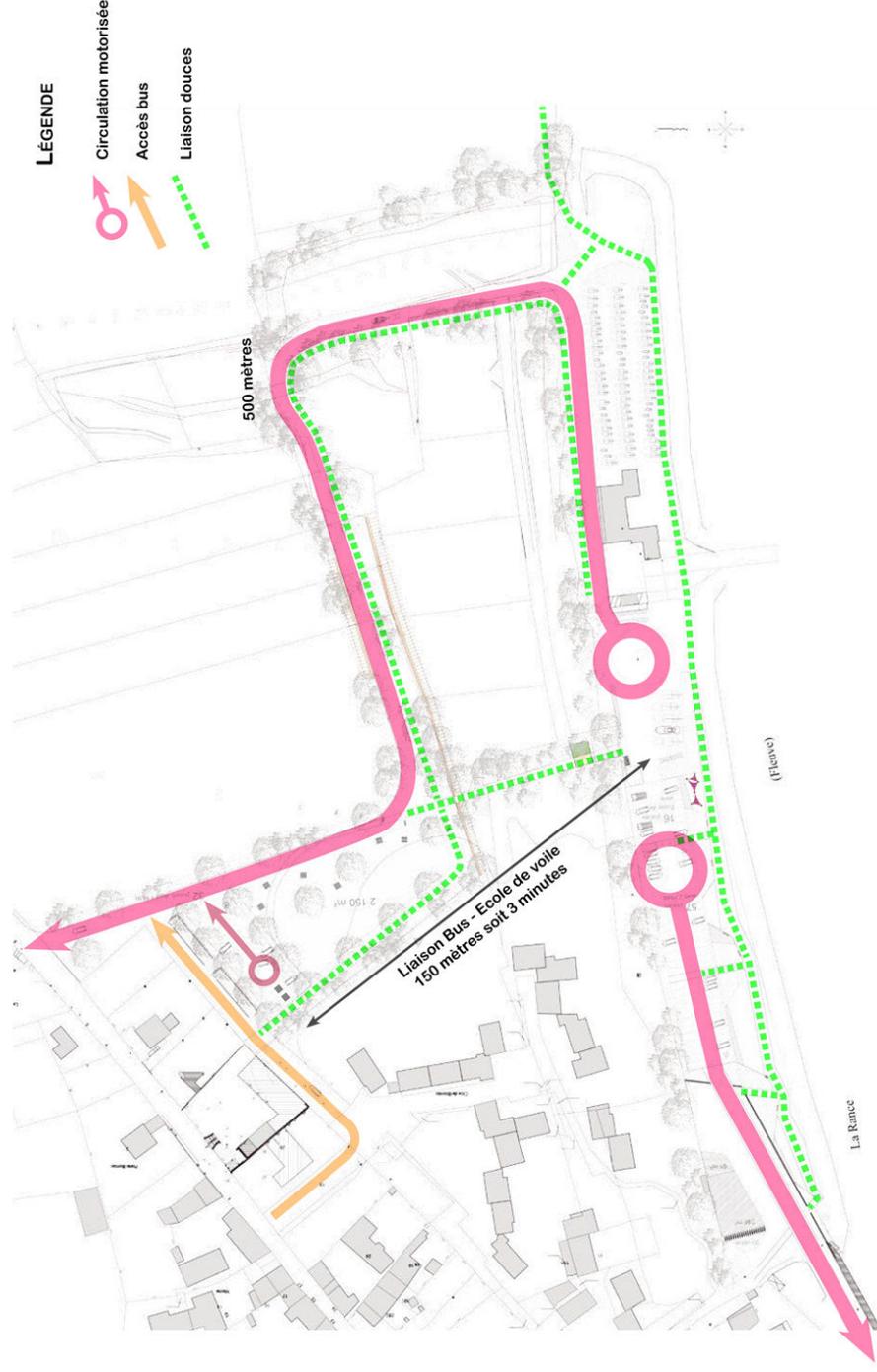
Ajout d'un chapitre présentant les différentes hypothèses de tracé de la voie



Remarques concernant le projet de création d'une voie de sécurité et d'un parking sur le site des Cassières

Quelle que soit l'hypothèse retenue dans le futur, le PLU confirme le principe de ne pas permettre de connexion automobile entre cette nouvelle voie et celle desservant le quai de Saint-Suliac, à l'exception du passage des véhicules de sécurité.

CIRCULATIONS



Remarques concernant le projet de création d'une voie de sécurité et d'un parking sur le site des Cassières

Maintien de l'emplacement réservé pour permettre l'aménagement du parking et du bassin tampon, avec une adaptation suite à l'enquête publique.

LE PARKING DU HAUT DU PORT

UN ESPACE DE DÉTENTE QUI INTÈGRE ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES



VERS UN RETOUR DES VERGERS



UN VERGER POUR PIQUE-NIQUER,
UN VERGER OÙ SE GARER, UN VERGER POUR GÉRER L'EAU



Prise en compte de l'avis du Commissaire Enquêteur

1. Analyse démographique

Nature de la remarque ou de la demande :

M. Briand et association ADICEE : réduire le taux de croissance et le projet de développement urbain qui en découle.

Avis du commissaire enquêteur : Taux de croissance de 1,1 % jugé trop optimiste.

Proposition de réponse : Réduction du potentiel de développement déjà proposé dans le cadre du mémoire en réponse aux PPA, passage à un taux de 0,78 % annuel nécessitant la construction de 120 logements sur 145 ans (contre 150 précédemment)

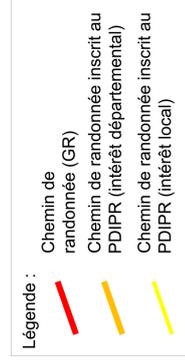
2. Les liaisons douces

Nature de la remarque ou de la demande :

M. Briand : reformaliser les liaisons douces piétonnes et cyclistes.

Avis du commissaire enquêteur : Dissocier les liaisons douces qui sont d'ordre administratif d'une part, de celles qui sont liées à une valorisation touristique.

Proposition de réponse : Le rapport de présentation distingue déjà ces deux types de liaisons douces (cf cartes ci-dessous).



3. Zone UC

Nature de la remarque ou de la demande :

Met Mme Guillot : signification de l'indice s de la zone UCs ?

Proposition de réponse : L'indice « s » renvoie à l'article 11 des dispositions générales, cette précision sera ajoutée dans le règlement de la zone UCs

4. Servitude de passage parcelle AC 373

Nature de la remarque ou de la demande :

Met Mme Depasse : préciser dans le document de PLU que cette liaison est seulement destinée aux piétons et pas aux cyclistes, et supprimer l'identification comme réseau routier de desserte locale.

Proposition de réponse : La carte des liaisons douces est actualisée en précisant que cette liaison est seulement piétonne, celle du réseau routier est aussi mise à jour.

5. Zonage : zone 1AUL du chemin de Cognnac

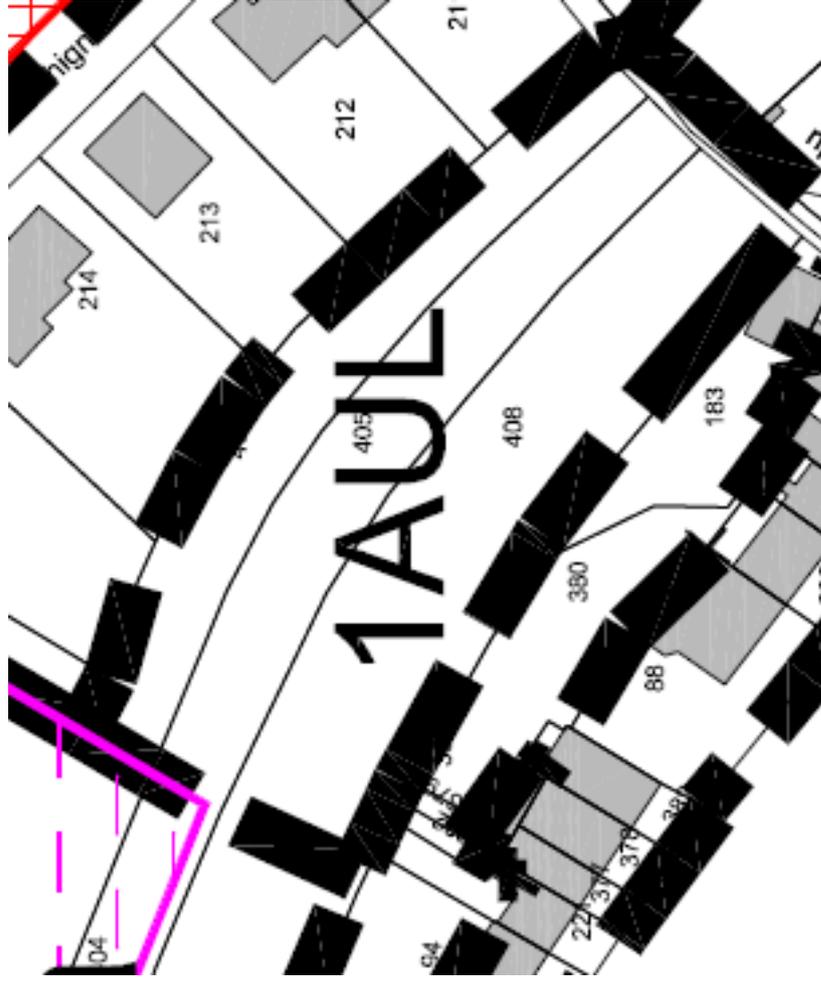
Nature de la remarque ou de la demande :

Demande de plusieurs riverains et de l'association ADICEE : demande de déclassement de la zone 1AUL pour la passer en zone NLT (espaces naturels remarquables) pour plusieurs motifs : impact paysager, difficultés d'accès pour les travaux, terrains instables .

Avis du commissaire enquêteur :

En résumé, la classification de la zone 1AUL est, selon moi, recevable pour les raisons suivantes :

- *La zone existait au POS, son urbanisation était planifiée. Le PLU ne fait que reprendre ce choix.*
- *La zone contribue à une urbanisation raisonnée du centre bourg.*
- *Le projet ne prévoit que trois maisons.*
- *La zone est entourée de bâtis au-dessus et en dessous. Les éventuelles constructions seront bien un prolongement d'urbanisation.*
- *L'insertion paysagère est acceptable grâce à un règlement strict (matériaux, couleurs, hauteurs, etc.)*



Proposition de réponse :Justification du projet apporté dans le mémoire du commissaire enquêteur. Proposition de limiter la hauteur maximale des constructions dans la zone 1AUL à 4,5 m à l'égout et 7 m au faitage, ajout des photomontages dans le rapport de présentation pour justifier de la bonne insertion du projet.

6. Zonage : zone Na du chemin de Cohignac

Nature de la remarque ou de la demande :

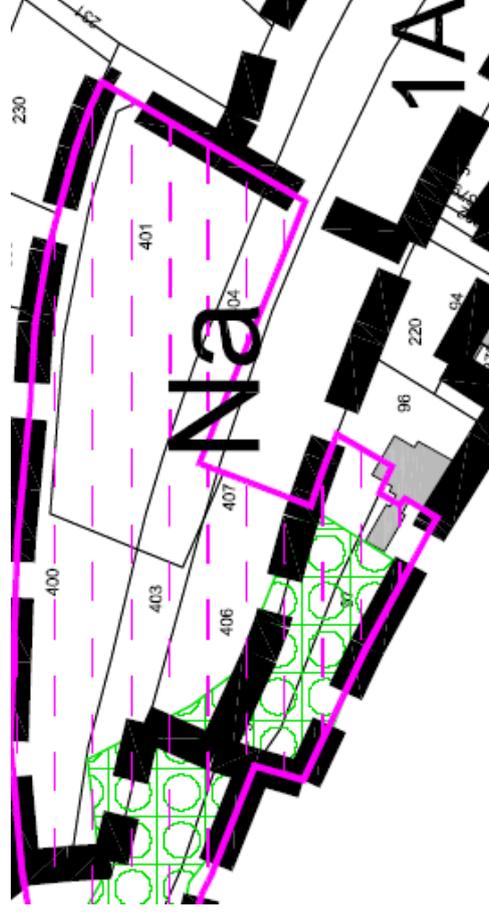
Demandes de plusieurs riverains et de l'association ADICEE : demande de déclassement de la zone NA pour la passer en zone NLT (espaces naturels remarquables) pour plusieurs motifs : impact paysager, errains instables .

Avis du commissaire enquêteur :

Dès lors que la commune n'a pas de projet d'aménagement, je recommande un classement en NLT.

Proposition de réponse :

Réponse initiale : espace ne présentant pas les caractéristiques des espaces naturels remarquables (espace au sein de l'aire agglomérée, hors du site classé et du site Natura 2000)
Réponse actualisée : dans le cadre de la prise en compte de l'avis du SCOT, la justification des espaces naturels remarquables est actualisée, elle confirme le choix de ne pas retenir ce secteur en zone NLT. De plus, la prise en compte de l'avis de la CDNPS induit l'ajout d'une trame de protection des arbres au titre de la loi paysage.



7. Zonage 1AU et 2AU au sud -est

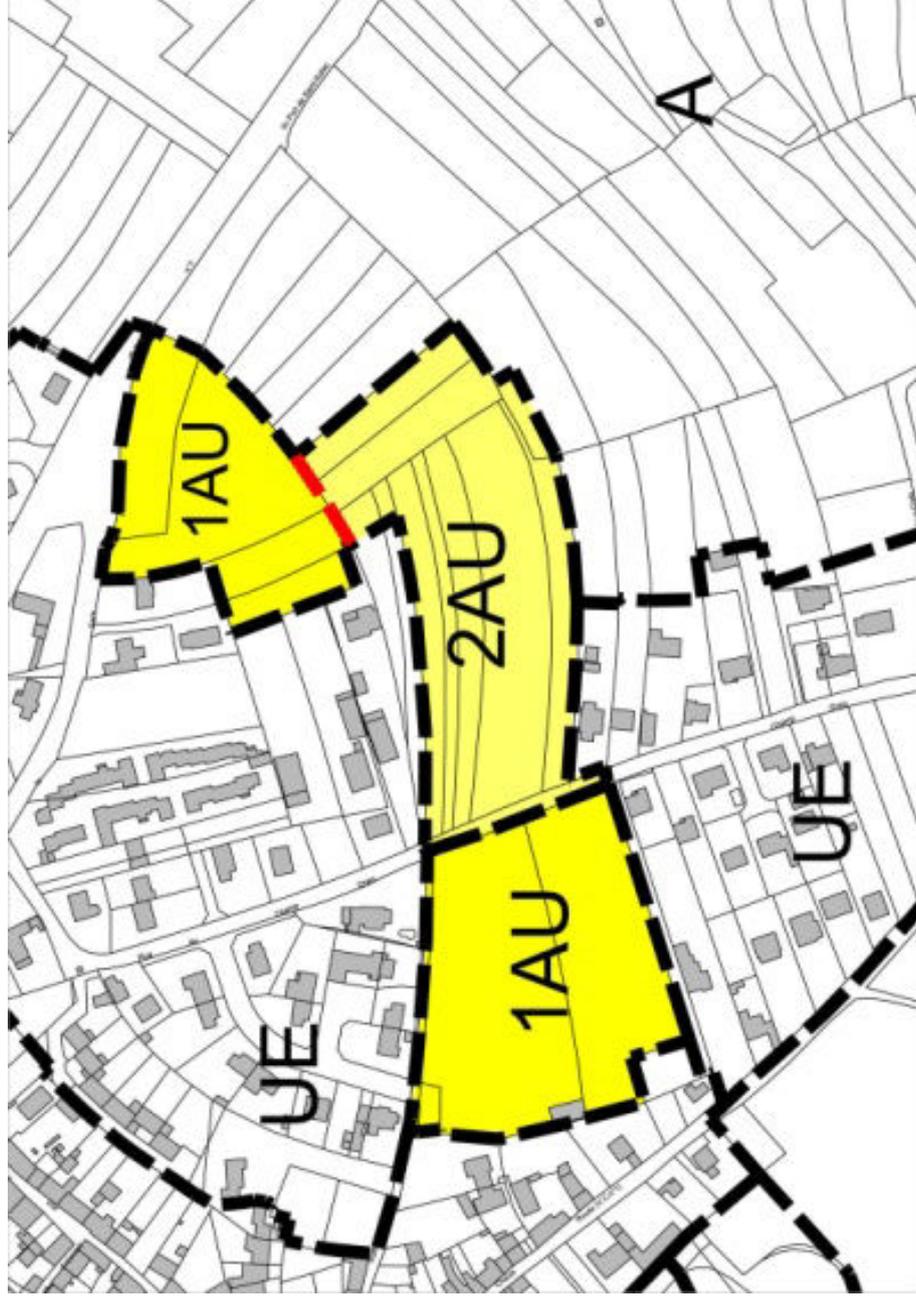
Nature de la remarque ou de la demande :

Remarque de l'association ADICEE : ces zones ne respectent les dispositions du SCOT (impact sur l'activité agricole et extension hors du tissu urbain existant .

Avis du commissaire enquêteur :

Approbation des choix proposés par la municipalité de réduire la superficie des zones d'extension d'urbanisation et de phaser ce développement, formulés dans le cadre de la prise en compte de l'avis des PPA.

Proposition de réponse : Justification du projet apporté dans le mémoire du commissaire enquêteur. Réduction des zones d'urbanisation future selon le plan figurant ci-contre.



8. ER n°40 et n°46

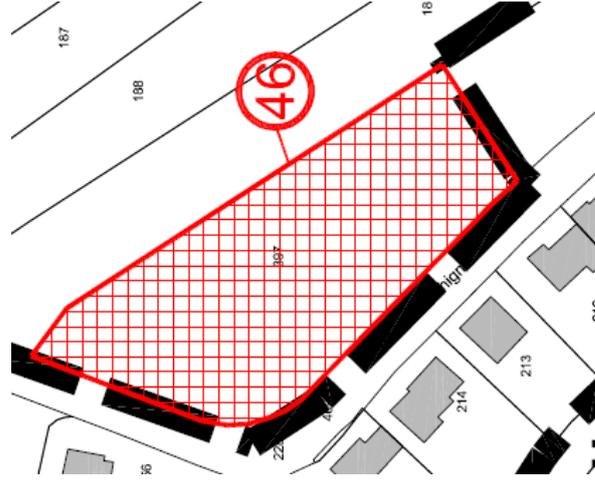
Nature de la remarque ou de la demande :

Remarque de M. Briand et pétition de riverains: remise en cause de l'utilité et du dimensionnement du parking de l'ER 46, nuisance pour les riverains, impact paysagé sur les vues vers la silhouette du bourg, augmentation du risque d'inondation.

Avis du commissaire enquêteur :

L'ER 46 est disproportionné pour répondre aux besoins des riverains, mais reste utile pour les autres usages. Il aura un impact négatif sur les paysages perceptibles depuis le Mont Garrot ou le Moulin de la Chaise. Il convient de le réduire et de le limiter à sa partie basse. Le projet extrait du contrat d'objectif est acceptable.

Proposition de réponse : Réduction de l'ER pour s'adapter au périmètre défini dans le contrat d'objectif.



Photomontage : CE



9. ER n°44 et n°45

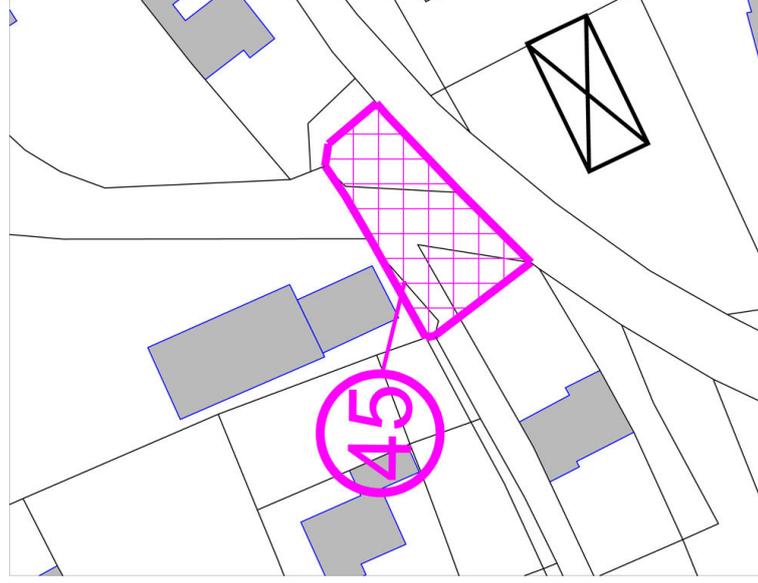
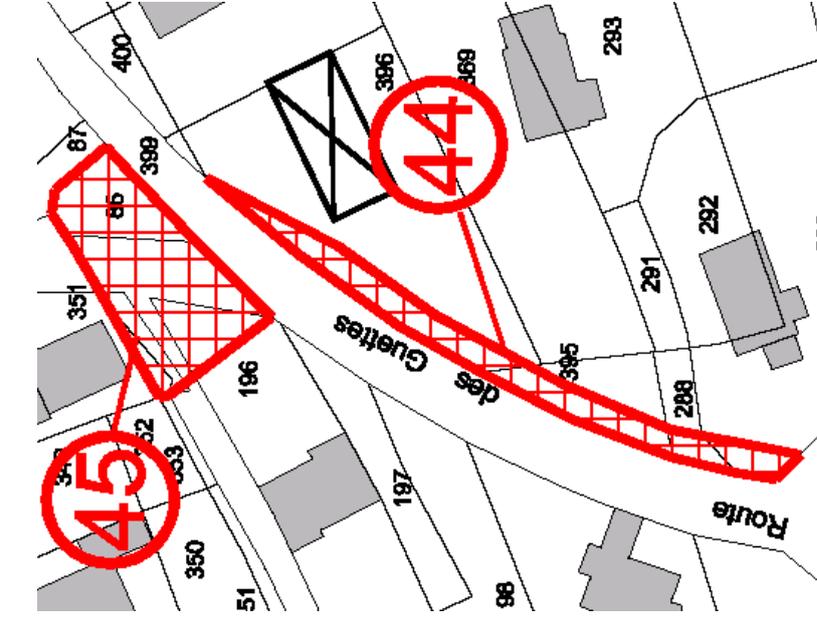
Nature de la remarque ou de la demande :

Remarque de Mme. Quentin : demande de supprimer l'ER 44 pour permettre la réhabilitation d'un cabanon, et de supprimer l'ER 45 car le projet initial de voie pour les camions est abandonné.

Avis du commissaire enquêteur :

Favorable au maintien de l'ER 44 pour permettre l'adaptation des voies

Proposition de réponse : proposition de redélimiter l'ER 45.



Délimitation initiale



Délimitation actualisée

Remarques concernant le projet de création d'une voie de sécurité et d'un parking sur le site des Cassières

Maintien de l'emplacement réservé pour permettre l'aménagement du parking et du bassin tampon, avec une adaptation suite à l'enquête publique.

LE PARKING DU HAUT DU PORT

UN ESPACE DE DÉTENTE QUI INTÈGRE ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES



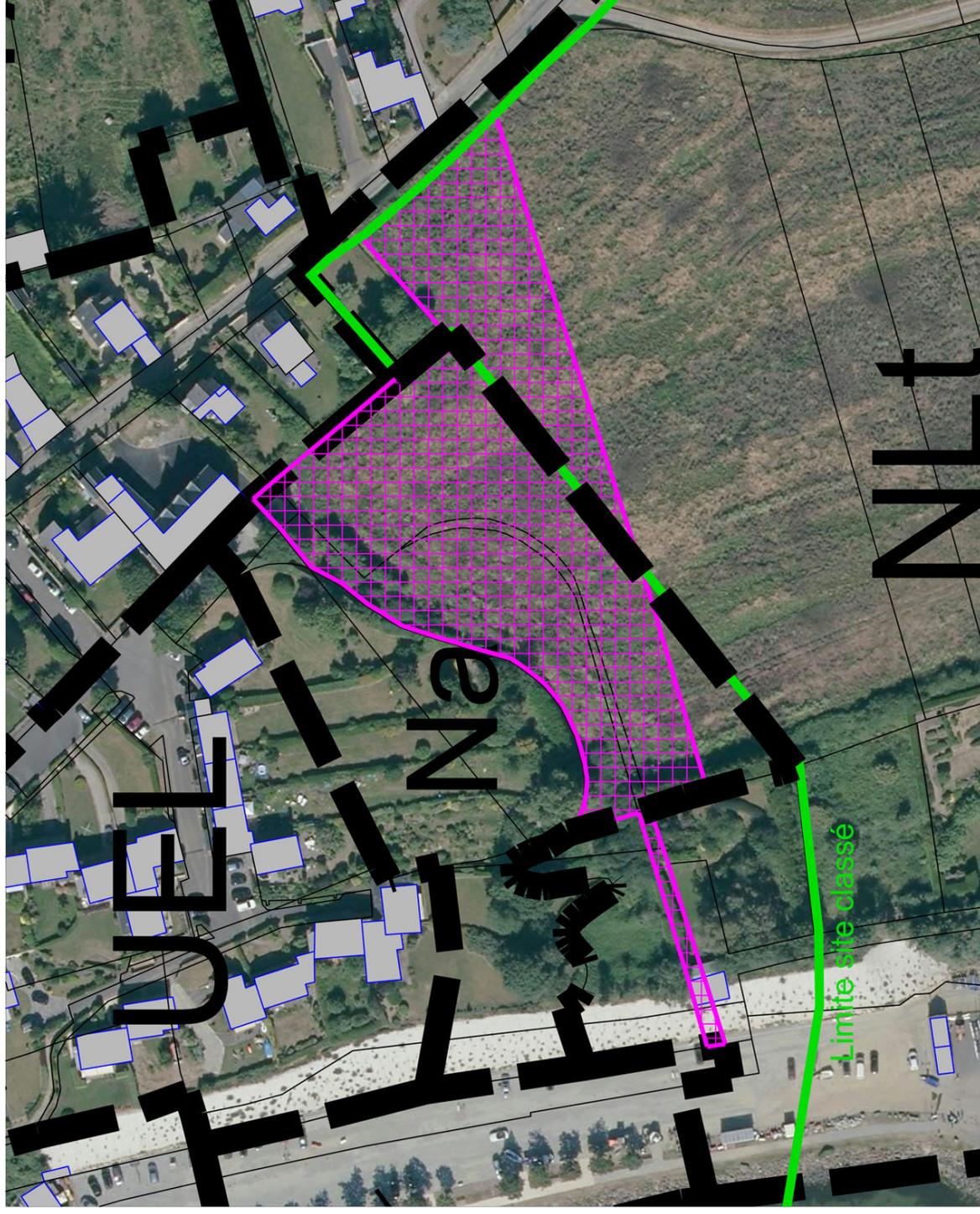
VERS UN RETOUR DES VERGERS



UN VERGER POUR PIQUE-NIQUER,
UN VERGER OÙ SE GARER, UN VERGER POUR GÉRER L'EAU



Remarques concernant le projet de création d'une voie de sécurité et d'un parking sur le site des Cassières



1. Proposition de réduction sur la partie nord pour ne pas empiéter sur les jardins
2. Nécessité d'étendre l'ER sur la partie sud, pour conserver une surface suffisante pour la réalisation du bassin tampon et du parking. Prendre en compte la limite du site classé pour étendre la zone NA et légèrement réduire les espaces naturels remarquables.

12. ER n°51

Nature de la remarque ou de la demande :

Demande de plusieurs propriétaires et riverains de supprimer cet ER, alors qu'une pétition de 2013 demande le maintien d'un passage ouvert pour les piétons.

Avis du commissaire enquêteur :

Il considère que ce passage ne se justifie plus en cas de marée haute depuis l'aménagement des quais, que ce passage est étroit, qu'il n'a pas un caractère patrimonial majeur et qu'un autre passage existe à proximité immédiate.

Proposition de réponse : suppression de l'ER 51.

