

Département du Finistère

Commune de LOCTUDY

**Révision du Plan d'Occupation des Sols
valant élaboration du**

Plan Local d'Urbanisme

ENQUETE PUBLIQUE

du 18 décembre 2017 au 26 janvier 2018

**ADAPTATIONS PRISES EN COMPTE PAR LA
COMMUNE DE LOCTUDY PAR RAPPORT AU
PROJET DE PLU ARRETE, SUITE A L'ENQUETE
PUBLIQUE**

1 - PREAMBULE

Les observations du public ont été regroupées en 16 thèmes :

- 1 – Observations générales
- 2 – Rapport de présentation et PADD
- 3 – Le règlement écrit
- 4 – Le règlement graphique
- 5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 6 – Les emplacements réservés
- 7 – Les zones 2AU
- 8 – Les risques de submersion marine
- 9 – Constructibilité / zonage / demandes diverses
- 10 – Secteurs particuliers : le Steir Kerdour, l'île Garo, Le Dourdy, jardin de Ty Glas, Kerhervant
- 11 – Zone portuaire, port de plaisance, zones Up et Np
- 12 – Espaces remarquables
- 13 – Patrimoine paysager et bâti
- 14 – Les liaisons douces
- 15 – Les coupures d'urbanisation
- 16 – Divers

⇒ CONCLUSIONS

Pour émettre le présent avis, le commissaire enquêteur :

- a tenu 7 permanences en mairie de Loctudy ;
- a reçu environ 200 personnes lors des permanences ;
- a reçu 56 observations écrites dans les deux registres d'enquête ;
- a reçu 116 courriers ;
- a reçu 49 mails ;
- a reçu 2 observations orales ;
- a échangé avec les services de la DDTM, avec Sarah MOULLEC et le bureau d'études GEOLITT ;
- a examiné les avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées ;
- a procédé à plusieurs reprises à la reconnaissance terrain.

2 – APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER DE PLU

2.1 – Observations générales sur le projet de PLU

LE RAPPORT DE PRESENTATION :

Le document présenté expose d'une manière satisfaisante le diagnostic territorial et la justification des choix retenus dans le PLU.

Le plan suivi pour conduire aux explications et justification des dispositions du PLU est clair.

Les documents supra communaux, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Ouest Cornouaille et les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes du Pays Bigouden Sud sont présentés de manière satisfaisante.

La partie consacrée aux données démographiques explique l'augmentation de la population sur les 10 dernières années (+9%). La population est plutôt vieillissante, la tranche des plus de 60 ans est plus importante que celle des moins de 20 ans en 2013.

Cette analyse est bien détaillée.

L'habitat est présenté à partir d'un bilan précisant l'évolution du parc des logements croissant (+75% depuis 1968). Les caractéristiques de ce parc sont bien présentées. Le parc est composé majoritairement de résidences secondaires. Les logements locatifs sont minoritaires sur la commune.

Les logements sociaux sont encore peu nombreux. Le rapport est parfaitement illustré de photos aériennes datant de 1950 et 2012 indiquant les caractéristiques et la répartition de l'habitat le long du littoral.

La partie relative aux données économiques présente l'évolution de la population active. Les données chiffrées de 1999 à 2013 permettent de saisir facilement la situation particulière de Loctudy. La majorité de la population active exerce un travail hors de la commune (66,3% en 2013), les pôles d'emploi attractifs étant Quimper et Pont L'abbé.

Cette partie, bien que succincte, présente parfaitement le contexte économique de la commune.

Le diagnostic agricole présente la localisation des 7 exploitations agricoles en activité sur la commune. On note une baisse de 33% du nombre d'exploitations en 10 ans. La carte du diagnostic agricole permet d'identifier les parcelles exploitées rattachées à chaque exploitation et les parcelles non exploitées.

Du foncier agricole devrait se libérer dans les 5 prochaines années du fait de l'âge des exploitants.

Les activités agricoles sont bien présentées.

L'offre de commerces et de services concentrée sur le centre décrite rappelle l'importance du tourisme pour la commune. Loctudy est la commune du Pays bigouden Sud la plus équipée en équipements de tourisme avec une faiblesse au niveau des hébergements. Le tourisme est bien le pilier de l'économie locale.

Les équipements sont nombreux et attractifs sur la commune. Les enjeux consistent à répondre aux besoins de la population et de l'intercommunalité. Le descriptif de ces équipements est suffisant.

Les infrastructures de déplacement, réseau routier et réseau viaire du territoire de la commune sont bien présentés sur des cartes. Le dossier rappelle qu'un des enjeux de ce PLU est de privilégier les déplacements doux pour les déplacements quotidiens courts et la pratique des loisirs. Cela oblige à créer de nouvelles voies de desserte adaptées aux nouveaux quartiers en projet. Ce point est abordé brièvement.

La question du stationnement aurait pu être plus approfondie. Le stationnement est bien étudié mais il manque des données chiffrées.

L'exposé sur le réseau d'eau potable est à compléter. Comme l'indique, le rapport du Préfet, le PLU devrait analyser et prendre en compte les capacités de l'alimentation en eau potable pour les besoins futurs de la commune, particulièrement accentués en période estivale.

La gestion des eaux usées et des eaux pluviales font l'objet de conclusions séparées, dans lesquelles j'exprime mon avis sur les dossiers présentés.

La capacité d'accueil résidentielle de la commune de Loctudy est déterminée en tenant compte d'une croissance de la population et des logements semblable à celle connue depuis 20 ans. Le gain estimé de population à 12 ans, serait de 300 habitants, avec une baisse des résidences secondaires.

Cet objectif prévoit une densité de 25 logements à l'hectare dans l'enveloppe urbaine et 18 logements à l'hectare en extension, soit une surface à réserver à l'urbanisation de 31 ha environ.

Les variations saisonnières avec la fréquentation des touristes et résidents secondaires ont été intégrées dans le développement communal.

Le risque de submersion marine est pris en compte. La capacité d'accueil envisagée n'accroît pas la vulnérabilité des biens et des personnes, à ce risque.

L'analyse de l'état initial de l'environnement est bien réalisée. De nombreuses cartes et photos permettent de se rendre compte de la place importante du littoral particulièrement de la grande qualité de ces milieux naturels (dunes, plages, rivière de Pont L'abbé. Les éléments de paysage sont bien identifiés.

Les continuités écologiques et la trame verte et bleue ont été étudiées et les milieux naturels concernés inventoriés.

Les risques et nuisances sont divers : risque de submersion marine, risques liés aux cavités souterraines, risque sismique. Dans le dossier de présentation, figure l'extrait du dossier départemental des risques majeurs sous forme de tableau.

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Ouest-Odet approuvé le 12 juillet 2016 figure bien dans ce rapport, les zonages réglementaires expliqués. Une carte du zonage illustre ces explications.

Le tout est correctement présenté.

Dans la partie 5, la superficie des différentes zones est présentée. Le rappel des zones actuellement urbanisées est bien effectué. Il est aussi rappelé qu'au titre de la loi SRU et des principes du Grenelle de l'environnement, le PLU pose le principe d'une densification dans les secteurs déjà urbanisés. Il s'agit de renforcer le rôle de l'agglomération notamment au centre bourg, autour de la mairie et d'y contenir l'urbanisation.

Entre le POS et le PLU, La zone agricole, dont la préservation fait partie d'une des priorités de la commune, a perdu moins de 10 ha.

Les zones naturelles représentent au PLU 385,8 ha soit 29% du territoire. Il est précisé que cette augmentation est due à un travail d'identification des milieux sensibles et par un déclassement de certains secteurs urbanisés/urbanisables au POS.

La surface de ces zones est représentée dans deux tableaux indiquant respectivement la situation au POS et au projet de PLU arrêté.

Ces explications auraient pu être développées dans le rapport ainsi que dans la note de présentation au titre de l'article R 123-8 pour mieux informer le public sur les zonages A et N.

Le rapport de présentation est cependant globalement satisfaisant.

Les personnes publiques associées font état de quelques corrections légères à apporter à ce document. J'estime que ces corrections demandées ne remettent pas en cause les explications et justifications qu'apporte ce document au projet.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) :

La commune dispose par les Orientations d'Aménagement et de Programmation qu'elle définit des moyens nécessaires pour agir sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Ces OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

Le dossier présente les secteurs qui ont été définis pour atteindre ces objectifs :

15 secteurs sont classés en zone destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat : Uh

5 secteurs sont classés en zone à urbaniser à vocation d'habitat et activités compatibles : 1AUh

1 Secteur est classé en zone à vocation d'activités de campings, de parcs résidentiels de loisirs, de villages de vacances et d'équipements touristiques : 1AUt

1 Secteur est classé en zone à vocation d'activités artisanales et de services : 1AUj

Trois chapitres sont consacrés aux orientations d'aménagement applicables à l'ensemble des secteurs à vocation d'habitat, aux zones à urbaniser d'activités économiques et les orientations spécifiques à chaque secteur.

Les OAP sont classées par secteurs

- **Les OAP de niveau 1** correspondant aux secteurs permettant l'accueil de 3 à moins de 10 logements. Sur ces secteurs seul le principe de densité est appliqué.

- **Les OAP de niveau 2** correspondent aux secteurs permettant l'accueil de 10 logements et plus. Sur ces secteurs un schéma d'aménagement précise les principes à appliquer.

Cette présentation des OAP me paraît correcte et adaptée aux enjeux de la commune.

Le rapport d'analyse des services de l'Etat attire l'attention sur l'application de la loi Littoral à certains secteurs et demande de revoir certains classements notamment à Kerhervant et Kermenhir.

Il demande de regrouper les OAP de Briemen Ouest et Est et de clarifier les légendes concernant les accès et liaisons douces.

Quelques modifications (préservation d'un mur en pierre et plantations de grands arbres) sont suggérés pour l'OAP n° 7 de la rue du Port.

L'OAP n° 21 du secteur de loisirs devrait être complétée par des traversées notamment nord-sud, reliant l'accès sud à la rue existante au nord (déplacer l'accès prévu dans le virage nord-ouest).

Le secteur de Hent-Croas devrait être réétudié pour préserver la qualité naturelle du site.

Le SIOCA (Syndicat intercommunal Ouest Cornouaille Aménagement), organe représentatif du SCoT, estime qu'un phasage pourrait être réalisé pour certains projets d'aménagement en extension qui pourraient être classés en 2 AUh.

La Communauté de communes du Pays Bigouden sud demande de revoir l'OAP du secteur CODEC pour qu'elle soit concordante avec un projet de pôle santé. Des remarques particulières sont apportées par OAP et portent essentiellement sur les accès.

Les OAP feront l'objet de recommandations dans mes conclusions générales.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES » (PADD) :

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune de Loctudy développe les trois stratégies définies après le diagnostic établi et rappelé dans le rapport de présentation.

Ces axes sont bien présentés.

La chambre d'agriculture précise dans son avis qu'elle partage les orientations du PADD visant à limiter la consommation de l'espace et l'étalement urbain (Axe 1-3) et la volonté de la commune affichée de soutenir et diversifier l'activité agricole locale (Axe 2-4).

L'association « Les amis des chemins de ronde du Finistère » (ACR 29), consultée à sa demande, dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, a émis l'avis suivant sur le PADD:

- La durée de projection du document d'urbanisme doit être limitée, comme habituellement constaté dans les autres communes à 10 ans.

- La consommation des ménages par logement constatée sur Loctudy comme sur le reste du Pays Bigouden est de 2,1 personnes. Rien ne permet de justifier un desserrement à 1,9 comme à Bénodet.

Suivant ces nouvelles hypothèses, les besoins en surfaces constructibles sont à modifier.

J'estime que la projection à 12 ans est tout à fait correcte vu l'ampleur des projets portés dans ce PLU.

La commune a retenu une composition des ménages qui tient compte de la baisse constante du nombre de personnes par ménage. Ce phénomène ira en augmentant dans les prochaines années, la part de la population âgée étant importante à Loctudy.

Les besoins en surface calculés sur les hypothèses de développement présentées par la commune sont donc raisonnables.

LE REGLEMENT GRAPHIQUE :

La présentation graphique est satisfaisante.

Le choix de la couleur mauve pour indiquer selon la légende du plan « *le secteur avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risques – risque de submersion marine* » a étonné une grande partie du public.

En effet, ce public pensait y trouver la représentation du zonage réglementaire rouge ou bleu.

Les cartes du PPRL Ouest-Odet étant présentées en même temps, ce choix s'est avéré judicieux, le règlement graphique gardant une plus grande lisibilité pour identifier les parcelles.

L'association ACR 29 conteste la représentation des espaces remarquables et demande une nouvelle coupure d'urbanisation. Cet avis, figurant dans les avis des Personnes Publiques Associées, a été repris pendant l'enquête (voir ma réponse dans le chapitre suivant).

La Chambre d'agriculture présente une observation sur certains zonages N qui au regard de leur potentiel agronomique (à défaut de leur usage) et des dispositions de l'article R 123-7 du CU nécessiteraient d'être identifiés en zones A.

Les zones concernées sont :

- Le zonage N à l'ouest de Radennec,

- Le zonage N au nord de Briemen,

- Le zonage N à l'est de Kerhervé.

Le zonage N à l'ouest de Radennec, proche de la zone submersible, en arrière de la plage de Kervilzic, paraît adapté.

Le zonage N au nord de Briemen est lui-même justifié par sa situation en zone naturelle proche de nombreux boisements identifiés au titre des espaces boisés classés.

Le zonage N de l'est de Kerhervé est justifié par la nécessité de protection de la Trame Verte et Bleue.

Le schéma de synthèse de l'axe 3 du PADD figurant p. 176 du RP est bien explicite.

LE REGLEMENT ECRIT :

Quelques précisions sont à apporter. Elles sont signalées dans la synthèse de M. Le Préfet du Finistère en date du 2 août 2017.

La MRAe recommande dans un souci de protection de la santé des habitants, dans les aménagements paysagers, des plantations qui produisent peu ou pas de pollen ou graines allergisantes.

Le Comité régional de la conchyliculture de Bretagne Sud demande de compléter le règlement de la zone Nport et de modifier la zone N en reprenant la formulation de la zone Nm, ainsi que de le compléter le règlement de la zone Ao jugé restrictif.

La Communauté de communes du Pays bigouden Sud a apporté de nombreuses remarques sur la rédaction de ce règlement. La plupart sont mineures. Des propositions de rédaction des articles concernant les zones A et N sont données dans un souci d'harmonisation.

Les remarques des personnes publiques associées devront être prises en compte dans la rédaction finale.

Le règlement écrit consulté par le public n'a pas soulevé de questions importantes.

Globalement, il me paraît être adapté aux particularités de Loctudy.

LES ANNEXES :

Ces pièces n'appellent pas de remarques particulières.

3 – APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET LE MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE DE LOCTUDY

3.1 – Observations générales sur le projet de PLU

Il est signalé l'erreur « rade de Brest » dans la rédaction du rapport de présentation (p.345). (BODERE M6).

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

La correction sera faite.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée.

Le public n'a pas porté d'observations générales sur le projet soumis à enquête. Les questions portaient essentiellement sur des situations particulières.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- Le rapport de présentation sera modifié sur ce point

3.2. Remarques sur le rapport de présentation et le PADD

- L'association des Amis des Chemins de ronde du Finistère a signalé une confusion entre le règlement écrit et le rapport de présentation concernant le changement des bâtiments étoilés au titre du patrimoine. (R 30)
« *Le rapport de présentation précise les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement d'affectation* ».

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse:

Il n'existe aucune confusion entre le règlement écrit (page 94, 110 et 11) et le rapport de présentation (page 215 et suiv.) En outre il est question dans les deux documents de changement de « destination » et non d' « affectation ».

L'inventaire réalisé sur la base des critères énoncés dans le rapport de présentation a été présenté, discuté et validé avec la chambre d'agriculture.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le rapport de présentation est très clair sur cette question des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N. Il n'est jamais fait mention d'affectation. Des critères ont été définis par la commune pour cette identification et chaque bâtiment a été repéré sur le terrain (visites de terrain fin 2016).

Le premier critère est l'intérêt architectural et patrimonial local :

- Typologie bâtie : anciens bâtiments ruraux traditionnels attachés ou non à des habitations (ancienne ferme de type longère et ses dépendances, granges et crèches...) ou dépendances liées à un bâti remarquable...

Les autres critères sont l'intérêt du changement de destination, la desserte des réseaux et l'environnement.

15 bâtiments ainsi étoilés ont été recensés dans la phase préparatoire de ce PLU.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

- Une déposante fait remarquer le manque dans les liaisons douces décrites dans le rapport de présentation, de l'itinéraire pédestre Laëz Ar Barrez (LEGEAY M7)

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse:

- La page 223 du rapport de présentation et le règlement graphique (au niveau du secteur du Dourdy seront modifiés de manière à reprendre le tracé du cheminement du GR 34
- La page 55 du rapport de présentation sera modifiée de façon à intégrer le tracé de l'itinéraire pédestre Laëz Ar Barrez inscrit au PDIPR depuis mai 2016
- Le règlement graphique ainsi que la page 223 du rapport de présentation pourraient être modifiés, sous réserve de l'accord du propriétaire, sur la portion de sentier à conserver passant sur l'estran entre l'île Queffen et le menhir mouillé de Penglaouic, de manière à déplacer, si cela s'avère réalisable, cette liaison douce existant vers les espaces boisés (mesure de protection de l'avifaune).

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage est satisfaisante. Le rapport de présentation et le règlement graphique seront complétés. Il serait intéressant de déplacer la partie maritime pour préserver l'avifaune.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- Le rapport de présentation et le règlement graphique seront modifiés et complétés avec l'itinéraire Laëz Ar Barrez, le tracé du GR34 au niveau du Dourdy.

- Une remarque de déposant particulier : sensible à l'axe 3 du PADD concernant les espaces naturels et la réservation et remise en état des continuités écologiques (M 11).

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse:

Hors sujet.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le déposant est sensible au choix de la commune : la remise en état des continuités écologiques.

La référence au PADD et à cet axe 3 ne me paraît pas hors sujet mais aurait pu être plus précise. L'axe 3-3 indique « la commune s'engage à :

« - Préserver les zones humides ainsi que les milieux participant à la qualité et à la protection de la ressource en eau : les zones humides, abords des cours d'eau, les fonds de vallée, le réseau bocager, les boisements et talus ; »

Ce déposant signale à Kérouyen un chemin ancien, une zone humide qui s'étend sur ce chemin, des murets de pierre sèche qui s'affaissent sous l'effet de l'eau.

Cette situation sera étudiée par la commune (voir réponse de la commune et mon appréciation dans les conclusions concernant le zonage des eaux pluviales page 9).

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La commune va développer le dossier sur ce volet

3.3. Remarques sur le règlement écrit :

- Clôtures

Demande de limiter la hauteur des clôtures à 1,60m pour les végétaux et en deçà pour les palissades et murs enduits. (CROGUENNEC R 56).

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse:

Maintien de la règle du règlement écrit arrêté.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La règle concernant la hauteur des clôtures me paraît adaptée à la topographie générale de Loctudy.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

- Demande de revoir la marge de recul de 2m, p.22. (JAVAUDIN R9).

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse:

Le règlement écrit autorise l'implantation en limite séparative ou avec un recul de 2m. De plus, une liste d'exceptions est reproduite dans le règlement écrit permettant des reculs différents.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La rédaction de l'article Ah.7 me paraît satisfaisante. Le projet de cession de terrain en vue de construction est à soumettre aux services de la mairie, le règlement prévoit qu'un « recul différent pourra être autorisé pour des raisons de ...configuration de parcelles ».

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

- Règlement zone Ao , Up et Npe :

Demande de revoir le règlement concernant le zonage Ao par extension aux locaux administratifs, fonctionnels, espace de mise en marché de produits, d'autant que le rapport de présentation encourage la vente locale et les circuits courts.

Demande de complément sur le règlement pour le zonage Up : activités de production de cultures marines. Zonage NPort : prendre en compte les autorisations liées aux cultures marines. (Association INVESTIR EN FINISTERE).

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse:

L'article 2 de la zone Ao sera complété en ce sens.

L'article 2 des deux zones Up et Npe sera complété.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ces compléments me paraissent importants pour le développement des cultures marines à Loctudy.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- L'article 2 de la zone Ao sera complété en ce sens /L'article 2 des deux zones Up et Npe sera complété

- Article Uh3. 1.: voirie :

Demande pour la parcelle 404 (Méjou Varn Parc ar Veil) : quelle est la largeur nécessaire pour que les pompiers puissent y accéder, compte tenu de la distance par rapport à la rue de Kerlennic ; Dans le projet, il ne semble pas que ce soit mentionné au niveau de l'accès. (L 116).

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse:

Un essai pompier a été fait sur la parcelle 42 (accès à la parcelle 404 donnant sur la rue de Kerlannick), les pompiers ne peuvent pas passer. Il a été imposé dans le cadre de l'aménagement du nord de la parcelle 404, que l'accès se fasse par la parcelle 443 (le chemin est créé). Pour le sud de la parcelle 404, l'accès se fera par la 42.

Les pompiers peuvent donc accéder à la parcelle 404 par la parcelle 443.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La question portait sur la rédaction du règlement. La réponse de la commune porte sur le cas particulier de la parcelle. Les précisions apportées me semblent suffisantes, sans qu'il soit nécessaire de revoir la rédaction de l'article au niveau des accès « parcelle ».

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

- Article Uh 11.2.1. :

Un déposant demande un assouplissement du règlement : s'il est justifié de rechercher une homogénéité architecturale, il faut éviter de donner aux zones urbaines de Loctudy l'aspect d'un coron minier ou d'une banlieue anglaise (L 47).

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

Le règlement vise une architecture traditionnelle sans être exhaustif ni exclusif. Une liste des interdictions figure par ailleurs.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La suite de l'article Uh 11.2.1 précise :

« Sont interdits :

- Toute référence architecturale, locale, autre que bretonne ;
- Les couvertures en pointe de diamant ou à croupes ;
- Les coffres volants roulants extérieurs ;
- Sur le volume principal, les couvertures en toit terrasse ;
- Les revêtements d'aspect plastifiés ou brillants ;

L'article Uh.2.1 me paraît bien rédigé et adapté à l'architecture traditionnelle de Loctudy.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

3.4. Règlement graphique

- Zonage A

Plusieurs remarques concernent le classement en zone A qui ne répond pas à l'objectif de densification du SCoT car situé en secteur urbanisé. Les terrains sont considérés comme faisant partie de l'enveloppe urbaine. Les

terres sont inexploitées par l'agriculture et non accessibles à des engins agricoles. (Voir par exemple parcelle 172, proche de Kerléo, obs. LE BERRE M14).

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

La commune doit respecter un objectif de réduction de la consommation d'espace (objectif législatif et supra communal) et identifier en surface constructible, seulement les surfaces nécessaires pour répondre aux objectifs de croissance démographique.

La commune a donc du identifier les enveloppes bâties et les potentiels constructibles à l'intérieur de ces enveloppes bâties ainsi que les extensions prévues. Pour déterminer ces enveloppes la commune a du déterminer le périmètre de la zone urbaine au plus près du bâti existant tout en laissant la possibilité aux constructions existantes de réaliser des extensions et des annexes sans pour autant permettre la création d'une nouvelle habitation. Les nouvelles habitations en extension se font logiquement au sein des zones AU. Le travail d'inventaire du potentiel a permis d'identifier une surface disponible en dent creuse très importante.

Ainsi dans le respect des objectifs fixés par les documents supra communaux en terme de production de logements et de surface constructible, elle a dû limiter les zones en extension.

La commune a donc dû faire des choix en matière d'extension en privilégiant les zones qui se localisent au plus près des commerces et services, c'est-à-dire au plus près de l'agglomération Nord.

La parcelle visée est une extension et non une dent creuse, qui ne rentre pas dans les choix d'extension de la commune. (cf décision TA Rennes Landévant)

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le public a du mal à accepter la réduction de consommation foncière imposée par la loi ALUR compliquée par l'application de la loi Littoral.

Les remarques portent sur la qualification des propriétés de chacun. Le classement A pour des parcelles non cultivées est mal accepté. Les explications données par la commune dans cette réponse sont dans le droit fil des évolutions législatives.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

- Quid des terres agricoles en friches sur la commune ? La mairie ne pourrait-elle pas encourager des cultures biologiques créatrices d'emplois ? (BONNEL M 17)

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

La zone A permet tout développement quelques soit le type d'agriculture. Le PADD va dans ce sens.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse détaillée figure dans le PADD, Axe 2-4 qui précise les modes de diversification de l'activité agricole par le développement d'activités complémentaires : gîtes, chambres d'hôtes, vente directe à la ferme, accueil pédagogique, jardins familiaux/partagés, nouvelles exploitations. (PADD, p. 15).

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

- Une famille s'inquiète du classement systématique en A qui freinerait le développement d'autres activités en milieu rural : tourisme, habitat, magasin d'exploitation. Demande recensement d'une grange pour un éventuel changement de destination à Keraugant (Famille PERON M 38).

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse:

La zone A est destinée à l'activité agricole et permet la diversification pour les exploitants (chambre d'hôtes, vente liée à l'exploitation...). Ce zonage protecteur limite l'installation d'activités de tiers.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Voir réponse ci-dessus à M. BONNEL.

La demande de recensement d'un ancien corps de ferme pour un éventuel changement de destination devra être présenté à la cessation de l'exploitation. Tant que l'exploitation est en activité, il est possible d'utiliser ce bâtiment pour des activités annexes : gîtes, vente directe à la ferme ...

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

- Une déposante conteste le classement en A de parcelles AT 170 et 171 à Kerléo. Elle cite deux jurisprudences : CCA NANTES 17 avril 2015 et Conseil d'Etat 4 mars 2016 (PRUVOT L8).

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse:

Cf réponse faite plus haut à Mme Le Berre.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Voir réponse à Mme LE BERRE. Ces parcelles sont en extension. Leur classement proposé doit être maintenu.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

- Les propriétaires de l'amicale de Kergoff s'interrogent sur le devenir de leurs parcelles qui ne sont plus cultivées depuis 1990 mais restent entretenues. Location à agriculteur bio, jardins partagés ? (Amicale de Kergoff L 38). Après entretien avec Madame le Maire, l'amicale de Kergoff, satisfait des explications reçues, souhaite que ces terres soient classées en A (en N au projet) pour être cultivées (L85).

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse:

Un classement en Agricole pour le secteur de KERGOFF sera étudié en commission.

Réponse globale sur le zonage A : Le classement en zone A est parfois un classement « par défaut » lorsque les terres ne sont pas exploitées, rappelons l'existence de seulement 4 zones (U, AU, A et N).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends note du complément d'étude de ce secteur. Le classement retenu sera A ou N. Si ces parcelles bénéficient d'un bon potentiel agronomique, le classement A est à retenir, il faut noter que le classement N n'empêche pas d'en faire des potagers ou vergers.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- Le secteur sera reclassé en A

- Zonage N

De nombreux déposants contestent le zonage N, leurs parcelles ne répondant pas à sa définition. Ils considèrent que ce classement en N est entaché d'erreur manifeste d'appréciation. (Cf décision TA Rennes Landévant).

- Le Suler, parcelle 117 (ARHAN Pierre-Yves)

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse:

La partie nord de la parcelle est en zone Uhc. La partie sud de la parcelle est longée par un cours d'eau intermittent, permettant une coulée verte dans le cadre de la Trame Verte Bleue. Le classement N est donc justifié.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le classement N est justifié dans ce cas par la présence de la coulée verte. Maintien du classement.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

- Poulal, route de Kernizan, parcelles 2408, 4704 (COLLOREC R 45 et L 113)

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

Ne peuvent être classées en U. Il s'agit d'une extension d'urbanisation du secteur de Kerbernez. De plus la parcelle 4704 est concernée par le PPRL.

+ Cf réponse plus haut faite à Mme Le Berre.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ces parcelles sont situées dans un habitat diffus, à l'extérieur du secteur de Kerbernez. Le classement semble approprié au caractère du lieu.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

1. Kerloc'h parcelle AV 351 : Pourquoi la parcelle est-elle tronquée partie en N partie constructible ?

Est-il possible de faire un potager, un verger ou de planter des arbres en zone N, n'est-ce pas plus aisé en zone agricole ? (L 106)

2. Pointe de St Oual à Pald de Kerfriant, les parcelles 250 à 467 sont classées en N. De la Palud de Kerfriant au Port de Larvor, pourquoi un découpage en N et Uhc des parcelles impasse de Kerloc'h, de AV 236 à 237, 341 (N) et 237 à 271 (Uhc) (COLLOREC (L 113),

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse:

1. La partie Ouest de la parcelle AV 351 se trouve en zone rouge PPRL et se situe en partie non urbanisée de la commune.

- La zone N n'interdit pas de faire un potager, un verger...

2. Pour la question du découpage en front de mer, il existe un risque de submersion sur ces parcelles. De plus ces terrains sont localisés dans la bande des 100 m. La commune a donc découpé la zone urbaine en maintenant une bande en zone U afin de permettre aux constructions existantes d'évoluer de manière limitée sans permettre la réalisation de nouvelles constructions venant étendre l'enveloppe vers le rivage et créer un nouveau front bâti.

Appréciation du commissaire enquêteur :

1. à Kerloc'h, la parcelle AV 351 est bien à l'extérieur de l'enveloppe urbanisée de la commune. Le classement N paraît adapté à la situation de la parcelle.
La zone N peut être plantée d'arbres, on peut y créer un potager ou un verger.

2. Le front de mer non urbanisé doit être classé en N dans la bande des 100 mètres. Les risques de submersion marine qui existent sur la plus grande partie de ce front de mer renforcent la nécessité de ce classement.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

- Secteur d'Ezer-Kerafédé : la zone N refait son apparition, c'est une bonne chose. Par contre, il est illogique voire dangereux que la zone constructible ait été fortement avancée et se trouve en dent de scie. Il faudrait caler la ligne de constructibilité sur les façades de l'existant. (LE COZ L 113).

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse:

Cf réponse précédente

Réponse globale sur le zonage N : Le classement en zone N est parfois un classement « par défaut », lorsque sa vocation première ou la vocation souhaitée n'est pas l'urbanisation, ni l'exploitation, l'intérêt naturel prime. Rappelons l'existence de seulement 4 zones U, AU, A et N.

Appréciation du commissaire enquêteur :

En front de mer, la commune a fait le choix de maintenir une bande en zone U pour permettre aux constructions existantes d'évoluer.

Monsieur le Préfet dans sa note de synthèse précise que quelques zones non urbanisées, situées dans la bande des 100m, devront être exclues des zones constructibles :

- la Palue du Cosquer, parcelle AY 392, où se trouve « la maison Dauchez »
- Le secteur de Méjou Nod
- Le long de la corniche de Penhador, les parcelles A S234 à AS238
- Les fonds de parcelles des terrains bâtis en front de mer, route de l'Océan.

J'estime que cet avis devra être pris en compte pour un passage en N. La plupart de ces parcelles sont de plus concernées par le PPRL.

J'estime que l'application de la loi Littoral, notamment pour le zonage inconstructible des secteurs non urbanisés de la bande des 100m doit être strict. C'est une obligation ici renforcée car elle permet de diminuer l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels des submersions marines. Pour cette raison, le camping situé derrière le cordon dunaire au Steir Kerdour doit être classé en N.

Ce point fera l'objet de recommandations dans mes conclusions.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La commune a réalisé un découpage en dents de scie afin de ne pas permettre la réalisation de nouvelles constructions le long du rivage. Ainsi et pour tenir compte des remarques des services de l'Etat sur la bande des 100 m, les secteurs suivants seront exclus de la bande des 100m :

palud du cosquer : délimitation revue

mejou nod : il y a déjà une zone naturelle large qui exclut les espaces non urbanisés. La zone urbaine telle que présentée est dense et des jugements existent (un Arrêt du CAA de Nantes du 16 novembre 1993 et un jugement du TA de Rennes du 11 février 1999). De plus, un permis de construire a été accordé le 9 mai 2017 sur les parcelles AW 487, 488 et 490.

les parcelles AS234 à 238 : reclassement en N

rue de l'océan : reclassement en N des fonds de jardin

3.5. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Certaines OAP (N°7,8, 11,17 et 18) ont fait l'objet de vives oppositions. Les OAP sont très nombreuses dans ce projet de PLU et aucun phasage n'est annoncé. Sur ces remarques générales du commissaire enquêteur, la commune a apporté les précisions suivantes.

- Sur la méthode de prise en compte des remarques des opposants aux OAP :

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse:

Chaque remarque sur le sujet sera étudiée et la commune fera évoluer le projet dès que la demande présente un intérêt général et non seulement un intérêt particulier ou qu'il existe une alternative moins pénalisante pour le particulier.

Ainsi le document d'OAP vise à assurer une gestion économe et qualitative du foncier en tenant compte des obligations légales et des objectifs supra communaux en déterminant des principes d'aménagement mais dont la réalisation du projet demeure à l'initiative et selon les souhaits du propriétaire et pétitionnaire.

Il ne s'agit donc pas forcément de terrains et projets communaux, et même l'essentiel de ces OAP se trouvent sur des terrains privés et ne s'appliqueront, dans un rapport de compatibilité, que par l'initiative de ces particuliers.

La commune rappelle que le travail d'élaboration des OAP répond à une obligation légale et que les principes de densité, de mixité sociale notamment visent à répondre aux objectifs supra communaux très ambitieux du SCOT et du PLH. La commune a souhaité appliquer de manière différenciée ces objectifs sur le territoire afin de tenir compte de l'environnement paysager, urbain et des enjeux liés. Ainsi la servitude de mixité s'applique principalement au niveau de l'agglomération nord à proximité des services, équipements et commerces et sur les zones en direction de Pont l'Abbé. En ce qui concerne les densités, un travail d'identification des densités actuelles par quartier a été réalisé et la densité proposée vise à répondre aux objectifs du SCOT tout en étant adapté à la densité existante. Les densités sont donc plus fortes à proximité du cœur de l'agglomération et du port.

En ce qui concerne les accès, les voies, les éléments bocagers à préserver... ils ont été déterminés en commission et avec des visites terrain, et notamment pour certains secteurs avec l'aide d'architectes conseil de la DDTM et avec un cabinet d'architecte pour les secteurs identifiés au titre du projet d'interface ville-port.

- Sur le phasage des O.A.P. :

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse:

Les OAP décrivent des principes d'aménagement, avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être compatibles. Elles ont été élaborées sur l'ensemble des zones A Urbaniser à court terme, destinées à l'habitat (1AUh) ainsi que sur certaines zones U avec informations plus ou moins détaillées.

Les principes visent à assurer une qualité des projets d'aménagement et à assurer une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, notamment en termes de création d'accès et d'implantation de la construction pour permettre une densification ultérieure du terrain. La commune doit limiter la consommation d'espace agricole et pour ce faire, elle doit densifier l'enveloppe déjà bâtie. Or trop souvent les projets sont réalisés sans réflexion d'ensemble ce qui conduit à des problématiques d'accès, d'enclavement de parcelles ou à une consommation foncière trop importante.

Ainsi le document d'OAP vise à assurer une gestion économe et qualitative du foncier en tenant compte des obligations légales et des objectifs supra communaux en déterminant des principes d'aménagement mais dont la réalisation du projet demeure à l'initiative et selon les souhaits du propriétaire et pétitionnaire.

Il ne s'agit donc pas forcément de terrains et projets communaux, et même l'essentiel de ces OAP se trouvent sur des terrains privés et ne s'appliqueront, dans un rapport de compatibilité, que par l'initiative de ces particuliers.

Les secteurs sont classés constructibles à court ou moyen terme et sont identifiés comme un potentiel de logements pour les 12 prochaines années.

La commune est disponible pour recevoir les porteurs de projets désireux de se renseigner et avoir des avis sur les orientations d'aménagement.

Il existe par ailleurs des OAP sur des secteurs dont la commune est propriétaire ou dont la commune a connaissance de projets à court terme, ayant conduit à déterminer des OAP plus détaillées pour répondre aux projets.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le SIOCA, organe exécutif du SCOT préconise un phasage pour une partie des projets d'aménagement en extension. Je partage ce point de vue.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

La détermination des zones en 1AU ou 2AU dans le code dépend des réseaux ou desserte. Donc si toutes les zones sont bien desservies par les réseaux alors 1AU pertinent. De plus, l'essentiel des zones 1AU sont des secteurs stratégiques (2 principalement : Briemen et Corn Lann ar Bleis) avec des projets en cours et dont l'urbanisation à court terme se justifie : en effet plusieurs éléments justifient la nécessité d'ouvrir en priorité Briemen : localisation du site en entrée de bourg sur la route vers Pont l'Abbé, proximité commerces et services, disponibilité du foncier à court terme, projet déjà avancé (travail du cabinet d'architecte AMAR) / Le secteur de Corn Lann ar Bleis se justifie également par la création d'un lotissement communal avec des lgts aidés / sur les autres secteurs, la petite taille des zones, souvent dans l'enveloppe et donc correspondant à de la densification et la non connaissance de projets conduit à ne pas limiter leur urbanisation en les classant en 1AU

- Densité des OAP du centre bourg :

- L'association pour la préservation des quartiers remarquables de Loctudy note que la densité des zones OAP du centre bourg n'est pas homogène (M29 et L 87).

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse:

La commune rappelle que le travail d'élaboration des OAP répond à une obligation légale et que les principes de densité visent à répondre aux objectifs supra communaux très ambitieux du SCOT et du PLH. La commune a souhaité appliquer de manière différenciée ces objectifs sur le territoire afin de tenir compte de l'environnement paysager, urbain et des enjeux liés. Ainsi pour déterminer les densités, un travail d'identification des densités actuelles par quartier a été réalisé et la densité proposée vise à répondre aux objectifs du SCOT tout en étant adapté à la densité existante. Les densités sont donc plus fortes à proximité du cœur de l'agglomération et du port.

Appréciation du commissaire enquêteur

La densité proposée dans le centre bourg me paraît correcte. Elle tient compte de l'environnement de chaque quartier. Il me paraît normal que la densité soit plus élevée quand le projet comprend du collectif et se trouve en centre bourg.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

- OAP N° 3, secteur de Briemen Est

Un déposant signale une contradiction concernant la mixité sociale (30%) prévue dans le dossier OAP mais non reproduite sur le plan graphique (R 51).

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

En effet, il est prévu une servitude de mixité sociale comme cela est indiqué dans l'OAP ; elle sera représentée sur le règlement graphique du PLU approuvé.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte que la correction sera apportée.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La servitude de mixité sociale sera représentée sur le règlement graphique du PLU approuvé.

- OAP N°5, secteur du Codec

La propriétaire de la parcelle AD 74 est opposée au projet d'OAP et demande un changement de zonage (JOURDREN L37).

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse:

Maintien de l'OAP.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette OAP permet une opération de rénovation intéressante pour ce secteur : création d'une trentaine de logements, de commerces en rez-de-chaussée, dans un secteur stratégique du bourg.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

- OAP N°7, secteur de la rue du Port

Les propriétaires des parcelles 186,187 et 188 ont un acheteur potentiel prêt à accorder un passage sur le terrain à définir avec la mairie pour créer la liaison ville-port.

Ils sont opposés au projet (BOUVILLE L 36).

L'Association de Préservation des Quartiers Remarquables de Loctudy (APQRL) souligne le risque de saturation de la circulation et du stationnement dans la zone autour de la rue du Port.

Les projets du futur acheteur ne sont pas incompatibles avec l'OAP.

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse:

Il s'agit d'un site stratégique où la densité doit être privilégiée compte tenu de la localisation en plein cœur de bourg, de la densité et des hauteurs présentes rue du port. Les vues et liaisons douces sont importantes à traiter. La question du stationnement sera réglée ultérieurement et étudiée notamment dans le cadre du projet de l'interface ville port.

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse de la commune explique les objectifs sur ce secteur. La création d'un cœur de quartier répond à l'objectif du PADD « Générer une offre de logements en adéquation avec la demande et des économies de l'espace et d'énergie, en lien avec l'identité architecturale et patrimoniale de la commune ». J'estime que cette OAP doit être maintenue.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune
- La remarque n'appelle pas de modification

- OAP N°8, secteur de la Forêt

R19, L6, L24, L 25, 36, L 53

De nombreuses oppositions, car cette OAP contrarie un projet familial.

Une déposante rappelle le rapport d'analyse des services de l'Etat qui souligne l'étroitesse de la voie en impasse et ses conséquences. Elle regrette la densité proposée et le petit collectif dans un secteur pavillonnaire. D'accord pour les projets du centre-bourg. (LE CLEACH MARTINETTI M 31, L 23)

Ce projet basé sur une étude cadastrale de terrains non bâtis porte préjudice à notre bien et aux propriétés avoisinantes. Il n'y a pas d'accès. Il s'agit d'un ensemble patrimonial et familial (LE CLEACH MARTINETTI L 23 et LE CLEACH L 24 et L25).

Un propriétaire s'oppose à cette OAP dans un quartier historique et remarquable de Loctudy (LE CLEACH P. L 53).

L'Association de Préservation des quartiers Remarquables de Loctudy (APQRL) qualifie ce quartier d'historique et conteste la pertinence de cette OAP.

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

Abandon de l'OAP. Nous proposons de garder un poumon vert à préserver au centre bourg.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le caractère de quartier historique et remarquable et la question délicate de l'accès justifient l'abandon de cette OAP.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- L'OAP est supprimée. Les parcelles restent en zone Uhc.

- OAP N° 9, secteur du Renouveau et OAP N°10, secteur du square de Poulavillec

Favorables au projet concernant ces deux OAP pour arrêter la dégradation de cet ensemble. Cependant, les riverains craignent des problèmes de stationnement et de circulation. Ils formulent des demandes de prescription en matière d'alignement ainsi que de la concertation.

(CHARBONNEAUX, HAUTREUX, DERRIEN M 21).

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse:

La question des stationnements est en effet importante et l'OAP va préciser que la gestion des stationnements devra être traitée dans le cadre du dépôt du projet. L'alignement des bâtiments futurs devra être traité également lors du dépôt du projet.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ce projet est important pour la commune de Loctudy. Une réunion de concertation pourrait être prévue pour associer les riverains au règlement des problèmes de stationnement.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- l'OAP va préciser que la gestion des stationnements devra être traitée dans le cadre du dépôt du projet. L'alignement des bâtiments futurs devra être traité également lors du dépôt du projet.

- OAP N° 11, secteur de Kerandouret

- Une déposante comprend l'utilité du projet mais conteste la délimitation Sud. Opposée à l'accès Nord. Plus favorable à l'accès Ouest. Signale un bâtiment ancien (MANCEAUX R16).
- Densité non comprise car quartier très vert (PIGEAUD R 25).
- Avis défavorable au projet des propriétaires de la parcelle AH 312 (perte d'ensoleillement). Ces propriétaires signalent également le problème des eaux pluviales du quartier qui convergent à cet endroit (LE PLUARD M25).
- Une déposante ne veut pas d'un schéma de construction, problème d'accès (BOURDON L 72).
- Des voisins immédiats de la parcelle AH 576 sont contre la concentration de logements et craignent des nuisances.

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

Maintien de l'OAP. Il s'agit d'une parcelle au sein de la zone U qui possède tous les réseaux, le classement en zone constructible se justifie également par le respect des principes législatifs et des objectifs supra communaux : Densité et mixité sociale à proximité d'équipements.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'OAP est bien située dans l'enveloppe urbanisée à proximité d'équipements (école Jules Ferry, centre culturel). L'opération est prévue par tranches (OAP p.35). La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'attention particulière. J'estime que l'OAP doit être maintenue.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

- OAP N°16, secteur de Kergoff

Accord global, interrogation sur la limite NL (coude). (R24 BEDERE LE DUC).

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse:

Les accès sont maintenus.

Appréciation du commissaire enquêteur

La zone NL (future coulée verte) peut être rejointe par une liaison douce au nord de l'OAP. Cette liaison est à conserver dans ce projet d'OAP.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

- OAP N°17, secteur de Kerléo

La propriétaire des parcelles AV 373 et AV 118 s'oppose au projet (QUINIOU L 46).

Les propriétaires indivis de la parcelle 309 et indivis pour la parcelle 118 sont surpris par le projet. Les terrains ne sont pas enclavés. La densité est aussi contestée : « nous somme dans un coin de campagne pas en ville ». Une partie de la zone empiète sur une ferme typique bigoudène avec ses longères. C'est un secteur à protéger (CARIOU L 62).

Des déposants signalent que la parcelle 373 est déjà construite (CHARLOT L 63 et L62).

Deux propriétaires ont obtenu un permis de construire pour le 29 bis rue de Kerléo en juin 2017, ils sont opposés au projet (QUINIOU L 66).

Le projet n'est pas nécessaire dans ce quartier (SOUROU L 84).

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

Un Permis de construire pour une maison individuelle, en cours de validité, a été délivré sur la parcelle AV 343 (avec un accès par le sud). Une maison est implantée sur la parcelle AV 373. La surface disponible restante pour l'OAP n'est plus que de 2 800 m². De plus l'accès au nord de l'OAP dessert la parcelle AV 373 déjà construite. Au regard de ces éléments, la commission va étudier l'intérêt de maintenir ou non cette OAP.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'OAP se réduit donc à la parcelle AV 309. Il ne me semble pas judicieux de conserver cette OAP trop petite avec problème d'accès.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- L'OAP est supprimée

- OAP N°18, secteur de Kerizur

De très nombreux avis défavorables ont été exprimés :

R7, R 41, R 43, L55, M8, M10, M22, M 34..

Cette OAP n'a pas été étudiée au niveau des accès, la liaison douce débouche sur une rue étroite.

De gros problèmes de circulation se poseraient dans ce secteur qui dessert une vingtaine de propriétés (BOEDEC L17).

Les déposants signalent le lotissement « inachevé » à proximité à finir d'abord (LE CLOAREC R 41, L55, LEMAIRE M8, COLLARD M10, BOEDEC L 18, LE CLOAREC L 65)

Cf réponse précédente sur le sujet.

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

Maintien de l'OAP.

Nous notons cependant que l'accès prévu au sud est assez étroit (environ 4m). Un accès au nord est également à l'étude.

Concernant le lotissement « fantôme » : Le secteur est classé en zone Uh constructible.

Le chantier de construction est actuellement à l'arrêt suite à la liquidation judiciaire de l'entreprise chargée des travaux. De nombreux contentieux entre le promoteur, le maître d'œuvre et les sociétés d'assurances sont actuellement en cours. Le redémarrage du chantier est lié aux décisions des tribunaux. La solution est judiciaire, elle ne relève pas du domaine de compétence de la Commune. Les deux projets ne sont pas incompatibles.

Appréciation du commissaire enquêteur

Après visite sur place, j'estime que l'accès sud est très délicat. Il est étroit et de plus en zone rouge au PPRL. Densifier ce secteur risque d'augmenter la vulnérabilité au risque de submersion marine.

L'accès au Nord peut se faire par une parcelle privée AW 483 débouchant sur la rue Kérizur, réglant le problème de circulation.

Le zonage du lotissement inachevé en zone constructible permettra la reprise des travaux après règlement des contentieux. Après visite sur place, j'estime que les deux projets peuvent être conservés dans ce secteur de l'agglomération Sud destiné à être densifié.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- L'OAP est divisée en 2 secteurs qui peuvent accueillir potentiellement 3 et 6 logements (OAP de niveau 1)

- OAP N°20, secteur de Traon

- Les propriétaires des parcelles AW 214, 215, 340 et 409 refusent le projet. Leurs parcelles sont viabilisées et la rue de Prat ar Asquelle est étroite et pas indiquée pour desservir le lotissement. (LE CORRE – KERGOAT L 29).
- Les propriétaires de la parcelle AW260 en indivision sont favorables au projet (L41 CHEVER).

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse:

Transfert de l'OAP sur d'autres parcelles.

En effet l'accès à cette OAP est problématique. De plus la partie Ouest de l'OAP se situe en PPRL.

En conséquence nous proposons de basculer l'OAP du Traon vers la zone N qui se situe plus à l'OUEST (les parcelles 283 à 253) qui possède un accès par le nord et n'est pas concernée par le PPRL. Les parcelles qui étaient concernées par l'OAP basculent en zone N. Tandis que les parcelles concernées par la nouvelle OAP basculeraient en zone 1AUh.

Appréciation du commissaire enquêteur

C'est la partie Est de la parcelle qui se situe en PPRL et non la partie Ouest. Le glissement de l'OAP vers la zone N (parcelles 283 à 253) semble possible. La parcelle 260 devrait conserver partiellement son classement 1 AUh et pourrait être incluse dans la nouvelle OAP.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- Il est prévu de basculer l'OAP du Traon vers la zone N qui se situe plus à l'OUEST (les parcelles 283 à 253) qui possède un accès par le nord et n'est pas concernée par le PPRL. Les parcelles qui étaient concernées par l'OAP basculent en zone N, excepté la parcelle 260 qui sera intégrée à la nouvelle OAP. Les parcelles concernées par la nouvelle OAP basculeraient en zone 1AUh.

- OAP N°21, secteur de Loisirs

- Un déposant demande la destination de la parcelle AX 219 et comment est prévu l'accès pour cette parcelle ? (R 55 HERVE)

- Une voisine du projet est opposée à cette OAP, à la voirie n°6 et à l'aire de loisirs n°5. Elle comprend la nécessité d'une alternative pour les propriétaires en zone inondable mais refuse ce camping en plein cœur d'un secteur résidentiel.

- Cette inquiétude est partagée par des riverains et résidents du quartier (LE MEUR et ANDRO + liste d'une quinzaine de noms, M 39, L 73 DANIEL).

- Ce projet s'est fait sans concertation ni information des riverains. Il est peu adapté à un habitat diffus. D'autres lieux sont proposés (M 49 BARBA).

- Une alternative est proposée par la SCI de Kervereguen qui demande un classement pour une partie Sud de la parcelle A 449 pour la réalisation d'un parc résidentiel de loisirs (zone AUt) sur une surface de 1ha environ qui permettrait de reloger les occupants des terrains situés à la plage des Sables Blancs, menacés de submersion marine (L19 FECHANT AFImmobilier).

- Les co-présidents de l'Association Libre pour la Défense et la Conservation des terres du Ster Kerdour déclarent, lors d'un entretien avec le commissaire enquêteur, le 26 janvier 2018, qu'ils sont informés du projet de terrain de substitution mais qu'ils ne pourront pas obliger les adhérents à donner leur accord. La population baisse, il serait préférable d'adopter la solution du transfert dans 20 ans. (O 1 et L 100).

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse:

L'alternative proposée au nord de la commune n'est pas satisfaisante, celle-ci est située trop loin de la mer. Réponse globales sur les OAP : les principes et notamment les tracés de liaisons ou d'accès aux OAP sont des tracés de principe dont la localisation peut être adaptée ultérieurement en fonction du projet d'aménagement. Il s'agit d'un rapport de compatibilité.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'alternative, parcelle de Kervereguen, est en effet éloignée des plages.

Cette parcelle est boisée et facile d'accès. Elle pourrait être une alternative seulement partielle à la disparition des terrains des Sables Blancs car trop petite. Cependant elle pourrait être classée en 2AUt pour répondre aux demandes qui ne pourraient pas aboutir dans l'OAP 21.

Les représentants de l'association des propriétaires proposent de retarder le déplacement des propriétaires au motif que les nouvelles générations se désintéressent du lieu.

Cette solution ne peut être mise en œuvre du fait du risque de submersion marine important.

Les accès et liaisons douces concernant l'OAP 21 sont très contestés. Il me paraît indispensable de mettre en place une concertation avec les riverains pour déterminer les tracés les moins impactant au moment de la réalisation de cet aménagement.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- l'OAP 21 est maintenue.

- la parcelle A 449 (hors EBC au nord) est classée en zone 2AUt

3.6. Observations sur les emplacements réservés

- Emplacement réservé n°3

Rue de Karek Hir, le propriétaire de la parcelle 222 signale une mauvaise appréciation à partir de l'ancien cadastre. La maison est enclavée, un jugement au TGI a été rendu en 1998. Il conteste cet emplacement (BINST L 28).

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse:

Maintien de cet ER pour un accès public à la mer.

Appréciation du commissaire enquêteur

Après visite sur place, cet emplacement réservé est justifié pour permettre un accès public à la mer.

C'est emplacement est d'intérêt général et ne créera pas de gêne particulière pour la maison du 19 rue de Karek Hir.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

- Emplacement réservé n°4

Cet emplacement est contesté par le propriétaire de la parcelle 571 (CHOUARD R11, L9 et STRUILLLOU L 20 et L 95) ainsi que par le propriétaire de la parcelle 154 (DAUNAY M43) : il n'y a pas de liaison douce existante.

La voie est étroite et ne permet pas de croisement. La sécurité des usagers serait menacée (CHAMBON L 64).

Cet emplacement a pour objet de relier l'impasse de Kernu à l'impasse du Cosquer. Il s'agit de la création d'une voie nouvelle. Ce projet aurait des impacts sur le plan historique et familial (familles Even, Strouillou et Chouard). Il existe d'autres alternatives : rue de Men an Hid via la parcelle 256 ou par l'impasse du Cosquer. (JAMES L 70).

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

L'emplacement réservé est supprimé. La zone est classée en 1AUh et fait l'objet d'une nouvelle OAP qui indiquera l'accès à la zone par ce chemin. La desserte par ce chemin à l'ensemble des parcelles de la zone est dans l'intérêt d'un aménagement cohérent.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de la suppression de l'emplacement réservé avec conservation du chemin. Voir avis concernant la zone 2 AUh ci-dessous.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- L'emplacement réservé est supprimé

- Emplacement N°6

Avis défavorable pour voie d'accès à la zone de loisirs. Voies déjà existantes. Serait concernée sur parcelle AX 162 (VIGOUROUX M36 et L 97).

Les propriétaires de la parcelle 188 sont opposés à ce projet. Il existe d'autres accès au rivage autour. (LE PETILLON L 79, GUEGUEN L 90, MARIEL L 96).

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

L'ER 6 est conservé.

Appréciation du commissaire enquêteur

Voir ma réponse sous OAP N°21, zone de loisirs.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

- Emplacement N°8

Demande de modification du plan graphique (MAREC L 77).

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse

Abandon de l'élargissement et redressement de la VC2. Mais maintien de l'ER pour la mise en place d'une voie douce.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'ER est conservé en l'état comme liaison douce. J'approuve cette modification proposée par la commune.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- Abandon de l'élargissement et redressement de la VC2. Mais maintien de l'ER pour la mise en place d'une voie douce.

- Emplacement n°15

Cette voie traverserait des prairies et bois hydrophiles, à éviter. (PERON LE GUIRRIEC M 37, Famille PERON M 38).

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse:

Suppression de l'ER15.

Appréciation du commissaire enquêteur

La suppression de cet emplacement réservé est justifiée par le milieu naturel à protéger. J'approuve cette modification.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- L'ER15 est supprimé

3.7. Observations sur les zones 2 AU

- Zone 2 AUj

- Demande d'inclure la parcelle 2127 dans cette zone (MARIEL R 54).
- Demande d'intégrer la parcelle 3393, identique à la parcelle 3392, dans le périmètre de la zone 2 AUj (TANNIOU M44 et L 111).

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

- Maintien souhaité d'une distance avec l'habitation située à l'OUEST de la zone 2AU, au même titre qu'à l'Est où des merlons plantés sont imposés.
- Les boisements situés au sud sur la parcelle 3393 sont à conserver en tant qu'EBC, ce qui justifie une zone N.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les propositions de la commune sont justifiées par la proximité de l'habitation située sur la parcelle 2176 qui nécessite la création d'un merlon planté.

La parcelle 3393 est un espace naturel, proche d'une zone humide. Le classement N me paraît justifié.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

- Zone 2 AUh

Un déposant est défavorable au projet et demande un reclassement en 1AUh (CNUDE M 24).

Un autre déposant s'interroge sur l'utilité publique du projet (M. DAUNAY M43).

La ferme de Kernu est un domaine familial. Des déposants ont des projets de construction sur la parcelle 545 ainsi que sur la parcelle 159. Opposition au projet (STRUILLOU L 20).

M. et Mme Even (L30) s'expriment sur cette zone et l'emplacement réservé n°4 :

La parcelle 159 serait classée en 2AUH or nous avons un projet de construction sur ce terrain. Ce terrain n'est pas enclavé, nous possédons la parcelle 571. Le propriétaire de la parcelle 545 a aussi un projet de construction. De plus les parcelles 161, 162 et 251 situées dans cette zone 2AUH ainsi que la parcelle 563 appartiennent au même propriétaire (terrains non enclavés).

Nous ne comprenons pas pourquoi les parcelles 159 et 545 ne seraient plus classées en AU.

Les parcelles 570 et 571 sont indiquées comme des « liaisons douces existantes à conserver », or sommes propriétaires de la parcelle 570 et en indivision de la parcelle 571. Voie privée, plan graphique erroné.

Ces voies privées sont étroites et peu fréquentées.

Ces parcelles font partie de la ferme de Kernu. Avons déjà cédé gracieusement du terrain en 1985 (147). Il existe d'autres voies. Quel est l'intérêt général de cette voie ?

Quelles sont les intentions de la mairie concernant les parcelles de la zone 2AUh ? Les riverains ont la conviction que l'emplacement réservé N°4 contesté est aussi en lien avec ce projet. (ROLLAND et JAMES L 70).

Réponse de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

La zone 2AUh avait été classée en tant que tel du fait de l'absence d'accès, le seul accès étant privé au nord. Toutefois, la zone sera reclassée en 1AUh et intégrera la rue au nord afin de permettre la desserte de la zone via l'impasse de Kernu et de manière élargie sur la parcelle 159. Il est essentiel de prévoir l'accès pour les parcelles 161-162-251 et 563 (rajoutée à l'OAP) enclavées au cœur de l'îlot. L'aménagement interne de la zone pourra se faire par tranche mais les principes d'accès et de gestion économe du site devront être compatibles avec l'OAP.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le passage de 2 AUH en 1 AUh permettra de construire sur les parcelles par tranche, comme le souhaitent la majorité des propriétaires. Les accès devront être décidés avec l'accord de tous, l'emplacement N°4 étant supprimé.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- la zone sera reclassée en 1AUh et intégrera la rue au nord afin de permettre la desserte de la zone via l'impasse de Kernu et de manière élargie sur la parcelle 159

3.8. Risques de submersion marine

Les cartes règlementaires du PPRL Ouest-Odet mises à la disposition du public ont été très consultées ainsi que le règlement.

Les questions et remarques suivantes ont été présentées :

- 1- à Kernizan, demande quand la carte sera-t-elle réétudiée ? (QUINIOU R17)
- 2- Mejou Meign, quelles contraintes ? (SALLES R20)
- 3- Caractère artificiel des limites (BODERE LE DUC R 24)
- 4- Risque des remblaiements de terrains voisins (MORIER M 46)

Réponses de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

- Réponse 1 :

La commune n'a pas d'information à ce sujet.

- Réponse 2 :

La réponse peut être apportée dans le cadre d'un rendez-vous avec le service urbanisme en mairie.

- Réponse 3 :

Le PPRL Ouest Odet est un document préfectoral que la commune a l'obligation d'appliquer tel qu'approuvé par le préfet du Finistère en date du 12 juillet 2016.

- Réponse 4 :

Les travaux d'exhaussement de sol sont soumis à une réglementation du code de l'urbanisme (article R. 421-23) qui prévoit que les exhaussements de sol dont la hauteur excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², doivent être précédées d'une déclaration préalable.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'enquête publique a permis d'expliquer au public le rang supérieur de l'arrêté préfectoral relatif au PPRL Ouest-Odet par rapport au PLU de la commune de Loctudy.

Des incompréhensions existent encore chez certains qui ne veulent pas accepter les cartes d'aléas.

La commune devra poursuivre la communication sur ce sujet.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune
- La remarque n'appelle pas de modification

3.9. Constructibilité / zonage / demandes diverses :

Le tableau ci-dessous reprend les demandes particulières de constructibilité et demandes diverses classées par secteur géographique :

observation	Noms	Objet de la demande	Appréciation du commissaire enquêteur	<u>Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune</u>
		BEG MENEZ		
R 35 + L 52	de GESTAS	Parcelle AD 222 Demande d'extension de zone Uhc pour englober le bâtiment de Beg Menez et sa zone arrière	Il ne me paraît pas possible de donner satisfaction à cette demande car cette propriété est classée en zone Ns et ce classement est justifié.	Réponse défavorable du CE / Pas de modification de zonage
		BREMOGUER		
L12+ M2 + M3	SAS ARMOR IMMO	Parcelle D 4	Réponse de la commune : La parcelle est en Uhd au projet de PLU. Je prends acte de cette réponse.	La parcelle est en N mais déconnectée et en extension de la zone de Bremoguer donc avis défavorable et pas de modification de zonage
L107	HELIAS	Parcelles D 61 et 63	Ces parcelles sont situées en dehors de l'enveloppe urbanisée de Bremoguer. Maintien du classement A tel que proposé.	Réponse défavorable du CE / Pas de modification de zonage
		COZ CASTEL et LODONNEC		
M5	FECHANT AFI IMMO	Parcelles C 297, 3388 et 3389 Demande de reclassement en zone à urbaniser	Ces parcelles ne sont pas dans une zone urbanisée. Maintien du classement tel que proposé.	Ces parcelles sont en extension de la zone U dont la commune ne souhaite pas étendre l'urbanisation. Réponse défavorable du CE / Pas de modification de zonage
L 86	MOURRAI N	Parcelles C 3383, 3384, 3385	Coz-Castel est situé à l'ouest, entre l'agglomération nord et l'agglomération sud. Le classement proposé A me paraît adapté dans cette zone encore agricole.	Réponse défavorable du CE / Pas de modification de zonage
M 44	TANNIOU	Parcelles C 3388 et 3389 Parcelle 3393	Pour les parcelles C 3388 et 3389 Voir réponse ci-dessus. La parcelle C 3393 est un espace	Réponse défavorable du CE / Pas de modification de zonage

			naturel, proche d'une zone humide. Maintien du zonage N et des boisements en EBC.	
		HENT CROAS		
L 58	Loisirs Perray Production	Parcelle AC 352 Demande un reclassement proche de Nat pour la construction d'une résidence hôtelière	<u>Réponse de la commune</u> : La parcelle est classée en zone Uic. La parcelle est constructible mais pas pour de l'habitat. Je prends acte de cette réponse. Une zone artisanale n'est pas adaptée pour recevoir une résidence hôtelière(nuisances diverses dont sonores).	Réponse défavorable du CE / Pas de modification de zonage
		HENT FEUNTEUN AR GOUCOU		
L10	OUVRY	Parcelles AP 145p, 148p, 151p	<u>Réponse de la commune</u> : Il y existe une DP division accordée le 4/08/2016 sur ces parcelles. Le lot B peut donc passer en Uh. Je prends acte de cette réponse.	Le lot B sera reclassé en UhB
		Impasse Glinec		
M 48	LUCAS	Parcelles 571,572	Les parcelles sont bien en UHc au projet de PLU. Les remarques concernant l'application du règlement du PPRL ne peuvent être prises en compte dans cette enquête, il s'agit d'une servitude d'utilité publique et l'enquête ne peut pas porter sur sa modification.	Réponse défavorable du CE / Pas de modification de zonage
		Impasse de Méjou Moor		
L 99 + L 104	CARIOU	Parcelle AW 529	La parcelle AW 529 est en zone Uhc donc constructible sous réserve de respecter le règlement du PPRL (zone rouge). Voir règlement p.94.	Constructibilité limitée aux possibilités offertes par le PPRL, servitude d'utilité publique / Pas de modification de zonage
		ISTREVET GLEUT VIAN		
L 81	CHERET	Parcelle AM 370	Le classement en Uhc et petite partie en N correspond à la situation de la parcelle et traduit les éléments du certificat d'urbanisme de 2004. Je propose de conserver les classements de cette parcelle.	Réponse défavorable du CE / Pas de modification de zonage
		KERAZAN		
R 53 +	LE FAOU	Parcelle 363	<u>Réponse de la commune</u> : Le bâtiment qui se trouve sur la	La parcelle est en extension d'urbanisation. La parcelle

L109			parcelle a fait l'objet d'une déclaration préalable pour changement d'affectation d'un garage en habitation. Nous souhaitons l'intégrer à la zone UHd. Je prends acte de cette réponse.	reste en zone Agricole
		KERBENES		
L44	de GESTAS	Parcelle D 205	La parcelle de 11 747 m ² se trouve dans une zone d'habitat diffus. Les constructions autour sont très éloignées, sauf à l'Est. Le classement A proposé me paraît adapté.	Réponse défavorable du CE / Pas de modification de zonage
R 32 + L 50	LE DREAU	Parcelle D 62	Cette parcelle pourrait être intégrée à la zone Uhc qui l'entoure sur 3 côtés.	Cela constituerait une extension d'urbanisation. La Parcelle reste en zone A.
		KERDUAL		
M 35 + L 46	VERET	Parcelle AK 94	Cette petite parcelle triangulaire en bord de route de Larvor pourrait être intégrée à la zone UHc voisine.	En effet compte tenu de la configuration de la parcelle et de l'avis favorable du CE : Reclassement de la parcelle en Uhc.
		KERHERVANT		
R 31 + L 49	SOCIETE CREATION NOLWEN	Parcelle A 1771 ou lieu-dit Kerforn	Après visite sur place, je propose de maintenir le classement en application de la loi Littoral.	Construction illégale au regard de la loi littoral et du PADD : en extension de l'ensemble bâti traditionnel
		KERFORN		
L 69	VOLANT	Route de Plobannalec côté sud de la voie Proposition de constructibilité le long de la voir sur 60 mètres	Ces parcelles sont en zone A. Après la zone urbanisée de Hent Croas, le projet propose une zone 1AU _i et 2AU _i . Puis la voie se poursuit dans une zone non urbanisée jusqu'à Kerhervant. Proposition de maintien de ce zonage en application de la loi Littoral.	Réponse défavorable du CE / Pas de modification de zonage
		KERILLAN		
R 38 + L 54	BOURDON	Parcelle AK 98 Demande de reclassement de A en U	La parcelle est en zone d'habitat diffus. Maintien du classement proposé.	Réponse défavorable du CE / Pas de modification de zonage
M 18 + L 101	NAVELLOU	Parcelle AP 34 Demande de confirmation de périmètre de zone humide	Réponse de la commune : La partie Sud-Est de la parcelle est classée en zone humide et en zone N. Une visite avec carottage effectuée par Mr. Samuel GUICHARD le 31/08 /2017 a permis de déterminer que seule la partie Est de la parcelle était concernée par la zone humide. De ce fait, il y aura une modification du tracé.	Modification du tracé de la ZH sur le secteur suite à carottage.

			Je prends acte de cette réponse.	
M 40	JACQ	Parcelle C 3693	La parcelle C 3693, très étroite, est située à l'ouest de la parcelle C 2485 qui est construite, le tracé pourrait être revu pour l'inclure en zone Uhc et permettre de densifier la parcelle C 2485,	L'Extension de la zone U n'est pas souhaitée. Maintien du zonage A.
		KERLEO		
L 3	Indivision LE GUIRRIEC	Parcelles AT 146 et AT 142, 144, 148 et 150	Les parcelles 146 et 148 pourraient être réétudiées pour un reclassement partiel en Uhc (agglomération sud) au vu des constructions voisines. Pour les autres parcelles, le classement A proposé me paraît adapté à leur environnement.	L'Extension de la zone U n'est pas souhaitée. Maintien du zonage A.
R 10 + L 8	PRUVOT	Kerléo Sud, parcelles AT 170 et 171 Demande de reclassement de A en zone constructible, étaient en 1 Nad au POS	Les parcelles sont situées entre des constructions en zone Uhc. Cette situation pourrait être revue.	Reclassement de la partie EST des parcelles AT 170, 171 et 172 en zone Uhc.
		KERLOC'H		
L 15	Indiv. ANDRO	Parcelles AV 20 et 1V 22	Les parcelles sont en zone humide, proches de l'océan. Maintien du classement proposé.	Réponse défavorable du CE / Pas de modification de zonage
		KER MENHIR		
R 49 + L 105	LE SCAON	Parcelle 1674 Parcelle en dent creuse, entourée de 4 maisons sur 3 côtés, route de l'autre côté.	Le secteur de Kermenhir est à dominante agricole. Je propose le maintien de la parcelle en A.	Réponse défavorable du CE / Pas de modification de zonage
		KERUNO		
M 48	LUCAS	Parcelle 153	Cette parcelle est sans doute la parcelle 1023. Elle est située dans la trame verte et bleue. Le classement N me paraît correct.	Réponse défavorable du CE / Pas de modification de zonage
		KERVELEGAN		
R 39 + L 55	LE BEC	Parcelle 47 Demande d'étendre la zone 1 AUH jusqu'au sud du talus.	J'estime que la demande peut être prise en considération au vu de la topographie du secteur.	Non car il n'est pas souhaité d'étendre le périmètre de la zone vers le sud
L 51	RICHARDE AU MARZIN	Parcelle AK 23	La zone humide a été définie après inventaire. La parcelle AK 23 est située dans une zone d'habitat diffus. Le classement A de la parcelle me paraît correct.	Réponse défavorable du CE / Pas de modification de zonage
L 60	LE RUN	Parcelle AK 69	Le classement partagé Uhc et A	Pas de modification de zonage

			de la parcelle devrait être réétudié. La proposition 2 pourrait être retenue.	
		KERVENNES		
L98	COSSEC	Parcelles A 1701 et 1702	J'estime que la demande peut être prise en considération au vu de la topographie du secteur.	Le zonage est maintenu.
		KERVILZIC		
R8 + L7	PLEIBER	Parcelle AN 0286 Demande de constructibilité	La parcelle est située dans un secteur d'habitat diffus. Le classement A me semble approprié.	Réponse défavorable du CE / Pas de modification de zonage
L 71 + L 78	EUDO	Parcelle AN 265	La parcelle est éloignée de toute construction. Le classement A me semble approprié.	Réponse défavorable du CE / Pas de modification de zonage
L 92	BERGOT	Parcelle AO 44	La parcelle est située dans un secteur d'habitat diffus. Le classement A me semble approprié S'adresser au service Urbanisme pour l'abri de jardin.	Réponse défavorable du CE / Pas de modification de zonage
		LE SULER		
R 1 + L1	DIQUELOU	Parcelle AA 177	Le classement de cette parcelle pourrait être revu. La parcelle est bien entourée de voies et de constructions.	Voir mémoire en réponse, zone N correspondant à une coulée verte et bleue / Pas de modification de zonage
		LOCH KERANGALL		
M 48	LUCAS	Parcelles AN 401, 405	Ces 2 parcelles sont classées en N. Elles ne sont pas dans la zone urbanisée mais dans un habitat diffus. Proposition de maintien du classement proposé N. Pour les remarques concernant le PPRL voir réponse sur parcelles Impasse Glinec.	Réponse défavorable du CE / Pas de modification de zonage
		MEJOU POULAL		
R 21 + L 32	CAMPION	Parcelle D 3851	La parcelle est en zone naturelle entourée d'un habitat diffus. Proposition de maintien du classement N	Réponse défavorable du CE / Pas de modification de zonage
L 61 + O 2	AUCLAIR	Parcelle D 5035 Demande de reclassement à proximité de 2 maisons et en surplomb par rapport à la voie N°7	Nouveau n° D 5035 Le classement de cette parcelle pourrait être revu. La parcelle est bien entourée de voies et de constructions.	En extension de l'ensemble bâti traditionnel. Pas de modification de zonage.
		MEJOU KERANDOUIN		
L 73	DANIEL	Parcelles AX 95 et 104 Contestation de	Voir réponse concernant cette OAP 21, zone de loisirs	Réponse défavorable du CE / Pas de modification de zonage

		l'OAP 21		
		PENANGUER		
L 73	DANIEL	Parcelles AW 598 et 599 Demande d'extension de la zone Uhc	Les parcelles sont en partie constructibles. Le classement me semble adapté tenant compte de la zone humide à proximité.	Réponse défavorable du CE / Pas de modification de zonage
		PEN AR BUT		
L 11	MARIEL et BRIEC	Parcelles AW 283 et 626	Réponse de la commune : Projet d'OAP déplacé sur ces parcelles avec un classement 1 AUh. Je prends acte de cette réponse. Le déplacement de l'OAP est justifié. (voir mon avis général sur OAP N°20).	Réponse favorable du CE / Classement en 1AUh de la parcelle 283 dans le cadre d'une nouvelle OAP
		PONTUAL Vihan		
R 50 + M 34 + L22	LE ROUX	Parcelles AN 316, 314, 313, 312 et 310 et AN 606 Demande de reclassements.	Pour parcelles AN 316, 314, 313 et 312 : zone d'habitat diffus. Proposition de maintien en A. Pour parcelle AN 606 : La parcelle pourrait être réintégrée en partie dans la zone UHc voisine.	Parcelles en extension de la zone U dont la commune ne souhaite pas étendre l'urbanisation / Pas de modification de zonage
		PONTUAL Vras		
R42 + L 67	CARVAL	Parcelles 125 à 128 et 309 Demande de reclassement de parcelles en A en zone constructible. Signale la disparition de l'exploitation CARVAL (diagnostic agricole)	Ces parcelles sont situées dans une zone d'habitat diffus. Proposition de maintien en A.	Réponse défavorable du CE / Pas de modification de zonage
L 68	CARVAL	Parcelles AL 5 et 6 et AN 299 Propriétaires de bâtiments inscrits en zone A, cessation d'activité de l'exploitation agricole programmée, demande un changement de destination.	J'estime que ces changements de destination pourront être étudiés à la cessation d'activité, s'il n'y a pas de repreneur pour l'exploitation agricole. Le règlement propose d'autres solutions pour l'activité agricole : gîtes, chambres d'hôtes.	Réponse défavorable du CE / Pas de modification de zonage
L 82	THOMAS	Parcelles AO 51, 52, 53, 54 Ces parcelles sont encadrées entre 2 voies de circulation, pas de vocation	J'estime que ces terrains sont en zone d'habitat diffus, hors agglomération. Proposition de maintien en A.	Parcelles en extension de la zone U dont la commune ne souhaite pas étendre l'urbanisation / Réponse défavorable du CE / Pas de modification de

		agricole		zonage
		POULAL		
R 15 et L 112	COSMAO CHEVER	Parcelle D 4704	La parcelle est détachée de l'enveloppe urbanisée. Proposition de maintien du classement N.	Réponse défavorable du CE / Pas de modification de zonage
R 48	QUEFFURUS	Parcelle D 2408	Cette parcelle est située dans une zone d'habitat diffus. Proposition de maintien en N.	Parcelles en extension de la zone U dont la commune ne souhaite pas étendre l'urbanisation / Réponse défavorable du CE / Pas de modification de zonage
		PRAT AN ASQUELL		
L 73	DANIEL	Parcelle AW 43	Cette grande parcelle non urbanisée en partie bordée d'une zone humide, est située en retrait du littoral. Son classement me paraît adapté.	Réponse défavorable du CE / Pas de modification de zonage
		QUEFFEN		
L 103	MENEZ	Parcelle A 215 (ou 1816)	Le classement A me paraît adapté à l'environnement de la parcelle.	Réponse défavorable du CE / Pas de modification de zonage
		QUEMEUR		
L 108	LE GALLAIS	Parcelles 418, 425, 475, 25	Les parcelles sont en zones naturelle ou agricole, éloignées de zone urbanisée. Les classements me paraissent adaptés.	Réponse défavorable du CE / Pas de modification de zonage
		Rue des Jonquilles		
M 15	GERGON DEY	Parcelle AI 154 Conteste un classement en zone humide sur 2/3 de la parcelle	Une visite avec carottage permettrait de vérifier la limite de la zone humide pour éventuellement modifier le périmètre, comme réalisé à Kérillan. (parcelle AP 34)	Suite au carottage effectué par Samuel GUICHARD le 3 avril 2018 sur la parcelle, il est décidé du maintien du tracé de la zone humide.
M 48	LUCAS	Parcelle AI 154	Voir réponse ci-dessus.	ci-dessus
		Rue du Phare		
L 14	LE CHEVER F.	Parcelle 1632	La parcelle AE 55 (1638 ?) est bien en zone constructible Uhc mais en partie concernée par le PPRL.	Pas de modification de zonage
		Rue de Penn Land		
L 26+ L 35	TOULEME NT	Parcelle AO 141 (partie de la parcelle) La partie de la parcelle était classée en 1 NAc au POS. Demande de	Parcelle en A au projet, pourrait être réétudiée au vu des constructions proches pour une petite partie en Uhc.	Parcelles en extension de la zone U dont la commune ne souhaite pas étendre l'urbanisation / Réponse défavorable du CE / Pas de modification de zonage

		reclassement.		
		Rue de Pen ar Veur		
L 27	de BLIGNIERE S	Parcelles AA 115,116 et 109	Le classement de la parcelle 109 en NL et non NDs est justifié par les boisements (EBC) ; La parcelle 116 et une partie de la parcelle 115 sont classées en Uhc. Les classements me semblent appropriés.	Réponse défavorable du CE / Pas de modification de zonage
		TRAON		
L 57	SUSPERRE GUI	Parcelle AW 253	Réponse de la commune : Projet d'OAP déplacé sur ces parcelles avec un classement en 1AUh. Je prends acte de la réponse de la commune qui classe le terrain en constructible.	Réponse favorable du CE / Classement en 1AUh de la parcelle 253 dans le cadre d'une nouvelle OAP
L 59	DURAND	Parcelle AW 252	Voir réponse précédente. Situation identique.	Idem ci-dessus

3.10. Secteurs particuliers : Le Ster Kerdour, l'Ile Garo, Le Dourdy, jardin de Ty Glas, Kerhervant

Le Ster Kerdour

Les propriétaires appelés « les jardiniers du Ster » n'envisagent pas de quitter leur terrain de vacances à proximité de la plage. N'étant présents que du 15 avril au 15 septembre, comme le prévoit l'arrêté préfectoral, ils n'encourent pas de danger (L 100).

Réponses de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

Nous souhaitons rappeler la stratégie du conservatoire du littoral visant le rachat de parcelles au niveau du Ster Kerdour en lien avec la zone de préemption départementale sur les espaces naturels sensibles.
Précisons également que l'ensemble du Ster Kerdour est soumis au PPRL.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le Ster Kerdour est une aire naturelle située derrière un cordon dunaire, aménagée depuis plus d'un siècle, mais se trouvant en zone de submersion marine. Actuellement à usage de résidence de vacances, les propriétaires sont regroupés au sein d'une association qui gère le lieu (près de 200 ha s'étendant des Sables Blancs à Brémoguer jusqu'à Kerallouet près de la station d'épuration de Lesconil).

Le zonage proposé par la commune dans le projet de PLU est N et Ns. Une aire de camping naturelle est conservée en Nt. Cette aire devrait également passée à l'état naturel comme le reste de ce secteur, un zonage N serait plus juste. La zone est submersible comme le reste du Ster Kerdour.

Pour permettre la réinstallation des propriétaires de petites parcelles du Ster Kerdour, la commune propose une OAP N°21, secteur de loisirs, classée en 1 AUt, d'une surface de 4,54 ha, située à 200 m environ du Ster Kerdour. Cette zone est hors risque de submersion marine. Elle me paraît tout à fait adaptée à ce transfert.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

L'Ile Garo

L'association de Sauvegarde de la Rivière de Pont L'Abbé et de ses Environs (R 44) conteste le nouveau périmètre des espaces boisés classés. Elle rappelle la proximité du site Natura 2000.

Réponses de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

Le PLU classe en EBC l'ensemble des boisements de l'Ile Garo présentant les caractéristiques d'EBC.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le classement en EBC des boisements me semble correct et adapté à la configuration des lieux, avec prise en compte des bâtiments.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

Le Dourdy

Question du commissaire enquêteur :

Pendant l'enquête publique, deux longs articles de journaux ont été consacrés au site du Dourdy dans la presse locale, « le projet de rénovation contrarié » (Ouest-France) et « Bras de fer autour du moulin » (Le Télégramme du 18/12/2017), quelle est votre position sur ce secteur ?

Réponses de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

Le moulin se trouve dans un secteur soumis au Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), en zone rouge hachuré noir. Il se trouve d'autre part en zone naturelle NS (espace remarquable) et dans la bande des 100 mètres.

Au regard de l'application de l'arrêté du Préfet, du règlement de submersion marine et du code de l'urbanisme, tout changement de destination pour cette construction est interdit.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la commune. Le classement Ns est adapté au secteur où est situé cet édifice.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

Jardin de Ty Glas

Question du commissaire enquêteur :

Le jardin public de Ty Glas (legs Monfort-Gloaguen) peut-il être réalisé ?

Réponses de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

Les prescriptions du legs sont indépendantes des prescriptions d'urbanisme, les premières n'ont pas à être prise en compte dans le cadre du PLU. Le projet de jardin public pourra être réalisé dans le respect des dispositions du PLU, inhérentes au zonage NL correspondant aux parcs et jardins urbains ou aux aires naturelles de sports ou de loisirs. La parcelle actuellement engazonnée, reçoit du public lors de

manifestations. La commune engage en parallèle une réflexion sur cet espace dans le cadre de son projet interface ville-port.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de l'engagement de la commune pour une réflexion sur cet espace dans le cadre de son projet interface ville-port. Après visite sur place, le classement NL me paraît permettre la création d'un jardin sur au moins une partie de ce grand espace et ainsi respecter le legs.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

Kerhervant

Question du commissaire enquêteur :

Le projet de caserne des pompiers à Kerhervant est-il maintenu malgré l'avis défavorable de la DDTM?

Réponses de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

Le projet est maintenu. Il a été exposé aux services de la DDTM qui a pris connaissance des différents éléments du dossier.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la commune. Cet équipement de sécurité civile est d'intérêt général.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

3.11 - Zone portuaire – Port de plaisance – zones Up et Np

- Dans l'ex-baie de Loctudy, des travaux importants ont porté des atteintes profondes au paysage.

M. de LAUBRIERE (M30) s'interroge sur la stabilité des berges et le profil du rivage dans les anses à l'Ouest et au Nord-Ouest des installations. Il craint l'envasement du plan d'eau dit de compensation.

Demande des plantations pour faire écran aux installations portuaires pour respecter l'objectif de protection de l'environnement. En complément (L 88), le déposant fournit une photo aérienne légendée « la destruction d'un site ».

- Investir en Finistère (M42) demande de prendre en compte les autorisations liées aux cultures marines pour le zonage Nport.

- Un riverain du fond de baie demande de limiter les constructions nouvelles, la surface et la hauteur des zones de stockage à occulter par des haies permanentes. Il demande de préserver les cônes de vue du rivage vers la mer et de la mer vers le port et le fond de baie (de GESTAS B. L 52)

Il rappelle également les très gros travaux d'aménagement portuaire supportés depuis 1990 et demande une extension de la zone Uhc voisine sur le bâtiment de Beg Menez afin de réaliser une extension limitée sur son angle arrière Nord/Ouest, invisible du terre-plein portuaire. (L 52).

- L'anse de Pen ar Vir (Np) est une zone de compensation que la commune est tenue d'entretenir en assurant son désenvasement, ce qui n'est pas fait. (de LAUBRIERE L 80). Tourisme écologique ou développement portuaire ?

- Le PLU reste discret quant aux projets du port. Comment un PLU peut-il être accepté quand on ne sait pas ce qui est réservé dans sa zone cruciale ?

Réponses de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

- Le règlement de la zone portuaire va évoluer comme demandé.

- Des cônes de vue existent et sont indiqués sur le document graphique du PLU.
- Sur la demande de classement en Uh, la parcelle en question est en zone Ns, avec application de la loi littoral.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte des réponses de la commune. Le zonage du port sera revu. J'estime que les abords du port de plaisance mériteraient un traitement paysager comme demandé par M. de GESTAS (L52). Sa demande d'extension d'une petite partie de sa parcelle en Uhc serait en effet contraire à la loi Littoral. Il ne me paraît pas souhaitable d'accéder à cette demande. Les cônes de vue existent dans ce secteur. Ils figurent sur la carte « schéma de synthèse de l'axe 3 « préserver la richesse environnementale et paysagère de la commune et améliorer le cadre de vie des habitants (RP p.176).

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- Le règlement de la zone portuaire va évoluer comme demandé

3.12. Espaces remarquables

- Demande de reclassement pour l'île Garo, domaine du Dourdy, plan d'eau de Pen-ar-Veur et Palue du Cosquer (BOE R 46, BONNEL M 17)
- Rappel de l'avis donné en qualité de personnes publiques associées le 8/08/2017 (Association Les Amis des Chemins de Ronde du Finistère M13). L'association est opposée au déclassement des secteurs de l'ancien POS.

Réponses de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

La justification de ces déclassements a été faite dans le rapport de présentation ; le classement du POS était trop large sans parfois prendre en compte la vocation réelle du terrain. Une nouvelle délimitation a donc été proposée et validée par les services de la DDTM, qui avaient eux-mêmes travaillé sur la délimitation des espaces remarquables du POS.

Appréciation du commissaire enquêteur

**La nouvelle délimitation des espaces remarquables me paraît tout à fait correcte. Le PLU a identifié 109,31 ha en espaces remarquables terrestres. Le PADD, Axe 3-1, précise que « la commune a à cœur de poursuivre la protection des milieux remarquables littoraux par des acquisitions notamment, supports majeurs de la Trame Verte et Bleue, sans que cela ne contribue à sanctuariser ces espaces naturels et y associer une mise en valeur dans le domaine touristique. »
Ce choix de permettre une fréquentation humaine de ces espaces par l'aménagement de sentiers et créations de point de vue, justifie la réduction du classement précédent du POS.**

Les changements apportés aux limites NS sont parfaitement expliqués dans le dossier (RP p.273 et S.). Les parcelles enherbées ne sont plus considérées comme un espace remarquable, les boisements sont protégés par un classement EBC. D'autres zones naturelles ont une vocation de loisirs et constituent plus des trames urbaines que des zones marquées par l'ambiance littorale.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

3.13. Patrimoine paysager et bâti

- La pointe de Kareck-Hir ne figure pas dans la liste des éléments naturels à protéger et la villa de bord de mer dans la liste des éléments bâtis à protéger (HUMBERT M 19 et L 74).

Réponses de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

A notre sens, la villa n'a pas un intérêt patrimonial remarquable. Par contre la protection des murets et talus de cette pointe de Kerafédé paraît être intéressante. Cela sera étudié en commission.

Appréciation du commissaire enquêteur

Après visite sur place, la villa Kerafédé est une construction assez simple, classique du début XXe, sans originalité particulière. Par contre, le site de la pointe de Kerafédé, signalé par M. HUMBERT, justifierait un classement dans la liste des éléments naturels à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-23. Le site et la plateforme traversée par le GR 34 méritent d'être retenus.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La pointe de Kareck-Hir sera ajoutée à la liste des éléments naturels à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-23.

- Maison à signaux de 1700, Pointe de St Oual à protéger (BALLOT M 22)

Réponses de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

Cette maison va faire l'objet d'un examen en commission.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ce petit bâtiment est « un poste à signaux » édifié au XVIIe siècle (voir la fiche que lui consacre l'association Histoire Locale et Patrimoine de Loctudy sur son site). Il serait intéressant de le classer dans la liste du patrimoine bâti.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- Maison à signaux de 1700 sera ajoutée à la liste des éléments naturels à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-23.

3.14. Les liaisons douces

Question du commissaire enquêteur :

Les liaisons douces font l'objet de beaucoup de critiques, pouvez-vous apporter des explications complémentaires sur la méthode suivie pour le choix du tracé de ces voies ?

Réponses de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

Le tracé est issu d'un premier inventaire des liaisons douces existantes extraites de différentes bases de données (IGN, PDIPR et schéma vélo du CG29, POS...). Ces liaisons ont été complétées, corrigées et validées par les habitants lors des ateliers participatifs et les élus lors des réunions en commission. Un travail de terrain a permis d'ajuster les liaisons existantes et proposer des liaisons à créer afin d'assurer des bouclages et des circuits.

La carte des liaisons douces a fait l'objet d'un important travail en réunion et sur le terrain pour déterminer les chemins à privilégier compte tenu de la sécurité, de l'accessibilité (humide...), de la vocation (loisir ou utilitaire) et de l'impact le plus limité sur les propriétés.

Chaque remarque sur le sujet sera étudiée et la commune fera évoluer le projet dès que la demande présente un intérêt général et non seulement un intérêt particulier ou qu'il existe une alternative moins pénalisante pour le particulier.

Appréciation du commissaire enquêteur

J'estime la réponse de la commune explicite. Les problèmes soulevés par les secteurs proches des OAP N° 8, N°17, N°18, N°21 et les emplacements réservés N°4, N°8 et N°15, ont été étudiés ci-dessus.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

3.15. Les coupures d'urbanisation

Question du commissaire enquêteur

Complétez-vous les coupures d'urbanisation par celle réclamée par l'ACR 29 « partie boisée et humide du plan d'eau de Pen ar Veur jusqu'à la Chapelle du Croëzou » ?

Réponses de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

Cet espace constitue une coulée verte urbaine ayant vocation à être aménagée de manière légère pour le loisir et les cheminements doux, assurant une continuité verte dans l'espace bâti. La commune a l'intention d'aménager un chemin piéton autour de l'étang ce qui répond à la définition de la zone NL destinée à être ouverte au public et aménagée aux piétons.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de cette réponse. Les espaces naturels sont nombreux sur la commune de Loctudy. Le Scot de l'Ouest Cornouaille identifie 2 coupures d'urbanisation, reprises dans le projet de PLU et complétées de manière a marqué la coupure d'urbanisation entre les agglomérations Nord et Sud. Pour la partie où se situe le plan d'eau de Pen ar Veur, proche du Dourdy, jusqu'à la chapelle du Croaziou, la commune propose un zonage NL qui assure la conservation de cet espace naturel. J'estime que ce choix est pertinent et que le marquage d'une coupure d'urbanisation n'est pas nécessaire.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

3.16. Divers

- **Réseaux – Fibre optique**

Peu de remarques, cependant voir celles-ci :

- Pas de volonté d'enfouissement de réseaux, de développement de fourreaux pour la fibre (TAMBA R28)
- La fibre optique fera-t-elle partie des travaux dans le secteur de Feunteun ar Goucou ?(MARCEAUX M1)

Réponses de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

- La région Bretagne a défini le sud de la commune comme étant une zone prioritaire pour le déploiement de la fibre optique. La CCPBS prévoit l'installation d'environ 1 430 prises dans ce secteur. Les travaux devraient commencer en 2018 (concernant la mise en place de l'architecture de base), pour une connexion d'ici la fin 2019 / début 2020. Afin que ce déploiement se fasse dans les meilleurs délais et avec des coûts maîtrisés, l'utilisation des supports aériens existants et des réseaux enterrés lorsqu'ils existent, a été retenue.
- Le secteur de Feunteun ar Goucou n'est pas concerné par le déploiement de la fibre optique.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte des informations données par la commune. L'axe 2-6 du PADD « favoriser le développement des communications numériques sur le territoire » est pris en compte.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

- **Servitude de Passage des Piétons le Long du Littoral (SPPL) :**

De nombreuses demandes concernent le lancement de la procédure concernant la SPPL (R 46, M 17, L 56) ;

Réponses de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

La procédure est diligentée par le préfet (confère le courrier des affaires maritimes en date du 2 octobre 2016 ci-joint).

Appréciation du commissaire enquêteur

Après prise de contact avec les services de l'Etat concernés, j'invite la commune à se rapprocher de ces services pour s'informer de la nouvelle procédure à suivre qui passerait par un travail préparatoire des collectivités territoriales.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

- Demande d'étude d'un plan de déplacements doux (R46) ; Pistes cyclables à développer, accès problématique aux Sables Blancs, venant de Lesconil (M17) ;

Réponses de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

1. Le document est en cours d'élaboration.
2. Création d'une piste cyclable récemment à cet endroit.

- Rétrocession des réseaux de la Résidence des Sables blancs ; Lotissement du Traon ;

De nombreux propriétaires de la Résidence des Sables Blancs se sont manifestés pendant cette enquête :

- Demande de rétrocession des réseaux de la Résidence des Sables Blancs à la commune (M 23, M33, L 83) ;
- Entretien de voirie à revoir, 64 rue des Sables Blancs (LE DU L 40) ;
- Cahier des charges du lotissement du Traon (COROLLER L 43) ;

Réponses de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

Hors sujet.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la commune. Ces demandes ne relèvent pas directement de l'objet de l'enquête.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

- Relocalisation du Syndicat d'initiatives (APQRL L87) ; Création de zones piétonnes et de parkings périphériques pendant la haute saison (APQRL L87) ;

Réponses de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

Ces 2 points sont à l'étude dans le cadre du projet de l'interface ville port.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la commune. Ces demandes ne relèvent pas directement de l'objet de l'enquête.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

- Erreur sur plan cadastral, Méjou Varn Parc ar Veil, la parcelle 42 doit se prolonger sur la parcelle 404 et non s'arrêter au droit de la parcelle 35 (« (CRENN L 116).

Réponses de la commune de Loctudy dans le mémoire en réponse :

Le plan graphique reprend le cadastre tel qu'il existe. Voir directement avec les services du cadastre.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de la commune. Cette demande ne concerne pas directement l'objet de l'enquête.

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

4. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La commune de Loctudy a élaboré ce projet de Plan Local d'Urbanisme en se fixant les objectifs suivants :

- Poursuivre une politique de croissance dynamique mais maîtrisée avec un objectif de 4 388 habitants dans 12 ans, soit 300 habitants de plus ;
Produire une offre de logements correspondant aux objectifs socio démographiques et aux attentes des différentes populations ; réaliser 675 logements nouveaux, soit 56 logements en moyenne par an pour les 12 années à venir ; Répondre aux demandes de logements en petits collectifs à proximité du centre bourg ; Poursuivre la production de logements aidés vers les jeunes actifs notamment ;
- Axer le développement urbain prioritairement au niveau de l'agglomération Nord en rénovant le patrimoine bâti du centre-bourg ; Envisager l'extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération Nord ; Permettre l'optimisation de l'espace de l'agglomération Sud attractive et dynamique ;
- Limiter le développement de l'urbanisation en dehors des agglomérations en offrant uniquement des possibilités limitées de construction en densification, c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante,
- Préserver la nature et l'environnement au sein de l'enveloppe urbaine par la préservation de « poumons verts » (espace Porz Bihan, prairie de Langoz) ;
- Renforcer l'identité du cœur de bourg en réaménageant la place de la mairie et en ouvrant le port vers la ville ; réaménager le port de plaisance par la mise en valeur de ses points de vue exceptionnels ; poursuivre le développement du nautisme ;
- Maintenir et conforter l'activité commerciale et artisanale pour favoriser l'implantation de nouvelles entreprises et participer à la création d'emplois à l'échelle locale autour des 3 centralités commerciales : centre Bourg, Lodonnet et Larvor ;
- Assurer des conditions propices au maintien, à la transmission ou au développement de l'activité agricole ; Préserver les terres et sites d'exploitation ; Favoriser les activités complémentaires : gîtes, chambres d'hôtes, ventes directe à la ferme ;
- Garantir la pérennité des espaces naturels, littoraux et maritimes ;

J'estime que :

- Le PLU exprime la volonté de la commune de Loctudy de réduire de 30% la consommation d'espace en prévoyant une production moyenne de 45% de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine. Les objectifs de réduction de la consommation d'espaces (Grenelle de l'environnement, loi ALUR, SCoT de l'Ouest Cornouaille et PLH de la CCPBS) sont ainsi respectés ; le Plan de Prévention des Risques Littoraux « Ouest Odet » a bien été pris en compte dans le projet ;
- Le projet de PLU préserve le caractère littoral de la commune par le classement en espaces remarquables, de 109 ha, soit 8,25% du territoire de la commune. Les principaux secteurs sont au Nord, la rivière de Pont-L'Abbé et au Sud, le Steir Kerdour. L'ensemble de ces espaces est en cohérence avec le SCoT de l'Ouest Cornouaille.
- Dans une volonté de limiter l'étalement urbain en bordure littorale, la commune a retenu 4 coupures d'urbanisation : au Nord au niveau de la rivière de Pont L'Abbé, à Pontual, entre les 2 agglomérations Nord et Sud et au Sud-Ouest au niveau du Steir Kerdour ; Ces coupures ont été classées en zones naturelles ou agricoles.

- La qualité des grands paysages et du patrimoine de Loctudy est préservée par un zonage adapté ; La délimitation de l'enveloppe urbaine des agglomérations Nord et Sud permet de préserver l'espace rural, les linéaires bocagers et assure une transition paysagère de qualité ; Des prescriptions réglementaires sont prévues pour mettre en valeur le patrimoine architectural ;
- La volonté de gestion économe de l'espace rappelée dans le PADD se traduit par une enveloppe de consommation foncière pour l'habitat évaluée à 31 hectares sur 12 ans dont 8,41 ha en extension urbaine et 22,59 ha en renouvellement urbain, soit une consommation de 2,58 ha par an. 520 des 675 logements estimés se feront dans l'enveloppe urbaine. Ce projet permet de réaliser des opérations de réhabilitation intéressantes comme le projet « Le Renouveau » pour 80 logements, le secteur de l'ancien Codec pour 31 logements et l'école Saint-Tudy pour 30 logements ;
- La mixité sociale est bien prise en compte en imposant 20 à 30% de logements sociaux dans 8 secteurs à urbaniser (soit 44 logements) ;
- Le programme local de l'habitat (PLH) de la CCPBS, période 2014-2019, fixe comme orientation une production de 55 logements par an, le PADD du PLU prévoit une production de 56 logements, il est donc cohérent avec les objectifs du PLH ;
- Le projet de PLU propose des typologies diverses de logement permettant de répondre aux attentes des jeunes ménages mais aussi de certains retraités cherchant à se rapprocher des commerces et services ; La mixité sociale est complétée par cette mixité intergénérationnelle ;
- La commune de Loctudy prend en compte les enjeux environnementaux et énergétiques dans les OAP : conservation des haies et talus existants, récupération des eaux pluviales, développement des cheminements doux, éco construction par l'implantation des constructions en fonction de l'ensoleillement et des vents dominants ;
- La consommation des terres agricoles est limitée. Dans son PADD (Axe 2-4), la commune affirme sa volonté de défendre l'activité agricole par la reconnaissance de la valeur agronomique de certains terrains en friche et la préservation d'espaces agricoles pour demain ;
- Le PLU identifie la Trame Verte et Bleue et protège ses éléments particulièrement présents le long de la frange côtière, les cours d'eau, les zones humides, les boisements, le site Natura 2000 « Rivière de Pont L'Abbé », les espaces sensibles ; Les zonages proposés N, Ns et A assurent la protection de ces espaces ; L'ensemble de la TVB me paraît conforme au SCoT de l'Ouest Comouaille ;
- Le projet concourt à un développement urbain respectueux de l'environnement, du cadre de vie des habitants par le développement de liaisons douces inter quartiers et la création d'une coulée verte ;
- Le projet améliore la protection des biens et des personnes sur la commune de Loctudy en intégrant les dispositions du PPRL Ouest – Odet au PLU en tant que servitude d'utilité publique, en limitant l'imperméabilisation des secteurs sensibles, en sécurisant les déplacements doux, les entrées de ville et les axes fortement fréquentés ;
- Les activités de cultures conchylicoles ont été prises en compte ; Le PADD reprend le principe exprimé dans le SCoT qui souligne la nécessité d'assurer l'évolution des activités maritimes et côtières, en veillant à maintenir les espaces et outils de production à terre et en mer pour permettre à ces activités d'évoluer ;
- Le projet permet de réaliser l'interface ville-port, projet de développement économique et touristique porté par la commune.

J'émet un AVIS FAVORABLE au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Loctudy

Avec les recommandations suivantes :

- Respecter un zonage inconstructible pour les secteurs non urbanisés dans la bande des 100 mètres, notamment la Palue du Cosquer, Méjou-Nod et route de l'Océan ;

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- Les secteurs suivants seront exclus de la bande des 100m :

palud du cosquer : délimitation revue

mejou nod : il y a déjà une zone naturelle large qui exclut les espaces non urbanisés. La zone urbaine telle que présentée est dense et des jugements existent (un Arrêt du CAA de Nantes du 16 novembre 1993 et un jugement du TA de Rennes du 11 février 1999). De plus, un permis de construire a été accordé le 9 mai 2017 sur les parcelles AW 487, 488 et 490.

rue de l'océan : reclassement en N des fonds de jardin

- Supprimer la zone Nt, aire de camping du Steir Kerdour, située en zone submersible ;

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La remarque n'appelle pas de modification

- Finaliser le plan de déplacements à partir du projet ville-port en le déployant sur toute la commune ;

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- Le plan des déplacements est en cours et sera finalisé au plus vite ; la prise en compte des évolutions connues a été faite dans le dossier de PLU

- L'OAP du TRAON étant profondément modifiée, mettre cette zone à urbaniser en 2 AU pour prendre le temps de l'organiser ;

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- Il est prévu de basculer l'OAP du Traon vers la zone N qui se situe plus à l'OUEST (les parcelles 283 à 253) qui possède un accès par le nord et n'est pas concernée par le PPRL. Les parcelles qui étaient concernées par l'OAP de Traon basculent en zone N, excepté la parcelle 260 qui sera intégrée à la nouvelle OAP.

- Etablir un phasage concernant les OAP Briemen Nord et Sud ;

Prise en compte dans le dossier d'approbation / Modification(s) apportée(s) par la commune

- La détermination des zones en 1AU ou 2AU dans le code dépend des réseaux ou desserte. Donc si toutes les zones sont bien desservies par les réseaux alors 1AU pertinent. De plus, l'essentiel des zones 1AU sont des secteurs stratégiques (2 principalement : Briemen et Corn Lann ar Bleis) avec des projets en cours et dont l'urbanisation à court terme se justifie : en effet plusieurs éléments justifient la nécessité d'ouvrir en priorité Briemen : localisation du site en entrée de bourg sur la route vers Pont l'Abbé, proximité commerces et services, disponibilité du foncier à court terme, projet déjà avancé (travail du cabinet d'architecte AMAR) / Le secteur de Corn Lann ar Bleis se justifie également par la création d'un lotissement communal avec des logements aidés / sur les autres secteurs, la petite taille des zones,

souvent dans l'enveloppe et donc correspondant à de la densification et la non connaissance de projets conduit à ne pas limiter leur urbanisation en les classant en 1AU

Les autres propositions doivent être considérées comme des suggestions et leur prise en compte est détaillée dans le présent dossier.