



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU MORBIHAN

Vannes, le 26 SEP. 2012

Le préfet du Morbihan  
à

Monsieur le Maire

56750 Damgan

direction  
départementale  
des Territoires  
et de la Mer  
Morbihan

Service  
Urbanisme et Habitat  
unité : Urbanisme et  
Aménagement Est

objet : Avis sur le PLU arrêté de Damgan

Références

affaire suivie par : Gilbert Lemonnier – SUH-GL/VLV  
tél. : 02 97 68 12 27 fax : 02 97 68 12 04  
courriel : gilbert.lemonnier@morbihan.gouv.fr

PJ :

Vous m'avez transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme arrêté par délibération du conseil municipal du 22 juin 2012.

Ce dossier appelle de ma part les observations suivantes :

### A – Concernant la légalité du document

#### Développement urbain et maîtrise de la consommation foncière

La commune de Damgan souhaite maintenir son rythme de développement actuel soit un taux de croissance de population de 2 % par an, se traduisant par environ 435 habitants supplémentaires à l'horizon 2022.

L'accueil de nouveaux résidents permanents participe à la mise en œuvre des orientations du PLU exprimés en page 6 du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) à savoir développer une politique sociale et encourager la réalisation de résidences principales. Or, la quantification des besoins en logement est contraire aux objectifs affichés. En effet, le rapport de présentation mentionne à plusieurs reprises la nécessité de pouvoir construire 274 résidences principales et 411 résidences secondaires, soit un ratio nettement en défaveur des résidences principales.

Il convient de noter que la commune de Damgan ne compte actuellement que 20 % de résidences principales alors que la moyenne actuelle des communes littorales est de l'ordre de 40 %.

Le nombre de constructions prévues pour les résidences secondaires devrait être ajusté afin d'infléchir de manière significative le déséquilibre constaté.

Le PADD évoque également un objectif de limitation de la consommation des espaces en privilégiant une urbanisation au sein des secteurs agglomérés (page 6). Or, à aucun moment, le rapport de présentation ne mentionne les capacités d'accueil potentielles au sein du tissu urbanisé alors même que ces dernières sont nombreuses.

horaires d'ouverture :  
Siège – 8, rue du Commerce  
9h à 11h30 et 14h à 17h  
Site Agriculture – 11, bd de la Paix  
8h30 à 12h et 14h à 17h  
adresse :  
8, rue du Commerce - BP 520  
56019 Vannes Cedex  
téléphone :  
02 97 68 12 00  
télécopie :  
02 97 68 12 01  
courriel :  
ddtm@morbihan.gouv.fr

Copie à : SUH/UAE – G. Lemonnier - CIADS – DT – Chrono SUH- Chrono UAE - SPACES (E. Blandin – F. Mouazan – M. Le Thénaff – S. Pichavant) – SENB (J.Y. Kerdreux - R. Saliñ) – SEA (D. Maroy - H. Landa – P. Audran) – ARS (M. Lars) – DREAL (J. P. Ledet) – Chantal Bétremieux (DRCL préfecture)

Ainsi, les parcelles disponibles au sein des lotissements existants (U et Nh) représentent environ 250 constructions potentielles, sans même intégrer la valorisation foncière des 7,7 ha de parcelles actuellement occupées par des campings mais pour lesquels un zonage de type U a été proposé.

Ces premiers éléments de réflexion permettent d'en déduire que les besoins en surface constructible, estimés à 35 hectares, sont très largement surdimensionnés et devront donc faire l'objet d'une réduction notable.

La réflexion pour une redéfinition des besoins devra, outre l'intégration des éléments exprimés ci-dessus, porter également sur un choix de niveau de densité qui ne soit pas en deçà du mode de construire de ces dernières années. Or, les orientations d'aménagement et de programmation fixent une densité de 20 logements hectare alors que le rapport de présentation indique que la moyenne constatée ces dernières années est de l'ordre de 20 à 25 logements hectare. Il conviendra donc de tendre vers une densification supérieure à 20 logements/hectare afin de répondre aux dispositions de la loi « solidarité et renouvellement urbain » et de la loi grenelle du 3 août 2009.

Par ailleurs, la notion de capacité d'accueil abordée dans le rapport de présentation (pages 175 à 179) affiche les principes de l'article L 146-2 de la loi « littoral » et recense les conséquences du projet par thèmes (démographie, logements, activités économiques, équipements, déplacements et espaces naturels).

Cette grille d'analyse n'aboutit à aucune analyse générale conclusive démontrant que les extensions urbaines n'apporteront pas de déséquilibre aux ressources du territoire et à sa capacité à les intégrer en terme de développement global, soutenable et de vulnérabilité. Le rapport de présentation devra être complété en ce sens.

Enfin, l'argumentaire portant sur la consommation d'espace devra être très largement recadré, en veillant à ne pas rapprocher des données issues du document de planification antérieur (POS) avec le nouveau zonage proposé car les appellations de zone ont évolué, rendant toute comparaison inopérante.

Ainsi, l'analyse du statut du sol (urbanisé, agricole, naturel) doit porter sur un constat de fait et non en fonction des zonages. Pour illustration, les zonages de type Nr (hameau), Nh (ensemble bâti et constructible), Ni (secteur urbanisé en zone de submersion) ou encore Na (voie aménagée en façade littorale) ne sont pas spécifiques d'un espace que l'on peut qualifier d'espace naturel, ces espaces étant tous artificialisés.

### **Prise en compte de la loi « littoral »**

Le volet littoral est un élément fondamental. Or, certaines dispositions de cette loi n'ont pas été prises en compte. Cela porte sur les points suivants :

#### *✓ Les coupures d'urbanisation*

Les coupures d'urbanisation sont identifiées dans le rapport de présentation (pages 180 et 188) et dans le PADD (page 4).

Toutefois, le secteur de Tréhervé <sup>(1)</sup> zoné en Nds et Aa, présente le caractère de coupure d'urbanisation. Ces espaces naturels et agricoles mériteraient d'être identifiés au titre de l'article L 146-2.

#### *✓ Les principes concernant les extensions d'urbanisation*

Toute extension de l'urbanisation doit se faire en continuité des agglomérations et des villages existants (articles L 146-4-1).

#### - Qualification des espaces

Le rapport de présentation, en page 81 et 181, donne des limites différentes aux contours de l'agglomération de Damgan. En page 81, sont intégrés les secteurs de Saint-Guérin et Kerjean alors qu'ils ne sont pas mentionnés dans la partie « compatibilité » du projet avec la loi « littoral » (page 181).

<sup>(1)</sup> se reporter au plan joint en annexe



Le secteur de Saint-Guérin <sup>(2)</sup> est détaché du bourg, conforté par une coupure d'urbanisation identifiée au PLU (page 188). Ce secteur ne peut être intégré à ladite agglomération.

Concernant le secteur de Kerjean <sup>(3)</sup> situé au Nord de la R.D. 153, une fragilité juridique pèse sur sa continuité avec l'agglomération en raison de la présence de cet axe routier à fort trafic qui présente une limite d'urbanisation.

Ces deux lieux-dits, Kerjean et Saint-Guérin, devront être requalifiés dans le rapport de présentation en tant que secteurs urbanisés.

#### -Urbanisation en dehors des villages et agglomérations

L'arrêt du Conseil d'Etat du 27 juillet 2009 -commune de Le Bono- a confirmé l'illégalité des extensions d'urbanisation en frange de hameaux ou de secteurs urbanisés.

Sous réserve des autorisations d'urbanisme déjà accordées (CU ou PC), le PLU devra limiter les possibilités de construction au plus près du bâti existant, conformément à la carte des « parties actuellement urbanisées- PAU » que je vous ai transmise le 10 octobre 2011.

Cela concerne les secteurs de Kerjean et de la zone artisanale de La Lande. Pour cette dernière, le zonage devra se limiter aux parcelles actuellement bâties et celles occupées par la plateforme de déchets verts et l'emprise existante du lagunage <sup>(4)</sup>.

#### *✓La délimitation des espaces proches du rivage (EPR) et l'extension limitée de l'urbanisation*

Le rapport de présentation présente les critères pris en compte par la commune pour la délimitation des espaces proches et indique que l'ensemble de l'agglomération et le village de Pénerf sont situés dans ces espaces (pages 182 à 184). La cartographie proposée en page 183 du rapport de présentation devra être présentée à une échelle plus lisible.

L'extension de l'urbanisation dans ces espaces doit être limitée. Aussi, le règlement des zones concernées doit imposer une hauteur maximale et un coefficient d'emprise au sol assurant le maintien des caractéristiques actuelles de l'urbanisation du quartier environnant.

Le rapport de présentation (pages 185 et 186) motive l'extension limitée des zones 1AUa, b et c en indiquant que les zonages choisis tiennent compte de la typologie bâtie, la morphologie urbaine, la proximité urbaine et le type d'occupation des sols.

Or, les zones 1AUa et 1AUb au niveau du Cosquer, 1AUb au Nord de Kervoyal, secteur Ub1 de la Villa Sainte-Anne, mentionnent des COS et des hauteurs bien supérieures aux densités et hauteurs existantes dans les quartiers environnants <sup>(5)</sup>.

La jurisprudence étant constante en la matière, le règlement des zones concernées devra être modifié et prendre en compte les hauteurs et densités existants afin de respecter les dispositions de l'extension limitée de la loi « littoral » (L 146-4-II).

Ces principes vous ont été rappelés dans un courrier du 7 novembre 2011 suite à l'avis de la commission départementale nature, paysage et site (CDNPS) du 18 octobre 2011 concernant l'aménagement de la zone 1AUa du Cosquer Ouest.

De même, le règlement de la zone Uc limite bien le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions à 25 % mais spécifie une densité supérieure à 70 % pour les constructions commerciales et hôtelières et ne mentionne aucune limite pour les équipements d'intérêt collectif. Le maintien des caractéristiques d'urbanisation du quartier environnant s'applique à tout type de construction.

Le règlement devra donc être modifié en ce sens et respecter pour toutes les constructions autorisées dans la zone concernée, les densité et hauteur du quartier environnant.

Enfin, le rapport de présentation mentionne en page 157 que « la zone 1AUb du Cosquer Est a été autorisée par le préfet après passage en CDNPS ». Il conviendra de corriger cette erreur car la zone ayant fait l'objet de l'accord de la CDNPS n'est pas celle mentionnée mais la zone Ub2 du Cosquer Est située juste à proximité <sup>(6)</sup>.



Lors de l'examen en CDNPS des zones des secteurs Ouest et Est du Cosquer, la nécessité d'un aménagement global de l'ensemble de ce secteur ainsi qu'une réflexion quant à l'avenir de l'exploitation agricole située à proximité avaient été soulignées. On peut regretter qu'aujourd'hui, dans le PLU, le découpage de ces zones soit effectué au détriment d'une réflexion globale d'aménagement.

✓ *La bande littorale des 100 mètres*

Les terrains situés hors espace urbanisé de la bande littorale des 100 mètres doivent être zonés en zone naturelle inconstructible (article L 146-4-III). Le zonage devra être revu en conséquence pour les secteurs suivants <sup>(7)</sup> :

- Logueguene, périmètre Ub2 : respect de la décision du TA de Rennes au 18 mai 2006 en réduisant ce périmètre au droit strict du front bâti.
- Le Lenn, zone Nb pour l'extension du camping : respect de l'annulation juridictionnelle du TA du 18 mai 2006.
- Kervoyal (parcelles situées au Sud de la zone 1AUc).
- Pénerf Ouest (parcelle AB 196 en Ub2).
- Larmor au Nord (parcelles AE 23 à 28 en Ua2).
- Larmor au Sud Ouest (partie Sud des parcelles AE 157 à 160 en Ub2).
- plusieurs secteurs Nℓ destinés à recevoir des équipements d'intérêt collectif et les aménagements liés aux loisirs (activités de plein air, de détente et de stationnement).

Le règlement indique que la zone Uc est destinée au secteur urbain à ne pas densifier, correspondant à une bande d'habitat située en limite du littoral ou bordant des espaces sensibles. Or, le règlement de la zone se limite à indiquer qu'en bordure de domaine public maritime, les constructions doivent respecter la marge de recul minimal portée au document graphique. Cette marge de recul ne répond pas aux exigences de l'article L 146-4-III. Les espaces non urbanisés de la bande des 100 mètres doivent être zonés en zone naturelle inconstructible.

Le règlement des zones Ua1, Ua2, Ub1, Ub2, Uc, Uip, Ul, Ul1, Ac ne comporte aucune mention à l'interdiction de construction dans la bande littorale des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, ou lorsque cette mention existe, sa rédaction est incomplète voire incorrecte. Le règlement doit être, suivant le cas, complété ou modifié.

La rédaction pourrait être la suivante :

*« Hors espace urbanisé de la bande littorale des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits ».*

Le règlement doit rajouter cette mention pour toutes les zones concernées.

Par ailleurs, la reconstruction après sinistre d'un bâtiment détruit ou démoli ne peut être admise que si la reconstruction est menée à l'identique. Le règlement doit être modifié en ce sens. C'est le cas notamment pour les zonages Na, Nds, Nℓ et Nr.

Les emplacements réservés n° 29 et 51 <sup>(8)</sup> destinés aux aires de stationnement et espaces publics et situés dans la bande des 100 mètres hors espaces urbanisés ne pourront être ni cimentés ni bitumés.

Quant à l'emplacement réservé n° 50 <sup>(9)</sup> destiné à la conservation et l'amélioration du patrimoine en relation avec les activités maritimes, l'absence de projet précis ne permet pas de se prononcer sur sa faisabilité au regard de la sensibilité du milieu (bande des 100 mètres et Nds).

✓*La préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques*

L'identification et la délimitation des espaces devant être protégés au titre de l'article L 146-6 ont été réalisées par l'Etat et notifiées par le préfet à la commune le 29 juillet 1997 (plan au 1/10 000<sup>ème</sup>). Le PLU doit protéger ces sites et milieux sensibles et remarquables.

Or, le PLU réduit le périmètre Nds pour les secteurs suivants <sup>(10)</sup> :

- Le Cosquer (au Nord de la voie Dendec) : parcelle AH 13, AH 14, AH 9 zonées pour partie en Aa et 1AUb.
- Le Palud : parcelles AK 14, 15 et 16 zonées pour partie Nb.
- Pénerf : parcelles cadastrées AA 50 (extension Ouest du camping) et AA 39 (Est de la parcelle) zonées en Nb.

Le rapport de présentation n'apportant aucune justification à ces réductions, le PLU devra maintenir ces parcelles en protection stricte (Nds).

De même, la présence d'aires de stationnement de caravanes, camping-cars, remorques et bateaux est incompatible avec la protection des espaces et sites remarquables. C'est le cas notamment pour les secteurs de Pénerf (parcelle AA 34), Saint-Guérin (parcelle AD 65), Larmor (parcelles AE 5 à AE 11) et Kervoyal (parcelle AO 14) <sup>(11)</sup>.

✓*La prise en compte des espaces boisés classés (EBC)*

Les EBC ont été examinés en commission des sites le 7 février 2012 conformément à l'article L 146-6 du code de l'urbanisme. Le PLU doit reprendre strictement le périmètre des EBC ayant reçu l'avis favorable de ladite commission. Quelques rectifications sont à effectuer sur le document graphique.

**Prise en compte des phénomènes de submersion marine**

La commune de Damgan est intégrée au plan de prévention des risques littoraux (PPRL) de la presqu'île de Rhuys-façade Atlantique, prescrit par arrêté préfectoral du 13 décembre 2011.

Le PLU mentionne dans le rapport de présentation (page 70 et suivantes) et dans ses annexes la présence d'un tel risque.

Toutefois, dans l'attente des conclusions de ce plan de prévention, il convient de tenir compte des informations portées à la connaissance de la commune par le préfet par courrier en date du 28 septembre 2011. Actuellement, le PLU de Damgan ne mentionne dans ses annexes que *l'aléa + 0,20 m*.

Il est demandé aux communes d'identifier sur les plans de zonage l'aléa optimal, à savoir *l'aléa + 0,60 m* et de ne pas accroître la vulnérabilité des personnes et des biens publics et privés ni leur exposition aux risques dans ces secteurs.

En conséquence, les limites de l'aléa fort (+ 0,60) devront être reportés sur les planches graphiques du règlement, le contenu du rapport de présentation devra être revu, notamment la page 172 et le règlement écrit devra être complété en faisant référence à la circulaire Xynthia du 7 avril 2010 et à l'application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, votre règlement comprend actuellement une annexe 3 relative aux risques de submersion dépourvue de caractère réglementaire, en l'attente de l'approbation du plan de prévention des risques littoraux (PPRL).

Il n'apparaît pas opportun de maintenir cette annexe dans le règlement.



## **Prise en compte des activités touristiques ou économiques liées à la mer**

La commune de Damgan a une vocation touristique affirmée compte tenu des caractéristiques naturelles de son littoral (plages – sites de pêche – zones de mouillages) et des aménagements réalisés (réseau de pistes cyclables et de sentiers piétons). La composition de son parc en logement (80 % résidences secondaires – 20 % résidences principales) reflète cette attractivité.

Or, ni le PADD, ni le rapport de présentation ne semblent prendre en compte, à sa juste valeur, cette dynamique économique, en présentant un projet de développement lié au tourisme. Ce dernier aurait également le mérite d'afficher la place du camping-caravaning dans la commune pour assurer la pérennité de ce mode d'hébergement touristique. De nombreuses parcelles situées au sein de l'agglomération et actuellement occupées par des campings accueillent notamment des résidences mobiles de loisirs (environ 8 hectares). Le PLU affiche une évolution de la vocation de ces secteurs puisque ces parcelles sont zonées en secteur Ub2, destiné à l'habitat.

Or, ni le PADD, ni le rapport de présentation n'apportent d'éléments sur ce choix communal. Ces documents mériteraient de préciser le parti retenu par la commune concernant ce sujet.

D'autre part, des caravanes et des camping-cars occupent actuellement des terrains zonés Na ou Nds situés de surcroît dans la bande littorale de 100 mètres et en méconnaissance de l'article L 146-5 du code de l'urbanisme. C'est le cas entre Larmor et Saint-Guérin et entre Saint-Guérin et Pénérf. La reconquête de ces secteurs sensibles mériterait d'être traitée au travers du PLU.

Par ailleurs, le PADD mentionne la création d'un port à sec permettant de conforter l'activité maritime. Or, ni le rapport de présentation ni le zonage ne reprennent cette volonté. Cette orientation aurait pourtant le mérite d'apporter un équipement offrant la possibilité de caréner, offre actuellement inexistante entre Pénestin et Sarzeau. La création d'aire de carénage avec récupération des déchets et eaux grises et noires est vivement souhaitée et a déjà fait l'objet d'une observation des services en CDNPS lors de la présentation du projet de zones de mouillages groupés en mars 2012.

IL conviendrait toutefois d'apporter des éléments précis sur la localisation de ce port à sec et sur la nature des équipements envisagés.

Il en est de même pour la réorganisation des mouillages évoquée en page 8 du PADD, et ne faisant l'objet d'aucune autre précision.

En conséquence, ces différents projets devront être détaillés, notamment la vocation de l'emplacement réservé n° 39 <sup>(12)</sup>.

Plusieurs emplacements réservés en vue de maîtriser la fréquentation touristique sont localisés sur la frange littorale. Il conviendra au préalable d'en vérifier la faisabilité au regard de la délimitation du domaine public maritime.

La commune de Damgan expose la volonté d'intégrer la problématique de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Il conviendrait toutefois de s'assurer que cet engagement concerne également l'accès aux différentes plages réparties sur le territoire communal.

Enfin, concernant la prise en compte des activités actuelles ou potentielles dans le domaine de l'ostréiculture, il conviendra d'afficher cette vocation sans ambiguïté sur le site du Dendec. Aussi, seuls des zonages de type Ao et Ac devront être maintenus et la destination de l'emplacement réservé n° 33 devra donc être revue en conséquence <sup>(13)</sup>.

## **Prise en compte de la préservation de la qualité des eaux**

### *✓La description du système épuratoire*

La commune de Damgan dispose d'une station de traitement des eaux usées d'une capacité nominale de traitement de 25 000 équivalents/habitants (EH).

L'analyse du rapport de présentation et des annexes sanitaires ne permet pas d'appréhender si cet équipement est apte à traiter les charges d'effluents produites par les populations à venir, aussi bien permanentes que touristiques à l'échéance du PLU. Le rapport de présentation et les annexes du PLU devront être très largement complétés sur les thématiques suivantes :

- l'analyse et le bilan de l'assainissement collectif communal (station + réseau),
- le taux de raccordement sur la station,
- l'estimation des taux de charge pour la durée du PLU (court, moyen et long terme), en situation normale et en période pointe (période estivale),
- le taux de charge hydraulique (temps sec et de pluie),
- la conformité de la station aux normes européennes ERU (directives eaux résiduaires urbaines).

Il conviendra d'adapter le contenu des annexes à la filière en place qui est une station d'épuration de type boues activées et non à base de roseaux.

#### ✓ *Le zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales*

Dans une commune littorale telle que Damgan, présentant sur son territoire, à la fois des zones de baignade, des zones de pêche à pied et des activités aquacoles, la gestion des eaux pluviales doit être un élément déterminant pour l'élaboration d'un document d'urbanisme.

Or, si une étude diagnostic a bien été réalisée sur le territoire communal en 2010, aucun élément ne figure dans le dossier de PLU sur les conclusions et les suites données à cette étude.

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales permet entre autre de fixer des prescriptions (aspects quantitatifs et qualitatifs), comme par exemple :

- la limitation de rejet à la parcelle à  $x$  l/s/ha,
- un principe de technique de gestion des eaux pluviales : l'infiltration, le stockage temporaire, le rejet à débit limité, en réseau séparatif ou unitaire...,
- les éventuels traitements à mettre en œuvre,

Ces dernières devront être introduites dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Par ailleurs, les annexes du PLU ne contiennent que des plans des réseaux (eaux usées, eaux pluviales). Il conviendra de compléter ces données par le plan de zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, documents réglementaires obligatoires sur l'ensemble du territoire communal, conformément à l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales.

#### ✓ *Les zones humides*

Selon le rapport de présentation, la commune de Damgan a fait réaliser un inventaire des zones humides, sans toutefois préciser quelle méthodologie d'inventaire a été suivie.

De même, aucune information n'est apportée sur la validation de l'inventaire par la collectivité et sa transmission à la CLE du SAGE des eaux de la Vilaine.

Le rapport de présentation devra donc être largement complété sur cette thématique en précisant notamment la superficie, le pourcentage et la nature des zones humides inventoriées et comporter une carte de synthèse.

Par ailleurs, il est indiqué dans le rapport de présentation que les zones humides sont classées en zone Nzh ou Azh, à l'exception « du secteur de Pénerf où l'on trouve un zonage Nl destiné à la création d'une aire naturelle de stationnement ».

Or, plusieurs secteurs repérés dans l'inventaire des zones humides ne font pas l'objet d'un zonage de protection. Il en est ainsi de la parcelle située au Nord-Est de la station de lagunage, classée en Uia ou encore de l'inscription d'emplacements réservés permettant la réalisation d'aménagements de type aire de stationnement, extension de cimetière...<sup>(14)</sup>.



Conformément aux orientations du SDAGE Loire Bretagne et aux dispositions du SAGE des eaux de la Vilaine (action n° 100), il conviendra de protéger de manière durable l'intégrité de ces milieux naturels sensibles, à travers un zonage de type Azh ou Nzh.

#### ✓ *Les cours d'eau*

Aucune information dans le rapport de présentation n'indique si l'inventaire des cours d'eau a été réalisé conformément aux recommandations du SAGE des eaux de la Vilaine (action n° 119).

En conséquence, le PLU devra être complété par un inventaire spécifique des cours d'eau. Le rapport de présentation devra préciser comment la protection des cours d'eau et de leurs abords est prise en compte et le règlement graphique traduira cette obligation (zone Na sur 35 m de part et d'autre du cours d'eau).

Cette thématique est d'autant plus importante que le Grenelle de l'environnement a mis en avant la préservation des trames vertes et bleues qui devront être représentées à une échelle lisible (cf page 60).

Par ailleurs, l'emplacement réservé n° 20 <sup>(15)</sup> devra être redélimité afin de ne pas porter atteinte au cours d'eau avoisinant.

#### ✓ *La gestion de la ressource en eau potable*

L'évaluation de l'augmentation de la consommation en eau potable engendrée par le nouveau document de planification n'est pas abordée (disponibilité et préservation de la ressource – gestion quantitative). Il convient de s'assurer des possibilités d'alimentation en eau potable lors de l'ouverture des zones à urbaniser.

L'évolution de la population prévue sur le territoire communal se traduira inévitablement par une augmentation globale de la consommation en eau potable. Aussi, le projet de PLU doit prendre en compte cette problématique et inciter à la lutte contre le gaspillage de la ressource en eau.

La maîtrise des consommations d'eau et la prise en compte de la sécurité d'approvisionnement pendant les périodes de pointe touristiques contribuent à la protection de l'environnement en réduisant la consommation de ressources naturelles.

Il convient de rappeler qu'un certain nombre de dispositions du SDAGE Loire Bretagne de novembre 2009 s'appliquent aux documents d'urbanisme et doivent guider la réflexion du maître d'ouvrage lors de leur mise à jour. La ressource en eau potable ne fait pas exception à la règle.

Ainsi, le plan doit justifier de l'adéquation entre la ressource disponible, les équipements existants, les éventuels aménagements envisagés et les besoins futurs. Le rapport de présentation devra être complété sur ce point.

#### **Prise en compte de la mixité sociale**

La commune souhaite renforcer la mixité sociale et la mixité de l'habitat.

L'objectif d'atteindre 20 % de logements sociaux dans certains secteurs urbanisés (U) ou à urbaniser (AU) est retranscrit dans les dispositions du document « opérations d'aménagement et de programmation ».

Toutefois, la traduction opérationnelle de cette volonté devrait être intégrée dans le règlement écrit des zones concernées afin d'en garantir la mise en place.

Concernant la thématique « gens du voyage », la communauté de communes doit réaliser une aire de grand passage pour les missions culturelles. Or, le PLU ne précise pas si ce sujet a fait l'objet d'un examen. Il en est de même concernant l'occupation de parcelles privatives occupées par les gens du voyage.



### **Complément à l'inventaire des secteurs d'intérêt archéologique**

Le service de l'archéologie a recensé de nouvelles zones archéologiques sur le territoire de la commune (cf. tableau et plan – annexe 3).

Il conviendra que le tableau joint en annexe 3 soit intégré au rapport de présentation et que la délimitation des zones archéologiques soit classée en N ou A et reportée sur le plan de zonage avec un symbole permettant de les identifier.

Dans le cas exceptionnel où il serait impossible de surcharger le plan de zonage, une annexe « patrimoine archéologique » devra comporter un plan particulier des zones archéologiques et la liste avec le relevé des parcelles cadastrales concernées.

### **B – Concernant la forme et la lisibilité du document**

Je vous joins en annexe les observations des différents services de l'Etat (annexes 1, 2 et 3) qui permettent d'améliorer la forme et la lisibilité de votre document lui conférant ainsi une meilleure sécurité juridique.

### **C – Conclusion**

Compte tenu de la nature des remarques mentionnées ci-dessus et plus particulièrement celles portant sur l'adéquation entre les besoins estimés en secteurs constructibles et le potentiel foncier existant, la prise en compte du phénomène de submersion marine à son niveau le plus faible, l'absence de zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ou encore la non prise en compte de certaines dispositions de la loi « littoral », j'émet un avis défavorable sur le projet présenté.

*Le Préfet*

Par délégué,  
Le Secrétaire Général

Stéphane DAGUIN

## A N N E X E 1

### I – Rapport de présentation

- **La charte de l'agriculture et de l'urbanisme**  
co-signée par l'association des maires et présidents d'EPCI, la préfecture du Morbihan, le conseil général et la chambre d'agriculture, en date du 24 janvier 2008 apparaît uniquement dans le règlement du projet de PLU à la page 5 et pourrait utilement trouver sa place dans le rapport de présentation.
- **La charte conchylicole du Morbihan**  
co-signée par le préfet du Morbihan, le président de l'association des maires et présidents d'EPCI, le président du conseil général et le président du comité régional de conchyliculture de Bretagne Sud, en date du 1<sup>er</sup> juillet 2011, n'est pas évoquée dans le projet de PLU. Les préconisations de la charte, document qui vise à pérenniser l'activité conchylicole, pourrait utilement être intégrées au projet de PLU.
- Page 8 : dans paragraphe 3) : supprimer les références à « vallons de Vilaine », ...  
« Guiguen »
- Page 9 : remplacer DIREN, DDAF, DDASS par DREAL, DDTM, ARS.
- Page 67 : remplacer DDASS par ARS.
- Pages 115, 117, 118 : les titres des encadrés verts sont illisibles
- Page 134 : ajouter un titre et une légende à la carte
- Page 141 : dans le dernier paragraphe du secteur Nr, remplacer « Nh » par « Nr ».
- Page 142 : dans l'avant dernier paragraphe du secteur Nh, remplacer « Nr » par « Nh ».
- Page 145 : dans le tableau, remplacer « UA, UB, UC, UL, UI... » par « Ua, Ub, Uc, Ul, Ui... ».

### II – Règlement – partie graphique

- Au niveau de l'emplacement réservé n° 33 : remplacer « NI » par Nℓ ».
- Une échelle au 1/5000ème aurait été préférable pour avoir une vue d'ensemble de la commune.
- Les marges de recul sur les R.D. sont à reporter.

### III – Orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation comportent des éléments graphiques et écrits, relatifs aux objectifs généraux et communs d'aménagement. Par ailleurs, il conviendra de s'assurer de la faisabilité de certains principes d'aménagement (exemple sur le secteur de Landrezac 1 : le principe de liaison piétonne traverse l'espace vert privé et clos et débouche sur la voie privée d'un lotissement).

### IV – Annexes

- Page 4 de l'annexe , le titre « les eaux usées » reprend par erreur la partie « alimentation en eau potable ».
- Page 5 : les alinéas 1 et 2 dont le contenu est erroné se retrouvent en doublon avec l'alinéa 5 : la station d'épuration fonctionne avec une filière du type boues activées et non « à base de roseaux ». L'eau ainsi obtenue subit en complément un traitement tertiaire par séjour prolongé en lagunage de finition, avant stockage dans l'étang du Loc'h puis in fine rejet en mer hors période estivale.



- Il faut indiquer la présence d'un traitement tertiaire de l'eau par UV (indiqué dans le rapport de présentation), avant d'être renvoyé dans le milieu naturel.
- Les plantes qui poussent dans les bassins de stockage des boues sont des roseaux et ne peuvent être broyées et servir à alimenter une filière de bois de chauffage pour chaudières à granulés.

## V – Archéologie

- Prescriptions particulières applicables en ce domaine, à intégrer dans le titre I, article 2 du règlement écrit :

La référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cédex, tél. 02-99-84-59-00)".

L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".

L'article R111-14 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 15 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

## VI – Informations utiles

- Emplacement réservé et cimetière

Un emplacement réservé (n° 44) est réservé pour l'extension du cimetière de Pénerf.

La réglementation applicable dans ce domaine est la suivante :

- Article L 2223-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT) : Dans les communes urbaines et à l'intérieur des périmètres d'agglomération, la création, l'agrandissement et la translation d'un cimetière à moins de 35 mètres des habitations sont autorisés par arrêté du représentant de l'Etat dans le département, pris après une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement et avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques.

– Article R 2223-2 (modifié par décret n° 2011-121 du 28 janvier 2011 – art. 40) : Les terrains les plus élevés et exposés au Nord sont choisis de préférence. Ceux-ci doivent être choisis sur la base d'un rapport établi par un hydro-géologue. Ce rapport se prononce sur le risque que le niveau des plus hautes eaux de la nappe libre superficielle puisse se situer à moins d'un mètre du fond des sépultures.

En conséquence, si l'avis hydro-géologique n'a pas été rendu, il n'est pas aujourd'hui possible d'affirmer que cet emplacement réservé pourra accueillir cette extension du cimetière d'autant plus que cet emplacement réservé est localisé dans un secteur recensé dans le cadre de l'inventaire des zones humides.



## ANNEXE 2

### OBSERVATIONS SUR LE REGLEMENT DE PLU DE DAMGAN

#### SOMMAIRE

Titre V – Chapitre II : le zonage Ne est en trop  
Titre V – Chapitre III : le zonage Ni devra être ajouté

#### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Il manque la partie « portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols ».

Remplacer toutes les références à l'article L123-1 par L123-1-5

Paragraphe « c » : remplacer « doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction partielle ou totale dans les conditions prévues » par « doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du code de l'urbanisme ».

Paragraphe « g » : il serait plus judicieux de définir la notion d'annexe plutôt qu'abri de jardin d'autant que les règles fixées dans les différentes zones limitent leur surface et afin d'éviter un détournement (les abris pourraient devenir des garages à vélo, celliers ...).

Paragraphe « k » : à supprimer car le PLD n'existe plus.

Paragraphe « l » : la définition de la jurisprudence admet que la construction n'est pas une ruine s'il reste l'essentiel des murs porteurs et non la moitié comme indiqué.

Paragraphe « m » : ne pas faire référence à la SHON et à la SHOB qui n'existent plus.

Pour éviter toute ambiguïté ou tout oubli dans les règles des différentes zones, il serait judicieux de compléter les dispositions générales en indiquant que les constructions et installations d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles de prospect, de hauteur et de densité.

#### TITRE II - ZONES URBAINES

##### ZONES Ua

##### Article 1 :

Conformément à l'article R.111-32, les habitations légères de loisirs ne peuvent être interdites. Elles sont soumises au droit commun des constructions dès lors qu'elles sont implantées en dehors des parcs résidentiels de loisirs et autres terrains aménagés pour le camping. Sauf si motivation dans le PADD ou formulée à l'article 11 (aspect des constructions).

Remplacer « abri de jardin » par « annexe ».

Article 3 : l'interdiction de fermeture de lotissement privé est contraire au code civil et n'a pas à figurer dans le règlement du PLU.

Article 7 : réduire la distance de 3 mètres imposée pour faciliter la densité (1,90 mètres par exemple).

Article 8 : réduire la distance de 3 mètres imposée pour faciliter la densité (1,90 mètres par exemple).

Article 11 : Le cahier de recommandations architecturales et paysagères ne figure pas en annexe du PLU. Pourquoi répéter à chaque zone les dispositions communes à toutes les zones ? (elles sont censées être regroupées en annexe !).

Règles de clôtures : ne laisser que ce qui est interdit, le second paragraphe est contradictoire car il conduit à n'admettre que certains types de clôtures.

### **ZONES Ub**

Article 1 : idem zone Ua

Article 3 : idem zone Ua

Article 7 : idem zone Ua

Article 8 : idem zone Ua

Article 11 : idem zone Ua

Article 14 : les coefficients fixés dans le tableau sont définis uniquement pour les habitations. Cela veut-il dire que les autres constructions n'ont pas de limitation de COS ? A préciser.

### **ZONES Uc**

Article 1 : idem zones Ua et Ub

Article 3 : idem zone Ua et Ub

Article 7 : idem zone Ua et Ub

Article 8 : idem zone Ua et Ub

Article 11 : idem zones Ua et Ub

Article 14 : à modifier car erreur d'écriture « coefficient d'emprise au sol » au lieu « d'occupation du sol ». Il serait souhaitable de faire une présentation en tableau.

### **ZONES Ui**

Article 3 : il est fait référence aux chemins de halage ou de marchepied (à Damgan ?).

Article 3 : idem autres zones U

Article 7 : idem autres zones U

Article 8 : idem autres zones U

Article 11 : Vu les activités autorisées dans la zone, il serait souhaitable de rajouter, après la définition de la hauteur maximale des clôtures autorisée, « sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement ».

### **ZONES Uj**

Article 2 : limiter la surface de plancher de la loge de gardien (35 m<sup>2</sup> par exemple).

Article 3 : idem autres zones U

Article 7 : idem autres zones U

Article 8 : idem autres zones U

Article 10 : la hauteur à l'acrotère n'étant pas précisée pour la zone Uj1, on en déduit qu'elle ne sera pas limitée ! Pour interdire les constructions en toitures-terrasses, il faut le préciser expressément.

Article 11 : idem autres zones U

## ***TITRE III - ZONES A URBANISER***

### **ZONES 1 AU**

Article 1 : idem autres zones U

Article 3 : idem autres zones U

Article 7 : idem autres zones U

Article 8 : idem autres zones U

Article 11 : idem autres zones U

### **ZONES 2 AU**

Toutes nouvelles constructions étant subordonnées à une modification ou une révision du PLU, il est inutile de prévoir des règles aux articles 6 et 7.



## TITRE IV - ZONES AGRICOLES

Article 2 – secteur Aa : la surface des locaux de permanence doit être exprimée en surface de plancher et non en SHOB.

Article 9 : à mettre en concordance avec l'article 2 en ce qui concerne les extensions admises (30 m<sup>2</sup> et non 50 m<sup>2</sup>).

Article 10 : quelle hauteur à l'égout de toiture pour les habitations ?

Inutile de prévoir une hauteur maximale à 8 m pour les bâtiments utilitaires s'il est possible d'admettre une hauteur supérieure. Des bâtiments utilitaires ont presque toujours des impératifs techniques particuliers !

Avant dernier paragraphe : écriture de la fin de phrase à revoir pour la rendre compréhensible →  
« harmoniser les hauteurs ou au faitage ... »

Article 11 : idem autres zones

## TITRE V - ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

### ZONES Na, Nds et Nzh

Article 4 : rajouter un paragraphe « Electricité, téléphone : Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone ».

Article 6 : le terme « alignement » ne s'applique qu'aux voies publiques ! En aucun cas aux voies privées ! Utiliser les termes à la limite de l'emprise des voies.

Article 9 : pour les seules constructions autorisées à l'article 2 (activités économiques uniquement !)

Article 11 : idem autres zones

### ZONES Ni et Nb

Article 2 : sont autorisées, en secteur Nb « l'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping... à l'exclusion des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs... » → la zone Nb est cependant destinée à recevoir des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles ! (cf. définition de la zone en introduction).

Article 4 : idem zones Na, Nds, Nzh

Article 6 : comment comprendre la règle d'implantation « en tout ou partie ». Cela veut-il dire qu'une partie de la construction peut être implantée à moins de 5 mètres de l'emprise de la voie ?

Au dernier alinéa du paragraphe sur les implantations différentes, le terme « imposée » ne devrait-il pas être utilisé à la place de « autorisées » ? La règle étant que la construction doit être implantée à au moins 5 mètres, un retrait supplémentaire peut d'office être admis et ce quelle que soit la circonstance (il ne s'agit pas d'une implantation obligatoire à 5 mètres maximum de la voie !).

Article 7 : idem article 6 concernant les implantations différentes admises. Une construction peut être implantée à plus de 3 mètres de la limite séparative !

Article 11 : les constructions à usage d'habitation, hormis les logements de fonction, étant interdites, des dépendances n'ont pas leur place en zone Nb à moins que des abris de jardin ne soient autorisés en dépendance des H.L.L. et mobil'homes. Dans ce cas, il faudrait les prévoir en article 2 et en limiter leur surface.

Idem autres zones concernant les clôtures.

### ZONES Nh, Ni et Nr

Article 1 : idem zones U concernant l'interdiction des HLL.

Article 2 : il manque le « 2 » dans le titre.

Article 6 : idem zone Na... concernant l'alignement.

Article 11 : idem autres zones

## ANNEXE 1 – Règles relatives au calcul des places de stationnement

- Concernant les règles relatives au calcul des places de stationnement, il ne peut pas être fait de distinction au sein d'une même destination de bâtiments (studio, 2 pièces ... habitat individuel hors ou dans le cadre d'une opération d'aménagement). Une proposition de règlement est jointe ci-dessous.

- Concernant les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat, il faut faire référence à l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme et non pas L123-1-3.

**Application de l'article 12  
traitant de la réalisation des aires de stationnement**

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat collectif :</li>       <li>• Habitat individuel               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Foyer de personnes âgées</li> <li>• Résidences de tourisme</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>-Pour les deux roues, 1 m<sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup>.</li> <li>-2 places par logement plus 1 place banalisée pour 4 logements ou 3 places sur lot individuel.</li> <li>-1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir</li> <li>-1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir</li> <li>-Pour les deux roues, 1 m<sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-13 du code de l'urbanisme)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aucune place de stationnement n'est imposée (ou 1 place par logement au maximum)</li> </ul>
<b>ACTIVITES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissement industriel ou artisanal</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Commerces de :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- moins de 150 m<sup>2</sup></li> <li>- de 150 à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> </li>   <li>• Bureau - services</li> <li>• Hôtel-restaurant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-30 % de la surface de plancher</li> <li>-30 % de la surface de plancher</li>   <li>-pas de minimum</li> <li>-minimum 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>-maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente réalisée</li> <li>-60 % de la surface de plancher</li> <li>-1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant</li> <li>-1 place par chambre</li> </ul>
<b>EQUIPEMENTS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré</li> <li>• Etablissement d'enseignement du 2<sup>ème</sup> degré</li> <li>• Etablissement hospitalier et clinique</li> <li>• Piscine - Patinoire</li> <li>• Stade - Terrain de sports</li> <li>• Salle de spectacle, de réunions</li> <li>• Lieu de culte</li> <li>• Cinéma</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-1 place par classe</li> <li>-2 places par classe</li> <li>-100 % de la surface de plancher</li> <li>- 50 % de la surface de plancher</li> <li>-10 % de la surface du terrain</li> <li>-1 place pour 5 personnes assises</li> <li>-1 place pour 15 personnes assises</li> <li>-1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres lieux recevant du public</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-50 % de la surface de plancher</li> <li>Nota : des places pour les 2 roues motorisées pourront être prévues</li> </ul>