

Département du Morbihan

Commune de Damgan

ENQUETE PUBLIQUE

relative

à la révision du plan local d'urbanisme
de la commune de Damgan

ouverte du 24 juillet au 26 août 2017

**2. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

REFERENCES :

- Décision du Conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes du 10 mai 2017 portant désignation du commissaire enquêteur.
- Arrêté du Maire de la commune de Damgan du 30 juin 2017 portant ouverture de l'enquête publique.

SOMMAIRE

1 RAPPEL DU PROJET	03
2 BILAN DE L'ENQUETE	04
3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS PARTICULIERES FORMULEES PAR LE PUBLIC	05
4 AVIS PERSONNEL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLU	63
4.1 Avis sur le volet habitat	63
4.2 Avis sur le volet activités	65
4.3 Avis sur le volet déplacements, stationnements	67
4.4 Avis sur le volet environnement	68
5 AVIS FINAL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	69

1 – Rappel du projet

La commune de Damgan est une commune littorale du département du Morbihan située à proximité de l'axe Vannes-Nantes à 30 km à l'Est de Vannes. Elle a une vocation touristique affirmée en raison de sa situation géographique et de son environnement maritime remarquable. Son territoire est couvert par quatre sites Natura 2000 et trois ZNIEFF. Sa population municipale qui est selon l'INSEE de 1679 habitants au 1^{er} janvier 2017, peut atteindre 30 000 habitants en période estivale. 78% du parc de logements est constitué de résidences secondaires. Les pôles d'emplois principaux sont Vannes à 30 mn et Muzillac à 15 mn.

Son territoire qui s'étend sur 10 km² est constitué de trois centralités urbaines : le centre-bourg, Kervoyal et Pénerf. L'urbanisation s'est développée de façon linéaire, le long du littoral entre ces trois secteurs et l'enveloppe urbaine s'étend de façon continue depuis la rivière de Pénerf à hauteur de Larmor à Kervoyal à l'Est.

Elle fait partie de la communauté de communes Arc Sud Bretagne qui est couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) et elle est l'une des 30 communes du parc national régional (PNR) du Golfe du Morbihan.

La commune de Damgan s'est dotée d'un plan local d'urbanisme qui a été approuvé le 28 janvier 2014.

Cependant, par délibération du 26 juin 2014 le nouveau conseil municipal a prescrit la révision de son PLU pour :

- intégrer les nouvelles règles d'urbanisme provenant de la loi ALUR,
- mettre en conformité le PLU avec le SCoT Arc Sud Bretagne,
- y intégrer le plan de prévention des risques littoraux,
- lever les risques et les fragilités (espace du Loch, zonages NI et UI, zonages des campings, observations du préfet et loi littoral),
- pérenniser l'activité de camping touristique et offrir des aires d'accueil aux camping-caristes réparties sur le territoire,
- inscrire dans le PLU les nouveaux projets d'aménagement de la municipalité.

L'élaboration du projet de révision du PLU s'est déroulée comme suit :

- réalisation d'un diagnostic du territoire, élaboration du projet d'aménagement et de développement durable de la commune,
- ateliers organisés en février 2016 sur le PADD,
- organisation de deux réunions avec les personnes publiques associées les 4 et 23 février 2016,
- organisation de deux réunions publiques les 13 mai 2016 et 13 octobre 2016,
- examen des 12 demandes écrites dans le registre mis à la disposition du public,
- débat du conseil municipal sur les orientations du PADD le 18 octobre 2016,
- délibération du conseil municipal du 6 avril 2017, dressant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision de son plan local d'urbanisme,
- envoi pour avis du projet de révision du PLU approuvé aux personnes publiques associées le 10 avril 2017,
- enquête publique ouverte du 24 juillet au 26 août 2017.

2 – Bilan de l'enquête

L'enquête publique portant sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Damgan s'est déroulée du lundi 24 juillet au samedi 26 août 2017 dans les conditions précisées par l'arrête municipal du 30 juin 2017.

Le dossier d'enquête et un registre ont été tenus à la disposition du public pendant 34 jours consécutifs à l'annexe de la mairie de Damgan située rue de la Plage.

Le public a également eu la possibilité de consulter le dossier et les avis des personnes publiques par voie électronique sur le site internet de la mairie et de faire part de ses observations sur l'adresse mail prévue à cet effet.

L'information du public a été satisfaisante : outre la publicité légale sur les panneaux d'affichage et dans la presse, l'enquête a fait l'objet d'articles dans les journaux locaux. Elle était également annoncée sur le site internet mais de façon peu évidente.

Le commissaire enquêteur a tenu 5 permanences au cours desquelles il a reçu 125 personnes, dont certaines à plusieurs reprises. Les permanences se sont déroulées dans le calme et le public a su faire preuve de patience.

La majorité des personnes qui se sont déplacées sont des résidents de la commune. Elles sont principalement venues pour s'informer sur la réalisation d'un projet de lotissement prévu au titre d'une opération d'aménagement programmé à proximité de leur propriété et en général pour s'y opposer. Elles se sont également déplacées pour demander la modification du zonage affectant leur terrain afin qu'il reste ou devienne constructible. Des habitants du secteur de Kervoyal en particulier se sont fortement mobilisés pour défendre leur secteur.

Cette enquête qui a suscité une forte mobilisation du public a donné lieu à 35 inscriptions sur le registre d'enquête, à 59 courriers et à 24 courriels, soit un total de 118 observations dont certaines à caractère multiple.

La majorité de ces observations concernent les opérations d'aménagement programmé, des demandes de classement en zone constructible de parcelles situées en zones agricole ou naturelle, des demandes spécifiques au zonage des campings et à leur règlement écrit. Plusieurs observations ont une portée plus générale concernant l'économie et le contenu du projet.

Une association s'est manifestée lors de l'enquête. Il s'agit de l'association « Les Amis de Kervoyal » qui a émis un avis en tant que personne publique avant l'enquête et qui s'est à nouveau exprimée durant l'enquête.

J'ai remis mon procès-verbal de synthèse des observations à la municipalité de Damgan le 5 septembre 2017 et j'ai reçu son mémoire en réponse le 22 septembre.

J'ai procédé à plusieurs vérifications sur le terrain afin d'analyser le plus précisément possible l'impact des projets de la municipalité et des demandes des particuliers sur les parcelles concernées par les observations.

Mon avis sur chacune de ces observations, que j'ai classées selon 16 thèmes, fait l'objet du chapitre 3. La réponse de la municipalité à ces observations y est également associée comme le prévoit l'article R123-19 du code de l'environnement.

Mon avis personnel sur le projet de PLU, construit autour des orientations du PADD et des observations générales émises durant l'enquête fait l'objet du chapitre 4.

Mon avis final est donné au chapitre 5.

3 – Avis du commissaire enquêteur sur les observations particulières formulées par le public

Les observations sont repérées par la lettre R, C ou M selon qu'elles ont été formulées dans les registres, par courrier ou par courriel. Elles sont suivies d'un numéro d'ordre en fonction de leur inscription sur le registre ou de leur date d'arrivée pour les courriers ou de la date et de l'heure du courriel.

Les observations, qu'elles soient issues des registres, faites par courrier ou par courriel, sont regroupées et présentées par thème conformément à la liste qui suit :

- T1 – Opérations d'aménagement programmé
- T2 – Demandes de modification du zonage
- T3 – Demandes de modification du zonage et du règlement écrit concernant les campings
- T4 – Préservation du front de mer et du village de Kervoyal
- T5 – Zones d'activités
- T6 – Emplacements réservés
- T7 – Voirie - chemins - accès - parkings
- T8 – Règlement écrit
- T9 – Règlement graphique
- T10 – Zones humides
- T11 – Eaux pluviales
- T12 – Submersion marine
- T13 – Réception téléphonie mobile
- T14 – Observations portant sur la méthodologie, le contenu et la cohérence du projet de .
révision du PLU
- T15 – Remarques concernant la procédure de révision du PLU et le déroulement de l'enquête
- T16 – Autres observations

Thème 1 – Opération d'aménagement programmé n° 1 « La Grange »

M1	M Jean-Marc Phelippeau	Indique à propos de l'OAP La Grange que la propriété de Mme Edith Le Neue est la parcelle AN442 et non la AN356 comme mentionné dans le dossier, que les espaces verts communs prévus pour l'ensemble de l'OAP sont déjà attribués aux deux propriétés bâties existantes, qu'en ce qui concerne le terrain, ils souhaitent le donner à leurs deux enfants et qu'ils se retirent de ce projet.
L16	Mme Sylvie Le Neue 33510 Bréal sous Montfort	Indique qu'elle possède l'un des deux terrains concernés par cette OAP et que ses enfants projettent d'y construire une maison. Elle estime inutile de prévoir des logements sociaux dans ce projet car il en existe déjà face au terrain sur la même route. Elle considère que la valeur de son terrain va sensiblement diminuer du fait des contraintes nombreuses du projet (parking, 20% de primo-accédants, 20% de logements sociaux et peut-être des espaces verts) ce qui n'est pas concevable pour elle. Elle s'oppose également à la création d'une voie sur son terrain pour desservir l'école car les enfants ne seront pas nombreux dans ce lotissement et il existe déjà deux routes à droite et à gauche du terrain avec trottoir et piste cyclable.
R35	M Claude Le Noir 11 rue de Kerifeu Damgan	S'oppose au projet de création d'un espace commun dans le projet d'OAP la Grange car il a lui-même en projet de « disposer » d'un garage à cet endroit.

Réponse de la commune de Damgan à M1, L16 et R35 :

Les données cadastrales indiquent que les trois parcelles concernées par l'OAP de La Grange sont les suivantes : AN356, AN442 et AN443. La rectification sera apportée concernant la parcelle AN443 qui n'avait pas été affichée dans la pièce n°3 OAP.

Concernant les orientations d'aménagement inscrites, la collectivité souhaite permettre à l'ensemble de la population d'habiter la commune de Damgan et plus particulièrement le centre-ville, c'est pourquoi elle a souhaité développer son parc de logements sociaux et une offre en accession aidée.

La commune a souhaité encadrer l'aménagement du secteur de la Grange en raison de son positionnement stratégique au cœur du centre-ville et pour répondre également aux objectifs de densification (justifiés par rapport à la capacité d'accueil du territoire).

Pour ces différentes raisons, la commune souhaite maintenir les orientations d'aménagement inscrites dans le projet de PLU arrêté. Cependant, à noter que cette opération ne peut être réalisée qu'avec le souhait du propriétaire de réaliser une opération d'aménagement, à défaut le propriétaire jouit de sa propriété sans sa situation actuelle.

Avis du CE : C'est à la municipalité, mais pas aux particuliers qui possèdent des terrains disponibles, qu'il revient de définir et d'organiser l'évolution de l'urbanisation de Damgan en fonction de l'intérêt général. Ce projet d'OAP qui vise à favoriser l'installation d'habitants à l'année, notamment via les logements sociaux, est particulièrement bien situé à proximité immédiate du centre-bourg. Il doit être maintenu malgré l'opposition des propriétaires des parcelles concernées.

Thème 1 – Opération d'aménagement programmé n° 2 « Kérifeu »

R30	M Lugardon	Indique être propriétaire de la parcelle AM289 située dans l'emprise de l'OAP Kérifeu. Déclare qu'il est totalement opposé à ce projet.
R32	Mme Marie Claire Cochetel 10 rue de Kérifeu Damgan	Constate que l'existence de cette OAP compromet son projet personnel d'agrandir sa maison de 50 m ² . Estime que les logements sociaux peuvent être faits ailleurs car il y a « bien » des terrains disponibles. Demande que ce projet d'OAP soit revu.
R33	M Claude Le Noir 11 rue de Kerifeu Damgan	S'opposent formellement au projet de Kerifeu qui va dénaturer le quartier et supprimer le peu de verdure encore présente. Soutiennent leurs voisins qui ont des projets d'agrandissement de leur maison.
R34	M Thierry Jouan 1 rue de Kerifeu Damgan	

Réponse de la commune de Damgan à R30, R32, R33 et R34 :

La commune propose de ne pas soumettre l'aménagement à une opération d'ensemble tout en conservant l'OAP ; si projet il y a de la part des propriétaires, il devra être compatible avec les OAP afin de ne pas compromettre l'aménagement global, mais l'aménagement peut se réaliser au coup par coup (ce qui pourrait permettre le projet d'agrandissement de la maison).

Avis du CE : C'est à la municipalité, mais pas aux particuliers qui possèdent des terrains disponibles, qu'il revient de définir et d'organiser l'évolution de l'urbanisation de Damgan en fonction de l'intérêt général. Ce projet d'OAP qui vise à favoriser l'installation d'habitants à l'année notamment via les logements sociaux est particulièrement bien situé dans le centre-bourg. La municipalité devra s'assurer qu'en cas de réalisation par tranches de l'OAP, le maintien de la construction d'au moins 6 logements sera garanti.

Thème 1 – Opération d'aménagement programmé n° 4 « Cœur de bourg »

L8	M Yann Perrin Muzillac	<p><i>Courrier comportant un plan en pièce jointe.</i></p> <p>Intervient en tant qu'héritier de Mme Odette Paul qui est décédée. Elle possédait une maison qui a été mise en vente ainsi qu'un terrain constructible non viabilisé cadastré AM 425 desservi par l'impasse de Plouharneux. Il indique que deux acquéreurs se sont manifestés pour l'achat du terrain, dont M Puech qui a adressé un courrier au commissaire enquêteur.</p> <p>A été informé que ce terrain est situé dans l'emprise de l'OAP n°4 « Cœur de bourg » du projet de PLU et qu'il lui a été confirmé qu'il ne pourrait pas vendre son terrain comme prévu.</p> <p>Considère qu'il y a une atteinte aux droits fondamentaux des propriétaires actuels et futurs, un manque de respect vis-à-vis des anciens propriétaires décédés, ainsi qu'un préjudice financier aisément chiffrable.</p> <p>Demande la reconsidération de cette OAP.</p>
R29	M Jean-Marie Colombel Président de l'AEP	<p>Emet les plus vives réserves concernant les modifications prévues sur les parcelles occupées par le cinéma et l'ancienne école Notre Dame car le projet d'OAP interdit toute urbanisation sur la parcelle du cinéma et impose 20% de logements sociaux et 20% de logements primo accédants sur la parcelle école Notre Dame. Il en résulte que plus de 70% du foncier de l'AEP sera fortement déprécié.</p> <p>Rappelle que le rôle de l'association est de favoriser la scolarité des enfants de Damgan dans des écoles catholiques mais pas d'aider la politique culturelle locale ni de développer « la politique de logement public ».</p> <p>Indique que face à ce projet confiscatoire ressenti comme une injustice, l'association se réserve le droit de ne pas renouveler le bail du cinéma à son échéance.</p> <p>L'association demande le retrait de l'OAP du projet de révision du PLU et propose en contrepartie de maintenir « l'existence du cinéma »</p>

Réponse de la commune de Damgan à L8 et R29 :

Concernant la parcelle AM425, l'OAP ne remet pas en cause la constructibilité de la parcelle et n'impose pas une opération d'aménagement d'ensemble. Un projet futur devra respecter l'OAP dont le fait de créer de nouveaux logements à l'alignement de la rue, en cohérence avec les constructions mitoyennes proches. L'intégration de cette parcelle affiche la volonté de la commune de restructurer le centre-ville et notamment la place de la mairie et de favoriser les connexions entre les quartiers.

Avis du CE : C'est à la municipalité, mais pas aux particuliers ni aux associations qui possèdent des terrains disponibles, qu'il revient de définir et d'organiser l'évolution de l'urbanisation de Damgan en fonction de l'intérêt général. Ce projet d'OAP qui vise notamment à favoriser l'installation d'habitants à l'année et de commerces est particulièrement bien situé dans le centre-bourg et le rendra plus urbain et plus commerçant.

Thème 1 – Opération d'aménagement programmé n° 6 « Cœur de Kervoyal »

L1	Maître Matel représentant Mme Christiane Montuoro demeurant Saint Rémy les Chevreuses	<p>Indique que sa cliente est propriétaire d'une parcelle de 2980 m² cadastrée AS159 située impasse rue du Nivar sur la commune de Damgan et faisant l'objet d'un zonage UB2 dans le PLU en vigueur, que l'OAP « Cœur de Kervoyal » prévue dans le projet de PLU couvre l'intégralité de cette parcelle.</p> <p>Fait valoir que cette OAP est contraire aux objectifs du PADD pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le projet de PADD envisage de développer l'habitat dans et autour du centre bourg, mais rien à l'Est du territoire communal, et d'utiliser prioritairement les terrains résiduels non bâtis au sein du tissu urbain du centre bourg. Or, cette OAP ne correspond pas à de tels objectifs, pour être situé non au centre bourg mais à l'Est du territoire communal, dans l'un des quatre sites urbanisés de la commune et surtout, il prend appui à proximité immédiate (Nord et Est) d'une exploitation agricole et des terres cultivées. - Les objectifs d'urbanisation tels que prévus par cette OAP apparaissent bien trop optimistes par rapport au développement de la population envisagé par la commune mais également par rapport aux objectifs de production de logements prévus dans le programme local de l'habitat arrêté par la structure intercommunale Arc Sud Bretagne.
<p>Réponse de la commune de Damgan à L1 :</p> <p>Une des grandes orientations du PADD est de privilégier le renouvellement urbain au sein des espaces urbanisés. Au-delà de privilégier le centre-bourg pour développer de l'habitat, la commune a également affiché dans le PADD son souhait d' « <i>utiliser prioritairement les terrains résiduels non bâtis existants au sein du tissu urbain existant</i> » et d' « <i>encadrer le développement de l'urbanisation sous des formes ponctuelles [...]</i> ».</p> <p>Les objectifs en logements sont en accord avec le SCoT Arc Sud Bretagne et ont d'ailleurs été confirmés par la délibération du conseil communautaire du 5 juillet 2016.</p> <p><i>Avis du CE : L'emprise de cette OAP est incontestablement située dans l'enveloppe urbaine de Damgan. Cette OAP qui présente un potentiel intéressant d'au moins 28 logements favorisera l'accueil d'habitants à l'année et permettra de densifier ce secteur nord de Kervoyal.</i></p> <p><i>En ce qui concerne les objectifs d'urbanisation jugés trop optimistes, se reporter à mon avis sur le projet de révision du PLU(cf 4.1)</i></p>		
L12	Mme Christiane Montuoro 22 rue du Port Lestre Damgan	<p><i>En lien avec le courrier CI de Maître Matel représentant Mme Montuoro.</i></p> <p>Formule les observations suivantes sur le projet d'OAP « Cœur de Kervoyal » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - densité de constructions à usage d'habitation près d'une zone agricole, - densité d'habitations à usage d'habitation dans un secteur près de la mer , - impasse du Nivar à respecter en « impasse »,

		<ul style="list-style-type: none"> - retrait d'une superficie pour une construction habitable privative, - frais de succession payés sur une base immobilière damganaise, - arrivée massive de personnes et absence d'emplois en parallèle sur la commune, - donnée informatives erronées. » <p>Elle formule d'autres remarques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le zonage des eaux pluviales n'est pas à jour, le secteur est concerné par des ruissellements importants d'eaux pluviales (cf p 186 du rapport de présentation - justifications du projet), - la parcelle AS159 est un espace proche de la mer et à proximité de terres cultivées pour lequel il n'est autorisé qu'une extension limitée de l'urbanisation, - il y a une contradiction entre le PADD et le règlement de l'OAP (cf lettre de M Mattel), - l'ouverture de l'impasse du Nivar est « un non-respect de la vie de notre quartier » et entraînerait des nuisances sonores et visuelles, - le style campagne faisant le charme de Kervoyal serait détruit. <p>Elle demande le retrait de l'OAP d'un espace qu'elle se réserve pour une construction « personnelle et individuelle » et la conservation d'un verger composé d'arbres fruitiers exceptionnels.</p> <p>Déplore un défaut de concertation sur ce projet dont l'existence a été cachée aux citoyens.</p>
<p><u>Réponse de la commune de Damgan à L12 :</u></p> <p>La densité demandée dans l'OAP est en accord avec celle inscrite dans les documents supra-communaux (charte du Parc notamment).</p> <p>Afin d'assurer une transition harmonieuse avec les espaces agricoles et de prendre en compte la problématique du ruissellement, la partie Nord du site n'est pas dédiée à la construction mais à une aire naturelle de loisirs.</p> <p><i>Avis du CE : C'est à la municipalité, mais pas aux particuliers qui possèdent des terrains disponibles, qu'il revient de définir et d'organiser l'évolution de l'urbanisation de Damgan en fonction de l'intérêt général. Ce projet d'OAP permettra de dynamiser le secteur de Kervoyal qui manque d'habitants à l'année. Une OAP n'interdit pas à un propriétaire de parcelle de réaliser une construction qui soit compatible avec les prescriptions de ladite OAP.</i></p>		
L39	M et Mme Quinio 10 rue de port Lestre Damgan	<p>Indiquent qu'ils sont propriétaires de la parcelle AS 157 située dans l'emprise du projet d'OAP Cœur de Kervoyal, le long de la rue de Clos Colas ou est prévu l'aménagement d'une aire de camping de 4000 m2, qu'ils ont informé la municipalité de leur projet de développer une aire de camping sur leur parcelle, mais que la délimitation de leur projet ne correspond pas à ce qui est matérialisé dans l'OAP.</p> <p>Demandent que l'OAP adopte la délimitation prévue dans leur projet d'aire de camping.</p>
<p><u>Réponse de la commune de Damgan à L39 :</u> Le périmètre peut en effet être revu en cohérence avec le projet.</p> <p><i>Avis du CE : Je suis d'accord avec la position de la municipalité</i></p>		

L40	M et Mme Chevallier 43 rue Georges Hermand 27950 Saint-Michel	<p><i>Courrier de 2 pages comportant 8 pages d'annexes.</i></p> <p><i>Indique être le gérant de la SCI Gépasgréluchacy qui possède la propriété du 27 rue du Clos Janèque à Damgan.</i></p> <p>S'interroge sur les règles du PLU, du CU et autres textes applicables, ainsi que sur les différents intervenants, en matière d'affouillements de sol, d'implantation et de réhaussement possible des bâtiments.</p> <p>S'interroge sur les conditions d'implantation des bâtiments prévues dans cette OAP et demande que soit respecté le niveau du sol naturel et d'origine, que les constructions et la route privée ne soient pas surélevées d'une façon artificielle au risque de provoquer des ruissellements sur « leur » terrain comme c'est le cas actuellement au niveau de la rangée de souches d'arbres (lot 54) et du fossé le long des lots 58, 84 et 88.</p>
<p><u>Réponse de la commune de Damgan à L40 :</u></p> <p>Sur cette propriété un dossier de lotir à été déposé par la société Fily Promotion au numéro 27 rue du clos Janèque, ce dossier est en cours d'instruction, vers un avis favorable car il prend en compte les orientations futures de l'OAP. Ni les maisons, ni la route ne sont surélevées par rapport au TN</p> <p><u>Avis du CE :</u> <i>La municipalité a répondu aux interrogations de M et Mme Chevallier.</i></p>		
L41	Association « Le Hameau du Pêcheurs » Rue du Port Lestre Kervoyal, Damgan	<p>A pris connaissance de l'OAP concernant le secteur de Kervoyal et du fait que la parcelle AS54 se situe dans son emprise.</p> <p>Les membres de l'association souhaitent que les constructions soient limitées en hauteur (R+1) et que cet aménagement reste en adéquation avec l'existant, c'est à dire qu'il garde le même retrait par rapport à l'axe de la rue que la construction existante. Pour conserver la sécurité des voies d'accès, ils demandent que ce projet soit desservi par la rue du Clos Janèque.</p>
<p><u>Réponse de la commune de Damgan à L41 :</u></p> <p>La parcelle AS54 est située dans le secteur Ub. Dans ce secteur, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres en hauteur de façade et 9 mètres au faitage ou point le plus haut. Ce projet est desservi par la rue du clos Janèque.</p> <p><u>Avis du CE :</u> <i>Je suis d'accord avec la réponse de la municipalité, le règlement écrit spécifique du zonage Ub doit s'appliquer.</i></p>		
M5	Mr et Mme Durieux résidence Ker Ann Heol Impasse du Nivar Kervoyal, Damgan	<p>En tant que propriétaires d'une maison située 9 résidence Ker Ann Heol depuis 17 ans, ils refusent ce projet d'OAP dans son actuelle proposition car ils estiment qu'il enlèvera toute quiétude à leur quartier ; que l'impasse du Nivar ne doit pas devenir une rue, que les grands espaces verts et boisés peuplés de petits animaux ne doivent pas être remplacés par du béton ; que ces aménagements apporteront bruits, trafic routier, insécurité pour les enfants ; que Kervoyal doit rester une zone verte, un havre de paix à proximité de la mer.</p> <p>Ils demandent au commissaire enquêteur d'user de son influence pour bloquer ce projet et défendre leurs intérêts.</p>

L9	M et Mme Guesson résidence Ker Ann Heol Impasse du Nivar Kervoyal, Damgan	<p>Sont opposés à la transformation de l'impasse du Nivar en route pour desservir les logements prévus au projet « Cœur de Kervoyal » qui entraînerait « la suppression des haies et des arbres au profit du bitume et un va et vient incessant (fini le chant des oiseaux, le calme et la sécurité, bonjour la pollution) ».</p> <p>Demande ce qu'il advient de la demande de constructions de garages sur la parcelle AS 159, formulée par des habitants de la résidence de Ker An Heol et qui avait reçu une réponse verbale positive du Maire.</p>
L10	M Sylvain Viaud résidence Ker Ann Heol Impasse du Nivar Kervoyal, Damgan	<p>Se déclare opposé à ce projet d'OAP en raison de son caractère infondé et de sa dangerosité.</p> <p>Il n'y a aucune demande de location sur le secteur selon des informations recueillies auprès d'une agence immobilière et l'élue en charge de l'urbanisme (lui) a indiqué que la mairie espérait créer la demande par une offre abondante de logements.</p> <p>A propos de la dangerosité du projet, les rues de la Cale et de la Janèque sont déjà très dangereuses pour les piétons en raison du flot très dense de camping-cars et de véhicules tirant des remorques de bateaux. L'augmentation de la fréquentation qui résulterait de la réalisation de ce projet ne ferait qu'aggraver cette situation.</p>
L11 L14	M et Mme Desbois 44160 Pont-Château	<p>Indiquent qu'ils possèdent une résidence secondaire modeste 4 impasse du Nivar et se déclarent opposés au projet de logements sociaux « Cœur de Kervoyal » et à l'ouverture de l'impasse du Nivar.</p> <p>Ils y sont opposés en raison du danger généré par le trafic supplémentaire et de la dévaluation de leur bien.</p> <p>Ils considèrent que ce projet est inadapté parce « qu'une concentration de familles en difficulté dans ce quartier ne leur offrirait aucune proximité pour un emploi, pas de transport en commun, pas de commodités ni d'école pour les enfants.</p> <p>Ce projet va dénaturer selon eux l'ambiance, le calme et le charme de Kervoyal.</p>
L35	M Alain Bigar Mme Florence Richez 1 impasse du Nivar	<p><i>Le courrier comporte en pièce jointe une pétition « contre le projet d'OAP Kervoyal du PLU de Damgan » signée par 34 personnes.</i></p> <p>Déclarent être opposés à ce projet car il va entraîner la destruction d'arbres, d'espaces verts, de tout ce qui fait le charme de cet endroit et d'un certain cadre de vie de la baie de Kervoyal, comme le « prescrit » le projet de PLU.</p> <p>Constatent qu'il y a des constructions en cours rue du Clos Janèque sur des terrains ayant des surfaces de plus en plus petites alors que cet endroit « fait partie de l'enquête PLU », ce qui leur semble peu cohérent et même bizarre.</p> <p>Informent qu'ils créent le « collectif de défense du Cœur de Kervoyal » avec une grande partie des propriétaires, pour défendre et faire valoir leurs droits.</p>
L37	M et Mme Noblet	Déclarent être opposés à ce projet en raison de l'accroissement de la circulation qu'il va entraîner au sein du quartier et de la

L47	24 rue du Chêne Vert 44160 Pontchateau	transformation de l'impasse du Nivar en voie de passage pour rejoindre la rue du Clos Janèque. Cela troublerait inévitablement la paisibilité du quartier, lieu de repos très apprécié depuis toujours et calme, y compris en période estivale.
<p><u>Réponse de la commune de Damgan à M5, L9, L10, L11, L14, L35, L37 et L47 :</u></p> <p>Les parcelles concernées par l'OAP sont dans le PLU actuel déjà classées en zone constructible (Ub2). La commune a souhaité dans le projet de PLU encadrer l'aménagement de ce secteur pour une meilleure cohérence. La commune pourra étudier au sein de cet OAP la possibilité d'intégrer des espaces verts de qualité. Une attention particulière sera apportée à circulation automobile et à la sécurisation des cheminements piétons.</p> <p><i>Avis du CE : C'est à la municipalité qu'il revient de définir et d'organiser l'évolution de l'urbanisation de Damgan en fonction de l'intérêt général. Ce projet d'OAP permettra de dynamiser le secteur de Kervoyal qui manque d'habitants à l'année et de compléter l'urbanisation inaboutie de sa partie nord.</i></p>		
L32	M et Mme Cognon 8 impasse du Nivar Kervoyal, Damgan	<p>Se déclarent opposés à ce projet pour 3 raisons et formulent des propositions alternatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ce projet va les priver d'un espace vert naturel (arbres centenaires, arbres fruitiers, faune) « au profit » de logements sociaux, de béton et de routes. Ils proposent de garder cette aire naturelle et d'y créer un « arboretum » et des jardins communaux. - De nouveaux axes de circulation vont intensifier le trafic dans la rue de la Cale qui est très étroite et qui ne comporte aucun trottoir alors qu'elle est fréquentée par de nombreux piétons (enfants, joggeurs, etc.) et cyclistes. Ils suggèrent de mettre la rue de la cale à sens unique avec une limitation de vitesse à 30 km/h. - L'augmentation du nombre de logements est destinée à attirer des jeunes gens à la recherche d'un emploi alors que le commerce ne fonctionne que pendant deux mois à Kervoyal. Ils proposent de créer un bassin aquatique créateur d'emplois et nouveau pôle d'attraction pour les touristes.
<p><u>Réponse de la commune de Damgan à L32 :</u></p> <p>Les parcelles concernées par l'OAP sont, dans le PLU actuellement en vigueur, déjà classées en zone constructible (Ub2). La commune a souhaité dans le projet de PLU encadrer l'aménagement de ce secteur pour une meilleure cohérence. La commune pourra étudier au sein de cet OAP la possibilité d'intégrer des espaces verts de qualité. Une attention particulière sera apportée à circulation automobile et à la sécurisation des cheminements piétons.</p> <p><i>Avis du CE : Conforme à mon avis précédent. La proposition de création d'un bassin aquatique à cet endroit me paraît farfelue. La municipalité devra veiller à organiser la circulation dans le sens d'une sécurité maximale.</i></p>		

Thème 1 – Opération d'aménagement programmé n° 7 « Le Loch »

R11 L33	Mme Huguette Guyot Mme Christelle Guyot Mme Christelle Guyot Représentant La SCI de l'Océan	<p><i>Le courrier comporte 4 pages d'annexes.</i></p> <p>En tant que propriétaires du terrain sur lequel se trouve le camping de l'océan, elles contestent le contenu du projet de cette OAP qui prévoit la réalisation d'une aire de camping-cars de 4000m², 20% de logements sociaux et 20% de logements primo-accédants. Elles font part de leur mécontentement en raison du risque de perte de rentabilité que ce projet va entraîner pour elles, alors qu'elles avaient auparavant en liaison avec un investisseur déposé un projet d'aménagement plus favorable à leurs intérêts, mais qui a été bloqué à cause de la révision du PLU.</p> <p>Elles font valoir que les logements sociaux ne peuvent pas être réalisés au sein d'un immeuble collectif car les bailleurs sociaux « préfèrent la construction de maisonnettes ».</p> <p>S'agissant de l'aire de camping-cars, elles ont observé que l'aire actuelle qui est proche du littoral affichait 12 places disponibles lors d'un passage dernière semaine de juillet et qu'en conséquence le besoin d'une deuxième aire de camping-cars n'est pas nécessaire. Elles demandent que la mairie leur fournisse une étude sur la fréquentation des aires de camping-cars et leur rentabilité. En attendant elles estiment que l'aire de camping-cars supplémentaire que la mairie leur demande d'exploiter ne sera pas suffisamment rentable et elles se réservent le droit d'engager un recours en l'absence d'évolution du projet.</p>
<p><u>Réponse de la commune de Damgan à R11 et L33 :</u></p> <p>La parcelle était à l'origine utilisée pour une activité de camping. Le terrain concerné par l'OAP est dans le PLU actuel déjà classé en zone constructible,. La commune a souhaité dans le projet de PLU encadrer l'aménagement de ce secteur pour une meilleure cohérence, notamment une mixité sociale et l'accueil des camping-cars qui sont une volonté du PADD,</p> <p><u>Avis du CE :</u> <i>C'est à la municipalité, mais pas aux particuliers qui possèdent des terrains disponibles, qu'il revient de définir et d'organiser l'évolution de l'urbanisation de Damgan en fonction de l'intérêt général. Ce projet d'OAP permettra de favoriser l'installation d'habitants à l'année, notamment via les logements sociaux. Il doit être maintenu malgré l'opposition des propriétaires des parcelles concernées.</i></p>		
M7	Mme Marie Armelle Echard	<p>1 – L'espace du Loch situé sur le front de mer côté océan est zoné NI, Nds et Na, qui remplit l'indispensable rôle de coupure d'urbanisation entre Damgan et Kervoyal, devrait être représenté sur le règlement graphique en tant que « coupure d'urbanisation » en application de l'article L121-22 du code de l'urbanisme. Ce qu'il reste de paysage dans cet espace littoral doit être préservé et mis en valeur. Cependant, en zone NI, les stationnements supplémentaires et les 30% d'extension autorisés sur les constructions existantes vont à l'encontre de la mise en valeur de cet espace à vocation naturelle où est répertorié une trame verte qui doit être confortée et mise en valeur comme le prévoit le PADD. L'extension en particulier de la salle polyvalente qui représenterait 400 m² d'emprise au sol supplémentaire ne peut contribuer à</p>

		<p>améliorer la qualité des paysages et est par ailleurs injustifiée, ce type d'équipement pouvant être mutualisé entre communes.</p> <p>2 – Demande la préservation de la haie de cupressus au sud de la zone Ub de l'OAP du Loch (ancien camping) car elle assure la préservation de la qualité paysagère depuis le littoral. De même il faut prévoir une haie formant écran au sud de la zone AU de cette même OAP en raison de sa visibilité depuis le littoral.</p>
<p><u>Réponse de la commune de Damgan à M7 :</u></p> <p>Dans son projet et plus particulièrement sur cette espace la commune a considérablement réduit la zone constructible NI par rapport au PLU actuel, où il était prévue la construction d'un équipement culturel. La révision du PLU va dans le sens de préservation de cet espace naturel.</p> <p>Il est maintenu une extension de la salle de sports existante, dans un souci de mutualisation de l'équipement et d'évolution possible de l'existant en fonction de son utilisation et des pratiques. La commune ne pouvant financièrement engager la construction d'un nouvel équipement sportif sur un autre emplacement.</p> <p><u>Avis du CE :</u></p> <p><i>Quand on regarde le règlement graphique (le plan de Damgan) on constate qu'il n'y a pas de véritable coupure d'urbanisation au niveau du Loch. Il y a des habitations et des campings qui viennent l'entraver. Il n'est donc pas possible de préserver une coupure qui n'existe pas en supprimant les OAP n° 5 et n°7.</i></p> <p><i>La salle polyvalente est effectivement un grand bâtiment inesthétique qu'il ne serait plus possible de construire désormais. Mais je considère que la possibilité de pouvoir l'étendre permettra de « revisiter » son architecture dans le sens d'une meilleure intégration au site.</i></p> <p><i>Les haies de Cupressus ne sont pas ce qui se fait de mieux en matière de préservation de la qualité paysagère. Les OAP comportent toutes un volet paysager.</i></p>		
L21 L30	Mme Liliane Coleno 8 rue du Clos Kerlan Damgan	<p><i>Tous ces courriers sont identiques.</i></p> <p>Indiquent qu'ils sont propriétaires des parcelles 187 – 188 et 189 au Nord de la rue du Loch et qu'ils avaient réfléchi à un projet d'urbanisation de ces parcelles avant la définition de l'OAP n°7 dans le projet de PLU. Les éléments constitutifs de cette OAP ne leur conviennent pas : division en deux zones UB et 1AU, projet de résidence sénior, 20% de loyers modérés et 20% de primo-accédants, stationnements imposés le long de la rue du Loch et de la rue du Clos Kerlan en plus des stationnements liés à l'urbanisation de cette zone.</p>
L22 L29	Mr André Savary 6 rue du Clos Kerlan Damgan	<p>Demandent en conséquence la modification du projet comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classement des trois parcelles en zone UB, ce qui leur permettrait d'envisager un « projet d'ensemble pavillonnaire » similaire à ce qui existe alentour. - Suppression de l'espace sénior.
L23 L28	Marie Reine Savary 4 rue du Clos Kerlan Damgan	

		<ul style="list-style-type: none"> - Suppression de leur terrain de la partie stationnement rue du Loch et rue du Clos Kerlan qui ne leur semble pas adaptée à du stationnement pour du projet pavillonnaire. Le plan d'aménagement de l'OAP laisse à penser que ces places sont destinées au public extérieur au projet et qu'une sortie directe sur la rue pour chaque place apparaît dangereuse et non compatible avec les recommandations du PLU sur l'entrée et la sortie unique imposée.
<p><u>Réponse de la commune de Damgan à L21, L30 ; L22, L29, L23, L28 :</u></p> <p>Les trois parcelles seront comprises dans une seule et même OAP dans le projet de PLU et l'OAP indique que ces trois entités doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.</p> <p><i>Avis du CE : C'est à la municipalité, mais pas aux particuliers qui possèdent des terrains disponibles, qu'il revient de définir et d'organiser l'évolution de l'urbanisation de Damgan en fonction de l'intérêt général. Ce projet d'OAP permettra de favoriser l'installation d'habitants à l'année, notamment via les logements sociaux. Il doit être maintenu malgré l'opposition des propriétaires des parcelles concernées.</i></p>		

Thème 1 – Opération d'aménagement prévue en zone 2AU

R3	Anonyme	Y a-t-il des projets d'urbanisation pour la zone 2AU route de Keroyal et rue de la Grée ? Quand on indique urbanisation à long terme, quels sont les délais correspondants et quelles sont les conditions requises ?
----	---------	--

Réponse de la commune de Damgan à R3 :

Pour ouvrir cette zone à l'urbanisation, une modification ou une révision du PLU sera nécessaire. Avant cette ouverture à l'urbanisation, la commune souhaite privilégier les autres secteurs au sein du tissu urbain c'est pourquoi cette zone est affichée « à plus long terme ».

Avis du CE : *La municipalité a répondu à la question posée.*

Thème 2 – Demandes de modification du zonage

R4	M Buthault Damgan	<p>Se demande pourquoi le terrain des œuvres universitaires du Loiret comporte deux zonages différents : Nc et Na.</p> <p>S'est étonné lors d'une permanence de la différence de zonage (A) affectant le carré de terrain qui s'étend jusqu'à la route de Muzillac car il est utilisé dans les mêmes conditions que le terrain classé en Nc.</p> <p>Souhaite que les deux petits terrains situés derrière le camping les Ajoncs d'Or rue d'Ambon soient classés en Nc</p>
<p>Réponse de la commune de Damgan à R4 :</p> <p>L'emprise du centre de vacances Les œuvres universitaires du Loiret est intégrée dans une zone Nc pour la partie bâtie et dans la zone A pour la partie non bâtie. Le périmètre n'a pas été modifié par rapport au PLU actuellement en vigueur.</p> <p><i>Avis du CE : Je suis d'accord avec la municipalité.</i></p>		
M4 L13	Mme Pascale Froment Mr René Backmann 9 rue Soufflot 75005 Paris	<p>Indique qu'elle est copropriétaire avec son mari d'une propriété située 9 rue Guillaume Apollinaire à Kervoyal, qu'il ont obtenu un permis de construire le 12 septembre 2012 en vertu du POS alors en vigueur, que ce permis a été confirmé par un jugement du tribunal administratif du 13 décembre 2013 suite à la contestation d'un voisin, que ce terrain est toujours constructible dans le PLU actuel et qu'un acquéreur ayant signé une promesse d'achat sous réserve d'obtenir un permis de construire qu'il a effectivement obtenu le 12 mai 2017 s'est cependant désisté en raison du recours gracieux déposé auprès du Maire par son voisin coalisé avec l'association des Amis de Kervoyal.</p> <p>Demande instamment que le projet de révision du PLU maintienne leur terrain en zonage constructible.</p>
M10	Ronan Fouanon Le Bihan pour la famille Fouanon Le Bihan	<p>Indique être propriétaire de la parcelle AR53 à Kervoyal et avoir attaqué le permis de construire concernant une construction projetée sur la parcelle AR51 de l'indivision Froment et avoir obtenu gain de cause, puis avoir et convoqué en mairie le 30 juillet 2016 avec les vendeurs et les nouveaux acquéreurs, ce qui lui a permis d'argumenter sa position comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une nouvelle construction en front de mer devant chez eux plein Est « supprimerait » l'éclairage naturel dont ils bénéficient, augmenterait la consommation électrique (chauffage et éclairage) et les priverait de la vue sur mer et sur l'espace boisé « au profit » d'un mur de béton. - Une nouvelle construction nécessiterait un nouvel accès automobile à moins de 3 mètres entre la maison et le portail

		<p>sur la promenade Guillaume Apollinaire qui est dédiée aux piétons, vélos et véhicules d'urgence.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est important de garder une zone boisée sur la petite baie de Kervoyal, autant pour la faune et la flore déjà fragiles que pour l'aspect visuel de l'ensemble de la baie. - La parcellisation à cet endroit n'est pas autorisée.
L44 M19 L45	Mme Virginie Le Pêcheur – Giornis M Jean Giornis 8 promenade Guillaume Appollinaire Damgan	<p>Indiquent qu'ils sont propriétaires de la parcelle AR50.</p> <p>Estiment qu'il n'y a aucun acharnement particulier envers le projet de Mme Froment sur la parcelle AR51 voisine de la leur, (cf L13 ci-dessus) ni de la part de l'association des amis de Kervoyal, ni d'eux-mêmes qui ont mis en oeuvre des moyens légaux à la disposition de tout citoyen pour contester une décision.</p>
M7	Mme Marie Armelle Echard	<p>Demande qu'aucun nouvel accès voiture ne soit autorisé sur la promenade Guillaume Apollinaire qui assure la continuité du cheminement piétonnier rendue obligatoire par la loi littoral qui a renforcé sur ce point la loi du 31 décembre 1976. Or elle constate que le terrain de 700 m2 cadastré AR51 reste constructible, « donc avec accès automobile », dans le projet de révision du PLU. Demande en conséquence une correction du règlement précisant l'inconstructibilité des terrains le long du sentier côtier, c'est à dire de la promenade Guillaume Apollinaire.</p>

Réponse de la commune de Damgan à M4, L13, M10, L44, M19, L45 et M7 :

Le secteur de Kervoyal (à l'exception de ses extrémités où le tissu était plus « lâche » qui ont par conséquent été classées en Na) a été considéré comme un espace urbanisé au sens de la loi Littoral (faisant partie intégrante de l'agglomération) et a ainsi été classé en zone Urbaine. La parcelle se situe à l'intérieur du périmètre urbanisé de cette partie de l'agglomération, « espace urbanisé » de la bande des 100 mètres. L'interdiction de construction liée à la bande des 100 mètres ne s'applique donc pas ici.

L'accès automobile existe pour l'ensemble des constructions situées le long de la promenade Guillaume Apollinaire.

Les terrains voisins pourraient faire l'objet de nouvelles constructions dans le cas par exemple d'une démolition-reconstruction. Ici, un terrain est ciblé de manière spécifique et individuellement. De plus, une zone non aedificandi a été mise en place sur une partie du terrain concerné créant un recul obligatoire d'au moins 15 mètres si une nouvelle construction s'implantait sur ce terrain.

Avis du CE : Je suis d'accord en tous points avec les arguments de la municipalité. La vue sur la mer n'est pas un droit opposable et le passage automobile sur la promenade Guillaume Apollinaire uniquement autorisé à ceux qui y habitent déjà relèverait davantage de l'octroi d'un privilège que de l'équité.

M6	M Eric Jagu	<p>Emet le souhait que les terrains situés au lieu-dit Lann Guy cadastrées 70, 71, 72 et 73 deviennent constructibles à l'issue de la révision du PLU, conformément à la promesse qui lui avait été faite lors d'un entretien le 12 août 2011 par le Maire de Damgan. Il signale que ces parcelles situées en zone agricole ne sont pas exploitées et il estime que ce changement de zonage ne porterait pas atteinte au plan d'aménagement et de développement durable, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels.</p> <p>Observe que ces parcelles sont déjà partiellement viabilisées et qu'elles sont situées entre une construction d'habitation, des bâtiments communaux, le cimetière et à proximité du mini-golf, que, dès lors, il ne s'agit pas d'une extension d'urbanisation qui étendrait les limites bâties du Lic.</p> <p>Relève qu'étant propriétaire d'un terrain à Damgan, il a cependant dû quitter cette commune à la naissance de son premier enfant en 2013 car le prix du terrain constructible y est inabordable pour les salariés. Les propriétaires des autres parcelles sont dans la même situation et souhaitent également s'implanter sur Damgan.</p>
<p><u>Réponse de la commune de Damgan à M6 :</u></p> <p>Avis défavorable, contraire aux textes et loi en vigueur qui ont pour objectifs de limiter les extensions d'urbanisation et la construction en mode diffus. Pas de changement par rapport à la situation actuelle.</p> <p><i>Avis du CE : Toute possibilité de construction nouvelle ouverte hors de l'enceinte urbaine de Damgan et a fortiori en secteur diffus participerait de fait au renforcement du mitage du territoire et doit être refusée pour cette raison. Elle serait d'autant plus préjudiciable qu'elle entraînerait la consommation de terrain en zone agricole ou naturelle et qu'elle ne répondrait à aucun besoin de nouveau logement qui ne soit pas déjà couvert par le projet de révision du PLU.</i></p>		
L2	<p>M François Douchet rue du Treutan Damgan</p> <p>M Grégoire Detoef Impasse du Treutan Damgan</p>	<p><i>Un plan est joint au courrier.</i></p> <p>Demandent le maintien « en zone Nr comme dans le PLU actuel » jusqu'au chemin communal, des parcelles 5, 8, 10 et 13 situées à proximité de la rue de Treutan qui sont classées en Na dans le projet de PLU, pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les surfaces en zone Na ne participeraient plus comme avant dans le calcul des pourcentages d'extension éventuellement accordés en arrière des bâtiments. - En cas de revente, ces surfaces ne participeraient plus au même taux dans l'évaluation du bien, entraînant ainsi leur dévaluation. - Cette mesure de protection est sans intérêt car les surfaces concernées sont situées dans la bande des 100 mètres et sont de ce fait protégées de toute modification par la loi littoral. - Le chemin littoral et les murs en pierres sèches le bordant se retrouveront enclavés dans la zone Nds, perdant ainsi

		<p>une partie de l'intérêt de leur sauvegarde.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ce traitement n'est pas appliqué aux propriétés du bord de mer à Saint Guérin alors qu'elles sont dans la même situation.
<p>Réponse de la commune de Damgan à L2 :</p> <p>Ce classement a pour objectif de se mettre en conformité avec la loi littoral, qui limite les extensions d'urbanisation dans la bande des 100 mètres, en conformité avec les risques naturelles du recul du trait de côte. Cela n'a pas d'incidence sur le pourcentage des extensions possibles.</p> <p>La combinaison loi Littoral et loi ALUR : pas de nouvelles constructions en dehors de l'agglomération.</p> <p><i>Avis du CE : Le Zonage Nr n'existe plus dans le projet de révision du PLU. La zone Na permet les extensions mesurées (30% de l'emprise du bâtiment existant). Ces possibilités d'évolution du bâti dans un STECAL isolé en zone naturelle et situé dans la bande littorale des 100m sont largement suffisantes.</i></p>		
L3	<p>Société URBAe représentant M Rémy Savary, rue Dandec, Damgan son père et ses soeurs</p>	<p><i>Courrier de 8 pages comportant des extraits de plans</i></p> <p>Indique que M Savary est exploitant agricole, qu'il a un élevage de 40 vaches allaitantes qui ne génère pas suffisamment de revenu et qu'il est contraint d'avoir une activité complémentaire de camping à la ferme sur 1,2 ha. Cet accueil de camping a été réalisé au coup par coup autour des bâtiments agricoles, coupant les pâtures du hangar accueillant les bêtes en hiver, sans logique d'implantation.</p> <p>Demande le redéploiement de son aire de camping dans un secteur éloigné du hangar accueillant les animaux (à plus de 100 m), afin de prolonger cette activité au-delà des 3 mois imposés par le statut du camping à la ferme. Le déplacement de cette aire de camping permettra de dégager un ensemble bâti agricole/prairies d'un seul tenant, facilement exploitable. Le redéploiement se ferait le long de la rue du Cosquer sur un terrain de 10800m² à classer en zonage UI ou Ulc, à prélever au sud des parcelles agricoles AH N279 et AH N278.</p> <p>Demande concomitamment, pour financer les travaux de déplacement du camping, de pouvoir réaliser une opération de lotissement se limitant à 4 parcelles sur un terrain de 2300 m², classé en zone A dans le projet de PLU, permettant de respecter une densité de 20 à 21 logements à l'hectare. Cette demande implique le classement en zone à urbaniser de la partie sud, le long de la rue du Cosquer, du terrain cadastré AH N278. L'accès à ce lotissement pourrait se faire en prolongement de l'impasse du lotissement « le hameau du Cosquer » avec l'accord des colotis, ou en accès unique par la rue du Cosquer.</p> <p>Demande une modification du règlement écrit du zonage A qui permette de maintenir l'activité de camping à titre temporaire en attendant que le nouveau camping soit réalisé,</p>
R23	<p>Association le hameau du Cosquer, Damgan</p>	<p><i>Association représentée par Mrs Alain Derennes, Michel Sérandour, Michel Roue et Alain Boismartel.</i></p>

		Comme suite au courrier de Mr Savary déposé en cours d'enquête, ils se déclarent opposés à l'utilisation de leur voirie et de leurs réseaux pour réaliser le lotissement de quatre parcelles et le camping de 10800 m2.
<p><u>Réponse de la commune de Damgan à L3 et R23 :</u></p> <p>Avis favorable à cette demande de la Société URBAE, celle-ci devra réaliser l'accès en dehors du lotissement du hameau du Cosquer qui est une opération privée. Cette disposition correspond au souhait de la collectivité de maintenir l'activité agricole sur notre territoire.</p> <p><u>Avis du CE :</u></p> <p><i>Vu l'âge de cet exploitant agricole, je ne suis pas persuadé que la vente des terrains sera suivie de la restructuration de son activité camping. On ne doit pas consommer des terres agricoles pour traiter une situation sociale individuelle, quand bien même la chambre d'agriculture y serait favorable.</i></p> <p><i>Il ne faut pas préjuger de l'utilisation dans le futur de terres agricoles peu exploitées actuellement. Cela ne légitime en rien leur détournement. Il s'agit au contraire de préserver le potentiel agro-alimentaire du territoire.</i></p>		
L6	M Jean Luc Flohic 2 square Vernenouze 75005 Paris	<p><i>Courrier de 2 pages titré « Contestations des familles Houbé et Flohic » comportant 33 pages de documents annexes.</i></p> <p>Constate que le projet de PLU apporte un certain nombre de modifications notamment à la zone dite « Secteur de Kervoyal » qui est désormais requalifiée en zone naturelle Na, alors qu'elle était partiellement en zone Ub et partiellement en zone AUc dans le PLU approuvé le 28 janvier 2014.</p> <p>Conteste ce déclassement, pour les raisons suivantes :</p> <p>1 – L'ancienneté de la constructibilité des terrains : le secteur est classé en zone UB au POS approuvé le 28 avril 1984 et modifié le 6 novembre 1990 ; la préfecture a autorisé le 22 mai 1997 l'ouverture à l'urbanisation du secteur UB du « Vronsec » après consultation de la commission des sites ; les numéros 9 à 15 de la rue de Vronsec ont été réservés pour des constructions ; les réseaux ont été dimensionnés pour l'urbanisation de la zone.</p> <p>2 – La validation par le PLU de 2014 des espaces naturels et l'organisation et la structuration de la zone par une OAP : lors de l'élaboration du PLU en 2014, les propriétaires des parcelles de la zone avaient fait part de leurs projets familiaux à la municipalité ainsi qu'au cabinet GeoBretagne et cette concertation avait abouti au classement de cette zone en 1AUc dotée d'une OAP et la conservation en UC pour la partie bâtie, la bande des 100 m étant classée en Na.</p> <p>3 – En raison des arguments avancés dans le rapport de présentation - justification du projet pour justifier ce déclassement : p 61 exclusion de la zone urbaine de ces terrains bâtis situés en discontinuité par rapport à l'enveloppe urbaine, p 77 la zone à urbaniser du PLU approuvé en 2014 a été reclassée dans le secteur Na du fait de son caractère naturel.</p> <p>4 – Arguments avancés pour le maintien de la zone en 1AUc et conservation du projet d'OAP : cette zone est une</p>

		<p>zone à densifier, il n'y a pas de discontinuité de l'urbanisation comme le souligne le rapport de présentation p82 : l'urbanisation est complète autour des parcelles et p 94 ; la représentation de l'urbanisation réelle de la zone est tronquée : p 91 à 93 il est présenté une série de photos pour illustrer la rupture d'urbanisation et par la photo « f » montrer le retour à l'espace urbain (<i>cf explications détaillées du courrier et les photos présentées en annexe</i>).</p> <p>5 – Arguments justifiant la contestation du déclassement de la zone : Le classement de cette zone en Na est sans fondement : cette zone n'a jamais été naturelle, elle a longtemps été exploitée, puis entretenue, plantée autour des constructions et en bordure des parcelles. De plus, le règlement de la zone Na permet la création « d'aires de stationnement » comme il en existe déjà à proximité du Loch ; dans le projet de PLU, il est prévu (p 160 du RP) une « extension dans la continuité de l'agglomération » zone 2AU, comment dans ce cas refuser la densification de la zone de Kervoyal ? Le projet d'OAP du PLU de 2014 s'accorde aujourd'hui encore avec toutes les normes en vigueur et avec les objectifs de développement raisonné de la commune.</p> <p>6 – Équité : Les familles Flohic et Houbé ont depuis plusieurs générations été soumises à des frais de succession calculés sur du terrain à bâtir d'une grande valeur, et cela encore très récemment.</p>
L15	Mme Simone Hoube 17 rue du Vronsec Kervoyal, Damgan au nom de l'indivision Hoube	<p>Conteste le déclassement des terrains appartenant à la famille Flohic et à l'indivision Houbé ainsi que le jardin de sa propriété, situés en zonage UB dans le PLU actuel, mais en zone Na dans le projet de révision du PLU. Ce déclassement ne leur semble ni raisonnable ni justifié pour les raisons suivantes :</p> <p>1 - La zone constituée par leurs terrains ne remplit pas les critères d'une zone naturelle car les terrains étaient agricoles avant qu'ils ne soient devenus constructibles ; ils n'ont rien d'un site remarquable hormis la vue sur la mer et la présence d'arbres susceptibles d'être qualifiés de remarquables qui n'a rien de naturelle mais est due au travail de plantation et d'entretien de la famille Hoube.</p> <p>2 - Ces terrains constituent une dent creuse au sein d'une zone urbanisée bordée au Nord par la rue de Vronsec qui comporte un certain nombre d'habitations ou de lots en attente de construction numérotés de 1 à 16 ; le côté Est de la rue des Roseaux est construit sans interruption du boulevard de l'Atalante jusqu'à la rue du Loch. Les municipalités précédentes avaient tout fait pour que l'urbanisation soit facilitée par la mise en place de tous les réseaux, l'abandon de cet objectif n'irait pas dans le sens d'une bonne gestion des investissements déjà réalisés.</p> <p>3 – Les photos présentées dans le dossier du projet de révision du PLU ne montrent aucune des quatre constructions pourtant situées dans la zone « comme si on avait voulu nous rayer de la carte », ni le panneau d'entrée du bourg qui montre nettement la fracture entre l'agglomération et le secteur protégé du Loch.</p> <p>4 – Le secteur de Kervoyal ne dispose pas d'une clientèle de proximité suffisante pour faire vivre le commerce. La seule façon d'assurer son développement et notamment de permettre aux futures halles de bien fonctionner, c'est d'augmenter la population sur Kervoyal. Or les projets du PLU se situent majoritairement à proximité du bourg de Damgan et leur réalisation se fera au détriment des commerces de Kervoyal. Les terrains des familles Hoube et Flohic sont prêts à accueillir</p>

		<p>immédiatement une population.</p> <p>5 – Le passage en zone Na de ces terrains entraînerait un préjudice financier considérable, en raison des impôts fonciers réglés par le passé, des droits de succession payés et de la perte de leur valeur, pour lequel il sera demandé réparation.</p> <p>6 – Cette affaire de terrains ne se limite pas à une simple histoire d'argent, c'est l'histoire de deux familles qui ont entretenu des relations quasi filiales depuis 1911 et qui avaient conservé du terrain pour que les petits enfants puissent s'y installer s'ils le souhaitaient.</p>
L50 M11	<p>Mme Simone Houbé épouse Lécuyer Au nom de l'indivision Houbé 17 rue du Vronsec Kervoyal, Damgan</p> <p>M Jean Luc Flohic En son nom propre et au nom de l'indivision Flohic 2 square Vernenuze 75005 Paris</p>	<p><i>Les deux courriers de 10 pages ont le même contenu et apportent des arguments complémentaires aux courriers L6 et L15 ci-dessus.</i></p> <p>1 – Les parcelles de l'indivision Houbé comme celles des Consorts Flohic répondent aux prescriptions de l'article R151-18 du code de l'urbanisme relatif au classement en zone urbaine, mais elles ne répondent pas à celles de l'article R151-24 relatif au classement en zone naturelle. Elles forment un ensemble qui, au-delà de la bande des 100 mètres appartient au secteur organisé de Kervoyal et par voie de conséquence ne peut recevoir d'autre classement qu'un zonage de type U ou AU.</p> <p>2 – Il est indiqué p 159 du rapport de présentation/justifications du projet (RP/JP) que le PLU identifie une seule agglomération s'étendant de Larmor à Kervoyal qui sont deux noyaux d'urbanisation historiques rejoints depuis par les extensions urbaines partant du centre-ville. Il en ressort que la taille de l'agglomération et la présence de multiples équipements et services ne font aucun doute sur sa qualité d'agglomération au sens de la loi littoral et que l'ensemble de l'agglomération a été classée en zone urbaine ou à urbaniser (terrains à caractère naturel ou agricole enclavés au sein de l'enveloppe bâtie). Or les parcelles en question sont comprises dans un compartiment de terrains délimité par quatre voies qui est totalement enserré dans l'agglomération et une trentaine de constructions y sont implantées au nord, à l'est, à l'ouest, et au sud, ainsi qu'une vaste aire de stationnement au sud-ouest. Il est même indiqué p 93 du rapport de présentation/diagnostic territorial (RP/DT) que le Bd Atalante retrouve l'espace urbain à la hauteur des parcelles de l'indivision Houbé et des Consorts Flohic.</p> <p>3 – Le RP/JP p 77 mentionne que « La zone à urbaniser du PLU approuvé en 2014 a été reclassée dans le secteur Na du fait de son caractère naturel et en p 61 il est ajouté que « la zone Ub existante est supprimée en raison d'une discontinuité par rapport à l'enveloppe urbaine existante ». Une telle appréciation est radicalement contraire et injustifiée par rapport à celle retenue par les auteurs du PLU en 2014 qui justifiaient le zonage de ce secteur en 1AUc comme suit : « Situé à Kervoyal, entre le Bd de l'Atalante et la rue du Vronsec, le site de 1,6 ha est proche des différentes plages qui bordent Damgan. Le secteur est traversé par la rue du Vronsec qui permet différents accès. Un accès piéton peut-être envisagé depuis le Bd Atalante. Le secteur est entouré de maisons individuelles aux architectures de toutes les époques. » et « L'urbanisation de ce secteur viendra conforter un secteur urbain quelque peu délité le long de la rue du Vronsec et de la rue des roseaux. L'objectif d'aménagement de ce secteur est de densifier de façon limitée... ». De surcroît, le classement en Na de ce</p>
L51 M12		

		secteur va à l'encontre des orientations du PADD qui mentionne p 15 qu'il faut « Redynamiser Kervoyal en : - recomposant une trame urbaine cohérente, en recherchant de petits secteurs de projet au sein du tissu urbain existant ..., - permettant le maintien et le développement des commerces de proximité, - mettant en valeur les liens entre l'entité bâtie et l'entité maritime. ».
<p>Réponse de la commune de Damgan à L6, L15, L50, M11, L51 et M12 :</p> <p>La combinaison loi Littoral et loi ALUR : pas de nouvelles constructions en dehors de l'agglomération. Pour ce secteur nous sommes dans un espace proche du rivage et en bordure d'un espace naturel, ce qui justifie ce classement.</p> <p>Avis du CE : <i>J'ai visité ce secteur et j'ai une position différente de celle de la municipalité.</i></p> <p><i>Je suis d'accord avec les arguments de M Houbé dans sa description de la rue du Vronsec qui est partiellement construite et qui laisse une impression d'urbanisation inachevée. En partant de la rue des Roseaux, on aperçoit les terrains inoccupés des familles Flohic et Houbé sur la droite ; ils sont encadrés à l'Ouest et à l'Est par une succession de maisons avec terrains. Sur la gauche, il y a également une parcelle profonde inutilisée. Quand on emprunte le boulevard de l'Atalante, on passe devant des parkings, puis devant les maisons de la rue des Roseaux, puis on entrevoit les terrains inoccupés dont une partie se situe derrière une succession de maisons mitoyennes et un parking. L'harmonie n'est pas le mot qui vient à l'esprit quand on parcourt cette section du boulevard de l'Atalante car on est en présence d'une succession d'éléments constitutifs du paysage assez hétéroclites. Dès lors, on imagine aisément qu'un aménagement paysager du terrain laissé libre dans la bande des 100m ne pourrait qu'améliorer cet environnement et que des constructions nouvelles situées au-delà de la bande des 100 mètres derrière cet aménagement paysager, sur les terrains inoccupés, n'auraient aucun impact visuel négatif.</i></p> <p><i>Il n'y a pas de coupure d'urbanisation à préserver car elle est déjà interrompue par un camping et par de l'habitat qui va encore être renforcé avec le projet d'OAP « cœur de Kervoyal ».</i></p> <p><i>Plus qu'un village, Kervoyal forme une véritable agglomération délimitée à l'Ouest par la rue des Roseaux qui est urbanisée sur toute sa rive Est et son développement dans un avenir proche ou lointain devrait naturellement avoir lieu aussi dans ce secteur.</i></p> <p><i>J'estime qu'il y a une opportunité de créer deux OAP sur les terrains disponibles situés de part et d'autre de la rue du Vronsec, à partir de la limite formée par la bande littorale des 100 mètres, afin que ces grandes parcelles qui n'appartiennent pas à la municipalité ne restent pas inemployées et ne deviennent au fil des années des friches non entretenues. En raison de la surévaluation des besoins en logements du projet, ces OAP ne seraient inscrites qu'en fin d'échéancier prévisionnel à horizon de 10 ans.</i></p>		
L53 M21	M et Mme Michel 30 Grande Rue Damgan M Jean Paul-Cottrel Rue des roseaux	Indiquent que Mme Annie Michel née Cottrel est nue propriétaire des parcelles AP 27, 28 et 29 sur lesquelles la SAS Côte d'Amour exploite un camping, que M et Mme Michel sont propriétaires de la parcelle AP 24, et que M Cottrel possède les parcelles AP 25 et 26. Approuvent le zonage U1 retenu pour les parcelles AP 27 et 28 et le zonage pour partie en U1 et pour partie en Ua de la parcelle AP 29.

	Damgan	<p>Sont opposés au classement en secteur Na de leurs trois autres parcelles AP 24, 25 et 26, qu'ils estiment illégal, pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ce classement est en contradiction avec l'objectif inscrit au PADD de « Privilégier le renouvellement urbain au sein des espaces urbanisés ». Les parcelles AP 24 et 25 se situent dans une « dent creuse » au sein des espaces actuellement urbanisés. - La justification de la suppression de zone AUc du PLU de 2014 p71 du RP/JP « en raison du caractère naturel du secteur et en lien avec les objectifs en logements ». Or seulement 60% seulement des constructions de logements sont prévues dans les « dents creuses », ce qui signifie que 40% des logements seront créés en extension de l'urbanisation, en méconnaissance de l'objectif du PADD de création prioritaire de logements dans les « dents creuses ». - Le caractère naturel de cette zone n'est pas avéré et ce n'est pas une zone à protéger car elle n'est couverte par aucun périmètre de protection de zone naturelle ni au titre du PPRL ou de la bande littorale des 100 mètres. Elle ne présente en outre aucune qualité paysagère. Elle ne répond donc pas à la définition de la zone Na donnée dans le règlement écrit du projet de PLU. - Les parcelles AP 24 et 25 qui sont bordées à l'Ouest et à l'Est par des propriétés bâties (notamment la maison située sur la parcelle AP 26) et au Nord par le camping Côte d'Amour, sont intégrées au tissu urbain du village de Kervoyal. Elles sont par ailleurs déjà desservies par l'ensemble des réseaux. <p>Demandent le classement des parcelles AP 24, 25 et 26 en zone Ub pour former un îlot urbain cohérent bordé à l'Ouest par le lac du Loch et au Sud par la rue du Vronsec.</p>
<p><u>Réponse de la commune de Damgan à L53 et M21 :</u></p> <p>La combinaison loi Littoral et loi ALUR : pas de nouvelles constructions en dehors de l'agglomération. Pour ce secteur nous sommes dans un espace proche du rivage et en bordure d'un espace naturel, ce qui justifie ce classement.</p> <p><u>Avis du CE : Voir ma réponse ci-dessus.</u></p>		
L56	Maître Collet Avocate représentant M Gwenael Lecoustumer demeurant à Marseille	<p><i>L56 : Courrier de 10 pages comportant deux pièces jointes (extrait du cadastre et photos)</i></p> <p>M Hervé Le Coustumer est propriétaire des parcelles AR 1 et 2.</p> <p>Mr Gwenael Coustumer est nu propriétaire de la parcelle AR 3 située rue de la Cale à Kervoyal, en bord de mer dans la bande des 100 mètres, sur lequel il a en projet de construire une maison en respectant l'alignement des maisons des parcelles AR 2 et AR 4 qui encadrent son terrain. Le PLU actuel classe ce terrain en zone Na et le projet de révision du PLU maintient ce zonage.</p>

M18	M Hervé Le Coustumer	<p>Contestent la légalité du classement en zone Na de l'ensemble formé par les quatre parcelles AR 2, 3, 4 et 5 pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La situation et les caractéristiques de l'ensemble formé par ces parcelles ne correspond pas à la définition donnée à la zone Na car il s'agit d'un secteur urbanisé depuis avant 1968 qui ne présente pas un caractère d'espace naturel. Toutes les parcelles sont bâties jusqu'à l'avenue des Sinagots. Il y a au nord un terrain de camping comportant des constructions en dur et des mobil-homes tout le long de la zone classée naturelle. L'accès à la parcelle AR 3 qui est viabilisée se fait par un chemin communal qui dessert les autres habitations et longe les mobil-homes du terrain de camping. Il est mentionné page 11 du rapport de présentation de la partie 2 que ces parcelles font partie du tissu urbain existant ; elles constituent des extensions du noyau historique de Kervoyal comme les autres parcelles du village qui sont classées en zone U. En outre, ces parcelles présentent les mêmes caractéristiques que les propriétés voisines de l'autre côté de la rue de la Cale, classées en Zone Uv. - Le classement en zone Na n'est pas cohérent avec les objectifs affichés du PADD et ne correspond pas au parti d'aménagement annoncé. Le PADD indique que le village de Kervoyal est une entité à dynamiser, il incite à l'utilisation prioritaire des terrains résiduels non bâtis au sein du tissu urbain. La parcelle AR 3 répond à ces critères. De surcroît, la réalisation d'une construction sur cette parcelle n'aura pas particulièrement d'impact environnemental ni d'impact paysager, elle ne constituera pas un grignotage de l'espace urbanisé vers les espaces non urbanisés. <i>Le courrier cite plusieurs jurisprudences.</i> - La coupure d'urbanisation n'intervient qu'après l'ensemble formé par ces quatre parcelles. - Demande en conséquence une modification du zonage de l'ensemble formé par les parcelles AR 2, 3, 4 et 5 en le classant en zone Uv qui correspond selon les documents du projet de PLU à un « tissu bâti de la frange littorale ou en limite d'espaces sensibles. Il est caractérisé par la présence de nombreuses villas balnéaires ».
-----	----------------------	---

Réponse de la commune de Damgan à L56 et M18 :

Le secteur concerné est caractérisé par un tissu « lâche », où la densité des constructions est moindre, c'est pourquoi il a été classé en zone Na, sans changement avec le PLU actuel.

Avis du CE : Je suis allé sur place. Il y a 4 maisons sur ce secteur classé Na. La dernière est une grande maison implantée au milieu d'un grand terrain ; cette propriété, telle qu'elle est agencée actuellement, est bien intégrée dans le site. Un bosquet de sapins la sépare de la maison précédente dont l'absence totale de qualité architecturale contraste avec la beauté du lieu. La construction d'une habitation intercalée entre ces deux maisons entraînerait la destruction du bosquet et conduirait à former une ligne d'habitations resserrée, étriquée qui n'est pas compatible avec la préservation du site. Le classement Na de ce secteur séparé de l'enveloppe urbaine de Kervoyal par un terrain boisé doit être maintenu.

L34	Famille Lacôte 31 place de l'Eperon 72000 Le Mans	<p><i>Courrier comportant deux annexes</i></p> <p>Demande que leur terrain cadastré AR71 situé en zone Na dans le projet de PLU devienne constructible pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il constitue ce que l'on appelle une « dent creuse » en zone urbanisée et il est entouré de maisons « encore plus devant pour certaines ». - Le terrain est nu et ne comporte donc aucune végétation remarquable. - La majorité des habitants de Kervoyal ne comprend pas pourquoi il n'est pas possible de construire sur ce terrain et la famille Lacôte indique disposer d'un courrier signé par « tous les voisins » indiquant qu'ils sont d'accord et qu'ils préféreraient que le terrain comporte une construction et soit entretenu. - « La loi littorale n'est pas retenue dans cette configuration ».
<p>Réponse de la commune de Damgan à L34 :</p> <p>Maintien de la zone en Na comme le PLU actuel. Lors du POS de 1984, la Préfecture avait déjà retiré d'office un permis de construire car tout projets sur ce site est contraire à la loi littoral.</p> <p><i>Avis du CE : Je suis d'accord avec la position de la municipalité, il ne faut pas augmenter l'urbanisation de la pointe de Kervoyal. Si les propriétaires ne souhaitent plus entretenir leur terrain, ils peuvent demander à la commune de l'acquérir via la procédure de délaissement.</i></p>		
L24	M et Mme Le Magrex 1-3 route de l'étier du Lic, Damgan	<p><i>Courrier comportant un extrait de document notarié de 1988 mentionnant Le Lic en tant que village.</i></p> <p>S'étonnent que le centre du « village » du Lic soit zoné en Na dans le projet de PLU alors qu'il était auparavant classé en Nh, ce qui signifie que le Lic n'est plus considéré comme un village mais comme un hameau.</p> <p>Constatent que la parcelle AX 100 est devenu inconstructible alors qu'elle peut être facilement viabilisée en raison de la proximité des réseaux.</p>
M17	Mme Chantal Méaud épouse Le Brun et ses deux frères	<p>1 - Indiquent ne pas comprendre pourquoi il y a un changement de zonage dans le secteur du Lic et pourquoi la parcelle AX100, qui est à proximité immédiate de tous les réseaux et bordé de maisons, n'est pas constructible.</p> <p>Signalent avoir essuyé un refus de permis de construire en raison du projet de PLU à venir, alors qu'un permis de construire a été délivré le 1^{er} mars 2017 pour un terrain vendu par un membre du conseil municipal.</p> <p>2 - Estiment que la révision du PLU doit permettre de valoriser l'existant et ils proposent que les cinq vieux hangars de plus de 100 m² existant dans ce secteur soient transformés en logements sociaux.</p>

Réponse de la commune de Damgan à L24 et M17 :

La parcelle AX 100 a déjà fait l'objet d'un certificat d'urbanisme négatif dans le cadre du PLU actuel.

Combinaison loi Littoral et loi ALUR.

Avis du CE : Toute construction supplémentaire en secteur d'habitat diffus conduit à poursuivre le mitage du territoire, ce qui est contraire aux politiques publiques d'urbanisme et de développement qui prévalent aujourd'hui. Les logements sociaux doivent être construits dans l'enveloppe urbaine de Damgan pour favoriser l'insertion de leurs habitants.

R15 R17 M13 M23	M et Mme Magré 1 rue des Cap Horniers Penerf, Damgan	<p>Contestent le classement en zone Na de la parcelle AC 31 dont ils sont les propriétaires pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- La zone où se situe leur terrain ne présente aucun des caractères énumérés à l'article R154-24 du code de l'urbanisme pour être classé en zone N. Elle ne se situe pas dans une zone humide, ni dans une ZNIEFF, ni dans une ZICO, ni dans une zone Natura 2000 ; la coupure d'urbanisation se situe à L'Est ; la moitié Nord-Ouest du terrain n'est pas en zone inondable ; la parcelle est séparée de la vaste zone Nds par des parcelles privées et par la rue des Cap Horniers au Nord et une aire de stationnement à l'Est.- Le terrain est desservi par l'ensemble des réseaux. Il se situe en limite du village de Penerf qui est identifié comme l'un des trois secteurs à urbaniser en priorité. Il jouxte l'allée du Govet à partir duquel peut être créé un « axe interne » permettant de développer l'urbanisation afin de combler l'espace entre l'actuelle zone urbaine et la maison implantée à l'Est. <p>Conclut que le classement de son terrain en zone Na est irrégulier et que son classement en zone urbaine est le seul juridiquement envisageable.</p>
--------------------------	--	---

Réponse de la commune de Damgan à R15, R17, M13 et M23 :

Loi Littoral. Ce secteur ne peut être considéré comme un espace urbain. Sans changement par rapport au PLU actuel

Avis du CE : Cette parcelle est située en zone naturelle hors du secteur bâti du Bodo. Son urbanisation serait d'autant plus préjudiciable qu'elle conduirait à supprimer l'environnement paysager qui caractérise l'entrée dans le secteur de Penerf et qu'elle ne répondrait à aucun besoin de nouveaux logements qui ne soit pas déjà couvert par le projet de révision du PLU.

R22	M et Mme Corbineau 103 rue de la Galarnière 44400 Rezé	<p>Constatent que leur parcelle N° 183 située 3 chemin du Mené à Penerf est classée en zone Na et n'est donc pas constructible.</p> <p>Demande le classement de sa parcelle soit en Nc car elle est viabilisée, soit dans un classement permettant d'obtenir un permis de construire.</p>
-----	--	---

Réponse de la commune de Damgan à R22 :

Loi Littoral. Ce secteur ne peut être considéré comme un espace urbain. Sans changement par rapport au PLU actuel.

Avis du CE : *Je suis d'accord avec la réponse de la municipalité.*

R24	*	<p><i>* Mr et Mme Turlan 3 allée du Pouldouar, Mr et Mme Pinte 1 allée du Pouldouar, Mr et Mme Lasquellec Jean 5 allée du Pouldouar, M et Mme Lasquellec Henri 8 bis rue du Toul Rann, Mme Lasquellec Eliane rue du Calvaire à Damgan.</i></p> <p>Indiquent que leur terrain longeant le chemin du Pouldouar a été défini pour moitié en zone à urbaniser et que l'autre moitié est restée en zone agricole, alors que dans le PLU précédent la totalité du terrain était en zone urbanisable.</p> <p>Contestent ce classement, s'agissant d'un terrain issu d'un partage familial.</p>
-----	---	---

Réponse de la commune de Damgan à R24 :

La zone 2AU a été délimitée en cohérence avec l'orientation du PADD et les objectifs en logements.

Avis du CE : *Je considère pour ma part que cette zone 2AU est inutile pour les raisons que j'ai développées au chapitre 4 (cf 4.1) et que tous ces terrains doivent être classés en zone A.*

L58	Consorts Lalys	<p><i>Ce courrier de 6 pages ne comporte aucun extrait cadastral en annexe permettant de situer précisément les parcelles dont le projet de zonage est contesté. Le courrier très détaillé utilise les numéros des emplacements réservés du PLU actuel et on ne sait pas si l'analyse porte sur le PLU actuel ou sur le projet de révision.</i></p> <p>Sont propriétaires en indivision successorale de plusieurs parcelles situées au lieu-dit « Le Bourg de Penerf » rue Bénoni Thébault, cadastrées AB 66, 70 et 73 pour une superficie totale de 39006 m2. Le classement de ces parcelles en zone NDS, Ac et N dans le PLU de 2014 a rendu la propriété Lalys « inutilisable » en raison du zonage et des projets de la commune. Le projet de révision du PLU reprend ces éléments de classement.</p> <p>Entendent faire valoir un certain nombre d'éléments de contestation de ces zonages qui ne sont pas justifiés et qui ne sont pas conformes à la réalité de la situation matérielle :</p> <ul style="list-style-type: none">- Ils contestent l'emplacement réservé n° 32 destiné à réaliser une aire de stationnement et une voie de desserte pour les chantiers ostréicoles.- Ils estiment que le choix de la zone d'extension de la zone aquacole est inopportun et non justifié.- Ils demandent la suppression des emplacements réservés 32 et 33 du PLU en vigueur.
-----	----------------	--

Réponse de la commune de Damgan à L58 :

Avis défavorable à leur demande la situation du terrain n'a pas évolué dans le cadre de la révision, le PLU actuel est maintenu. La combinaison loi Littoral et loi ALUR : pas de nouvelles constructions en dehors de l'agglomération. Pour ce secteur nous sommes dans un espace proche du rivage et en bordure d'un espace naturel, ce qui justifie le maintien de ce classement.

Avis du CE : Les différents points contestés par les consorts Lalys ne sont pas argumentés. La municipalité est dans son rôle quand elle prévoit des projets d'infrastructure qui vont dans le sens de l'intérêt général. Le classement en zone Nds et les emplacements réservés sont justifiés. Les propriétaires peuvent demander à la commune d'acquérir leurs parcelles via la procédure de délaissement.

Thème 3 – Demandes de modification du zonage et du règlement écrit concernant les terrains de camping

L27 L31	M et Mme Le Pehun Camping Clos Nenn 5 allée du Clos Nenn Damgan	L27/L31 a constaté que son camping est classé en zone Ulc et que le règlement écrit de cette sous zone est très restrictif par rapport à celui applicable en zone Ul car il ne leur permet pas de réaliser des installations de plein air (piscines, restauration, etc.).
L36	Exploitant du camping Celimène 38 bis rue de Kervoyal et Mme Karine Mérel 36 rue de Kervoyal Damgan	L27/L31, L36, L38, L46 et L49 contestent le classement de leur camping et demandent un classement Ul pour les raisons suivantes :
L38	M Eric Coutaud Gérant du camping Les Ajoncs d'Or SARL Kerjean Damgan	<ul style="list-style-type: none"> - Il va à l'encontre de l'objectif inscrit au PADD de conforter l'offre en hébergement touristique en pérennisant les campings, car il leur interdit toute montée en gamme et les prive notamment de la clientèle nord européenne qui recherche des campings haut de gamme qu'elle trouve dans les communes voisines. Damgan comporte un seul camping avec piscine et il n'y a que 27% des campings qui pourraient actuellement en réaliser une sur le territoire de la commune (source Atout France). - La distinction artificielle faite entre les campings situés dans l'agglomération et ceux situés aux franges de l'agglomération en limite des espaces agricoles et naturels entraîne des perspectives de constructibilité et de développement différentes. - Les terrains de camping sont soumis aujourd'hui à des normes d'insertion paysagère codifiés à l'article A 111-7 du code de l'urbanisme qui rendent injustifiées la création d'un secteur Ulc puisque les équipements doivent être nécessairement intégrés dans l'environnement quel que soit la situation environnementale du camping.
L46 M20	Exploitant du camping Mar Atlantis SAS Côte d'Amour Kervoyal, Damgan	<ul style="list-style-type: none"> - Il y a des incohérences et une différence de traitement injustifiée dans le classement des différents campings de la commune, certains d'entre eux étant classés Ul alors qu'ils sont en bordure d'une zone naturelle ou agricole alors que par exemple le camping Clos Nenn qui est majoritairement entouré par la zone urbanisée est classé en Ulc. Dès lors que deux campings sont classés en zone urbaine, les mêmes règles doivent leur être appliquées, qu'ils se trouvent à l'intérieur ou à la frange de l'agglomération.
L49	M François Orgebin Camping Grand Air SCI clos Nenn Cadu, Damgan	<ul style="list-style-type: none"> - L27/L31 précise que le camping Clos Nenn n'est pas riverain d'un espace sensible de type ZNIEFF, ZICO ou ZPS et n'est pas concerné par la zone Natura 2000. <p>L46 rappelle que son établissement classé en zone Nc présente les mêmes caractéristiques juridiques et matérielles que les autres terrains de camping classés en zone Ul et Ulc et qu'il n'y a aucune différence entre son établissement et ceux classés en zone Ul. Il relève que le rapport de présentation précise que du point de vue de la loi littoral, un terrain de camping constitue de l'urbanisation et qu'il y a donc lieu de considérer son établissement comme un secteur déjà urbanisé. Il considère que le classement de son camping en zone Nc est contraire à l'objectif de pérennisation des campings, car il est plus restrictif que son classement actuel Nb qui visait « les terrains de camping et de caravanage » alors que le zonage Nc</p>

		<p>concerne « les activités légères de loisirs, de camping et de caravanage ».</p> <p>L49 demande que le règlement écrit de la zone UI soit modifié comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Revoir les hauteurs de construction qui pourront aller jusqu'à 8 à 10 m afin de rendre possible la construction d'équipements d'activités ludiques tels qu'un toboggan aquatique dont la hauteur est de 5 m à laquelle il faut ajouter une hauteur de sécurité de 3 m et ne pas contraindre le positionnement du faitage au centre car dans le cas d'un toboggan il doit être placé latéralement. - Ne pas contraindre de forme imposée pour permettre la création de projets architecturaux créatifs, ce que ne permettent pas les toitures à double pente de 40 à 50°. - Autoriser les constructions en rapport avec l'activité. - Prévoir un CES de 20% minimum afin de permettre aux campings de créer des équipements collectifs hôteliers dignes de ce nom identiques à ceux proposés en zonage Ug. - Autoriser tous les équipements permettant d'obtenir le classement cinq étoiles qui permet d'accueillir des familles avec enfants dans d'excellentes conditions de confort. - Supprimer p 58 du règlement écrit la mention « Les campings ne sont pas obligatoires » car ils doivent être obligatoirement clôturés. <p>L36, L38, L46 et L49 demandent également que soit utilisé dans le règlement écrit le mot « stationnement » à la place du mot « implantation », pour les résidences mobiles de loisirs mentionnées à l'article R111-41 du code l'urbanisme.</p>
<p><u>Réponse de la commune de Damgan à L27, L31, L36, L38, L46, M20 et L49 :</u></p> <p>A valider avec les services de l'Etat et passer en revue l'ensemble des campings. Mais, il est important de noter que les campings situés en frange d'espace urbanisé étaient auparavant classés en Nb. Avis favorable de la commune pour un classement en zone UI pour permettre le développement et la modernisation des installations existantes.</p> <p><u>Avis du CE :</u> <i>Je suis d'accord avec la position de la municipalité. J'ai donné mon avis sur cette question au chapitre 4 (cf 4.2).</i></p>		

L36	Exploitant du camping Celimène 38 bis rue de Kervoyal et Mme Karine Mérel 36 rue de Kervoyal Damgan	<i>4 courriers de 7 pages, au contenu quasi identique.</i> 1 - Considèrent que la façon restrictive et négative dont est abordée la filière de l'hôtellerie de plein air témoigne de l'état d'esprit des auteurs du projet de PLU et de leurs velléités vis à vis de toute une profession. En effet, l'axe 2 du PADD et le rapport de présentation prévoient la simple pérennisation de l'activité du camping touristique, c'est à dire leur survie, mais un développement des aires d'accueil des camping-cars. Font valoir que les terrains de campings ont tous été autorisés sur le plan du droit de l'urbanisme alors que l'actuelle aire d'accueil de camping-cars n'a aucune existence légale. Pourtant elle n'est ni plus ni moins qu'un terrain de camping qui offre des services : aire de vidange des eaux grises et des eaux noires, vidange cassettes chimiques, accès à l'eau potable. Considèrent que cette aire d'accueil de camping-cars qui n'a jamais fait l'objet d'un permis d'aménager ni même d'une déclaration préalable est illégale et n'est pas régularisable car elle est située dans la bande des 100 mètres. Ils s'opposent à sa légalisation et à toute nouvelle création d'aire d'accueil de camping-cars dont ils contestent la concurrence déloyale ainsi que celle de la municipalité qui gère cette aire car il n'y a pas eu de carence constatée en matière d'accueil des camping-cars dans les terrains de camping.
L38	M Eric Coutaud Gérant du camping Les Ajoncs d'Or SARL Kerjean Damgan	
L46 M20	Exploitant du camping Mar Atlantis SAS Côte d'Amour Kervoyal, Damgan	Demandent le retrait de l'axe 2 du PADD « du développement d'aires d'accueil (municipales) de camping-cars ». 2 – L46 déplore que le classement en zone NI de l'aire de camping-cars située dans la bande littorale des 100 mètres, au demeurant illégale, permet l'extension mesurée des constructions existantes, mais également les installations de sport, les aires de jeux, ce qui n'est pas conforme aux dispositions de la loi littorale et constitue une forme de concurrence déloyale pour les autres campings qui ne disposent pas de telles possibilités.
L49	M François Orgebin Camping Grand Air SCI clos Nenn Cadu, Damgan	3 – Estiment que la capacité d'accueil de 4303 personnes en terrains de camping est surestimée. Ils la situent à 3072 personnes à raison de 3 personnes en moyenne pour chacun des 1072 emplacements aménagés des 12 terrains de camping classés en service (source Atout France), en réalité 2757 personnes pour 919 emplacements du fait de la fermeture du camping de l'Océan.
<p><u>Réponse de la commune de Damgan à L36, L38, L46, M20 et L49 :</u></p> <p>Maintien de l'axe du PADD pour répondre la demande d'accueil de l'activité touristique que constitue le camping-car.</p> <p><i>Avis du CE Je suis d'accord avec la position de la municipalité. La création d'aires de camping-cars qui est perçue par les professionnels du camping comme une concurrence illégale organisée par la municipalité répond cependant à un besoin justifié de meilleure maîtrise de la gestion de cette catégorie particulière de touristes. Elle permettra à la commune de mieux lutter contre le stationnement sauvage des camping-cars.</i></p>		

R13	Association des amis de Kervoyal	<p>Conteste le zonage de Ul du camping « Côte d'Amour » situé à Kervoyal, à l'Est d'une zone classée Nds du Loch et au Nord de la zone Na du Vronsec. Signale que ce camping est dans une situation similaire à celle des campings « Oasis » à l'Est de Kervoyal et « Cadu » et « l'Ile » sur la rivière de Pénerf qui sont en zonage Ulc et qu'il devrait être classé de la même façon.</p> <p>1 -Demande que les quatre campings précités soient classés en zonage Nc car ils sont tous situés en bordure ou à l'intérieur d'espaces sensibles en zone N. Rappelle qu'il est mentionné p 117 de la partie diagnostic du rapport de présentation « qu'il n'est pas rare que les campings situés en bord de mer soient zonés en secteur de type U. Dans ce cas, il est à craindre que ces campings ne viennent à disparaître compte-tenu de la pression foncière qui s'exerce sur les espaces proches de la mer. » Ces campings étaient auparavant classés en zone N avant le PLU de 2014 qui les a classés en zone U.</p> <p>Rappelle en particulier que, par un jugement du 18 mai 2006, le tribunal administratif de Rennes a désigné le camping « Oasis » comme étant situé dans un espace remarquable et qu'il est plus que judicieux de le classer en zone Nc.</p> <p>2 – Préconise un zonage N pour l'aire naturelle de camping située au Nord de l'OAP « Cœur de Kervoyal » qui est zonée U, d'autant qu'il se situe dans un secteur de ruissellement des eaux pluviales (cf p186 du rapport de présentation partie justifications du projet).</p>
<p>Réponse de la commune de Damgan à R13 :</p> <p>Un classement du camping de l'Oasis dans le sous-secteur Ulc est justifiable puisque ce zonage n'autorise que les activités de loisirs.</p> <p>Pour le reclassement en zone Nc, réponse apportée dans l'analyse des avis PPA.</p> <p>Concernant l'aire naturelle de loisirs, l'OAP encadre strictement l'occupation du sol.</p> <p><i>Avis du CE : Je suis d'accord avec la position de la municipalité. J'ai donné mon avis sur cette question au chapitre 4 (cf 4.2).</i></p>		
L26 L42	Maître Repain avocat représentant les propriétaires /exploitants du terrain de camping Le Lenn	<p><i>Deux courriers identiques de 34 pages avec leurs annexes.</i></p> <p>Les propriétaires /exploitants du terrain de camping Le Lenn exercent leur activité sur une superficie de 15000 m2 qui occupe la totalité de la parcelle AA50, mais ni le PLU actuel ni le projet de révision du PLU ne reconnaissent la totalité de ce périmètre comme autorisé pour l'activité de camping. Seule la partie Est de cette parcelle, d'environ 5000 m2, est classée en zonage Nc qui autorise cette activité, le reste étant classée en zone Nds.</p> <p>Selon leur représentant, les nombreuses autorisations successives d'exploiter obtenues depuis 1966, notamment celle de 1996 pour 102 emplacements, tendent à démontrer que, en référence à l'emplacement moyen minimum requis de 90 m2 pour un emplacement et des 10% mobilisés par les parties communes et les dessertes, les autorisations portaient sur la totalité de l'emprise de la parcelle AA50.</p>

		<p>Le classement de l'ensemble de cette parcelle en zone Nc est demandé.</p> <p>La mairie a été saisie à ce sujet le 28 juin 2017 et sa réponse du 7 août 2017 jointe en annexe n° 6 indique que la partie autorisée du camping du Lenn est classée en zone orange dans le PPRL et que dans son règlement particulier il est stipulé qu'il est interdit d'étendre la capacité d'accueil des campings dans ces zones ; que cette observation était dans l'avis du préfet de 2013 et que c'est sur ce fondement que la municipalité a décidé de retirer l'Ouest de la parcelle en extension de la zone Nb.</p>
<p><u>Réponse de la commune de Damgan à L26 et L42 :</u></p> <p>Ce dossier est complexe car la collectivité ne fait que se mettre en conformité avec une décision de justice pour laquelle les propriétaires n'ont pas fait appel, cf également notre courrier du 7 août 2017.</p> <p><u>Avis du CE :</u> <i>Je suis d'accord avec la position de la municipalité qui s'est conformée aux prescriptions du règlement du PPRL pour définir le zonage approprié à ces parcelles.</i></p>		
L48 R21	M François Orgebin Camping Grand Air SCI clos Nenn Cadu, Damgan	<p><i>Courrier comportant 9 pièces jointes.</i></p> <p>Constate que le projet de PLU 2017 réduit le « zonage » de son camping d'environ 2400 m2 par rapport au PLU de 2013. (la PJ n° 9 montre les deux tracés 2013 et 2017 qui sont à l'origine de cette réduction de surface)</p> <p>Pense qu'il s'agit d'une erreur, l'objectif étant de pérenniser les campings et pas de les réduire. Il demande qu'elle soit corrigée dans le projet de PLU en reprenant le zonage de 2013 pour ses parcelles AK14, 15 et 16.</p>
<p><u>Réponse de la commune de Damgan à L48 et R21 :</u></p> <p>Manque la PJ n°9 pour vérification. La délimitation de la zone U1c intègre aujourd'hui l'intégralité des parcelles AK 14, 15 et 16. La collectivité vérifiera que le tracé de l'emprise du camping est conforme au PLU approuvé en janvier 2014.</p> <p><u>Avis du CE :</u> <i>Dont acte.</i></p>		
L52	M François Orgebin M Michel Le Pehun Camping Grand Air Damgan	<p><i>Courrier comportant deux plans en pièces jointes.</i></p> <p>Réitèrent leur demande d'extension de leur camping sur la parcelle AK1, qui n'a pas été retenue dans le projet de révision du PLU, selon le dimensionnement prévu au plan joint.</p> <p>Indiquent que cette extension permettrait d'accueillir des camping-cars sans effectuer d'aménagements en bitume, les sols étant très porteurs resteront enherbés. Ils auraient un accès indépendant depuis la rue de l'Île qui servirait aussi de sortie de secours pour l'ensemble du camping.</p>

		<p>Relèvent que 315 places ont été perdues depuis 2003 du fait de la fermeture de plusieurs campings, que cela a eu une incidence directe sur l'activité commerciale de Damgan et que leur demande va dans le sens des objectifs du PADD.</p> <p>Font valoir que leur projet ne supporte aucune des contraintes de zonage Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, ZPS, bande littorale des 100 mètres, PPRL ; que le terrain concerné n'est pas exploitable en secteur agricole ; que l'impact de ce projet sera très léger car il ne nécessite pas de construction spécifique, les équipements nécessaires étant déjà présents sur les campings existants et en capacité suffisante.</p> <p>Demandent un zonage NI pour cette extension</p>
<p><u>Réponse de la commune de Damgan à L52 :</u></p> <p>Pas d'extension de camping envisageable, compte tenu que ce camping est bordé par une zone Nds.</p> <p><i>Avis du CE : Le développement des campings doit se faire dans le respect de l'environnement. Toute demande d'extension par empiètement sur une zone Nds, qui est le niveau de protection le plus élevé, n'est pas acceptable.</i></p>		

Thème 4 – Préservation du front de mer et du village de Kervoyal

R10	Association des amis de Kervoyal	<p><i>Cette inscription est un texte dactylographié de 3 pages agraphées sur les pages du registre. Il est complété d'une pièce jointe de 7 pages. Ce texte est présenté comme un résumé des principales observations envoyées par courrier le 9 juin 2017 à la commune par l'association des amis de Kervoyal en tant que personne publique associée au projet de révision du PLU.</i></p> <p>L'association demande :</p> <p>1a - La préservation au titre de la loi littoral (art. L.121-22 du code de l'urbanisme) de la coupure d'urbanisation du front de mer entre « Damgan » et Kervoyal, zonée NI, Nds et Na ; l'interdiction de nouvelle urbanisation dans la zone NI du Loch et la suppression du règlement écrit de cette zone de la possibilité d'extension de 30% des constructions comme le demande également la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE). L'OAP du Loch ne fait aucunement état de ces extensions.</p> <p>1b - La modification du règlement afin de n'autoriser aucun stationnement supplémentaire sur la zone NI du Loch, en raison d'une trame verte identifiée de part et d'autre de « la salle du Loch ».</p> <p>1c - La conservation des haies et la création de nouvelles haies sur les OAP du Loch et du cœur de Kervoyal, pour la qualité des paysages.</p> <p>2 - La création et la conservation des haies le long de la future piste cyclable prévu au titre de l'emplacement réservé n°29.</p> <p>3a - Le classement des deux pins situés sur la parcelle AR51 ainsi que la haute haie bordant cette parcelle, en zone Uv en front de mer de Kervoyal au titre de l'article L.151-23 du CU. Le diagnostic du PLU apparaît incomplet sur ce sujet car beaucoup d'arbres remarquables ont été omis. La mise en œuvre d'une protection spéciale sur la partie sud de la promenade Guillaume Apollinaire.</p> <p>3b - L'inscription dans le règlement de la zone Uv qu'aucune nouvelle desserte de construction ne peut être autorisée depuis la promenade G Apollinaire qui constitue une servitude de passage de piétons prévue par l'article L.121-31 du CU.</p> <p>3c - La mention en EBC sur le règlement graphique des pins surplombant la petite plage de Kervoyal.</p> <p>4 - L'institution d'une aire de valorisation du patrimoine (AVP).</p> <p>5 - La réduction des extensions de l'enveloppe urbaine et la suppression de la zone 1AU de l'OAP du Loch (l'aire naturelle de camping qui existait au nord, zonée Ub dans le projet de PLU, pourrait ici retrouver utilement sa place) comme le demande la MRAE et en raison du caractère injustifié du besoin de 400 logements le taux de croissance pris en compte dans</p>
-----	----------------------------------	--

		<p>le projet de PLU est le double de celui indiqué dans le SCOT et des erreurs d'évaluation des besoins ont été constatées dans le passé).</p> <p>6 – La mise à jour du zonage eaux pluviales.</p> <p>7 – le maintien des quatre campings situés en espace proche du littoral en zone N comme dans le PLU actuel afin de les protéger de la pression foncière (cf diagnostic p117).</p> <p>8 – la prise en compte du risque juridique attaché à l'extension de la zone artisanale signalé p 6 et 7 du courrier du 9 juin 2017 précité.</p> <p>9 – Le repérage du moulin de Kervoyal en tant que patrimoine bâti dans le règlement graphique.</p> <p>10 – Une étude de l'impact du projet sur les réseaux, la capacité résiduelle de la station d'épuration et l'eau potable car leur étude est insuffisante dans les annexes présentées dans le dossier.</p> <p>11 – Que la capacité d'accueil soit étudiée par rapport au maintien des activités agricoles.</p>
M8	<p>Mme Elodie Martinie-Cousty</p> <p>Présidente de l'UNIVEM</p>	<p><i>Transmet un courrier de l'UMIVEM (Union pour la Mise en Valeur Esthétique du Morbihan, Patrimoine et Paysages) sur le projet de révision du PLU de Damgan.</i></p> <p>Coupure d'urbanisation sur le front de mer entre Damgan et Kervoyal : cet espace qui regroupe d'Est en Ouest une zone Na (Le Vronsec), une zone Nds et une zone Nl est primordial à conserver en coupure d'urbanisation au titre de l'article L121-22 du code de l'urbanisme (loi littoral). Cette coupure permettra la sauvegarde de ce secteur privilégié de la commune qui rompt l'urbanisation dense du linéaire côtier entre Damgan et Kervoyal. De fait, les 30% d'extension possible autorisés par le règlement sur les bâtiments existants ainsi que de nouveaux stationnements ne peuvent répondre à la sauvegarde de ce secteur naturel.</p>
<p><u>Réponse de la commune de Damgan à R10 et M8 :</u></p> <p>Toutes ces demandes ont été analysées dans le cadre de l'étude des avis PPA. La révision du PLU va dans le sens d'une mise en conformité avec les textes en vigueur notamment loi Alur et loi Littoral en réduisant les extensions d'urbanisation, en favorisant les « dents creuses » ; certaines zones urbanisables sont devenues non constructibles ou très limitées : camping ; espace du Loch, secteur du Vronsec.</p> <p>Le projet de PLU prévoit une consommation d'espace moins importante que l'enveloppe maximale donnée par le SCoT, comme précisé dans l'avis de la Communauté de Communes Arc Sud Bretagne (4,8 ha au lieu de 12 ha pour la période 2017-2027). A travers ce projet de PLU, la commune affirme sa volonté de densifier en se fixant des objectifs exemplaires en la matière (par rapport au SCoT mais aussi au PLU actuellement en vigueur).</p> <p>Par rapport au PLU actuel la zone U a été supprimée pour un classement Nl.</p>		

Avis du CE :

Quand on regarde le règlement graphique (le plan de Damgan) on constate qu'il n'y a pas de véritable coupure d'urbanisation au niveau du Loch. Il y a des habitations et des campings qui viennent l'entraver. Il n'est donc pas possible de préserver une coupure qui n'existe pas en supprimant les OAP n° 5 et n°7.

Le passage automobile sur la promenade Guillaume Apollinaire uniquement autorisé à ceux qui y ont déjà une maison mais pas à ceux qui y construiraient une nouvelle maison relèverait davantage de l'octroi d'un privilège que de l'équité.

Les conditions de conservation et de création de haies devront être étudiées lors de la finalisation des projets faisant l'objet d'emplacements réservés et d'OAP.

Il est effectivement opportun en phase de projet de révision de PLU d'étudier les demandes de classement d'arbres et de paysages effectuées par le public et par les associations. Je recommande à la municipalité de procéder à ce travail d'inventaire.

S'agissant de la création d'une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine, il faut qu'il y ait un bâti typique assez important et/ou suffisamment de belles villas balnéaires, hôtels de caractères, monuments, bâtiments historiques, ainsi que des paysages remarquables à préserver absolument pour envisager la mise en œuvre d'une protection renforcée par rapport à celle apportée par le règlement du PLU. Il revient à la municipalité qui connaît bien son territoire d'évaluer la pertinence de cette demande.

J'ai donné mon avis sur le besoin en nouveaux logements, sur les extensions d'urbanisation, sur les campings et sur l'extension de la zone d'activités au chapitre 4.

Les demandes relatives aux différents réseaux rejoignent les points du projet à compléter déjà signalés dans les principaux avis des PPA, qu'il conviendra de traiter.

L43 L54	M et Mme Cornemillot 9 rue de Landrezac Damgan	Considèrent que toute augmentation du bâti en front de mer serait une régression par rapport aux précédents textes qui garantissaient l'environnement et l'attractivité de la commune, atout majeur pour un tourisme de qualité. Se demandent pourquoi le PADD du projet de PLU ne reprend pas cette protection et ce qui peut justifier une telle régression. Il est essentiel d'introduire dans le PLU des dispositions qui permettront de résister de façon durable à la pression immobilière en front de mer.
M9	Mme Edmonde Razafimahaleo 38 rue Paul Doumer 59320 Haubourdin	Considère qu'il est urgent de défendre le front de mer où les dunes sont particulièrement abimées ; qu'il y a trop de parkings et pas assez d'arbres ; que ce serait une bonne chose de planter un espace boisé à la place du parking en front de mer à l'ouest de la salle du Loch et d'installer ce parking derrière cet espace.

		<p>Demande qu'aucune construction nouvelle ne soit autorisée sur le front de mer et sur la petite plage de Kervoyal en raison de l'absence d'harmonie qui prévaut déjà dans les constructions existantes.</p>
M14	M et Mme Boutterin	<p>Indiquent qu'en tant que touristes ils apprécient le caractère de Kervoyal « où le naturel a encore sa place ».</p> <p>Demandent que le paysage littoral reste épargné par le béton, qu'il y ait moins de stationnements en front de mer.</p>
M15	M et Mme Fanet	<p>Apprécient Kervoyal qui est un lieu authentique. Il serait dommage que le front de mer soit grignoté peu à peu.</p>
M16	Mme Catherine Boureux	<p>Indique qu'elle est propriétaire d'une résidence secondaire à Kervoyal.</p> <p>Demande de limiter l'urbanisation en bord de mer, de garder des zones non construites comme près du Loch et de la salle du Loch, de ne pas modifier la classification des zones dans cet espace non construit.</p> <p>Est opposée à l'extension de la salle du Loch qui est « horrible », de la Carène et du stationnement près du Loch qui constitue un espace immense sans attrait près du bord de mer. Elle propose de reculer ce parking et de créer à sa place un espace vert boisé. Elle s'oppose à la transformation en zones constructibles des campings y compris ceux qui sont fermés en raison de leur caractère « vieillots ».</p> <p>Demande également de conserver le plus de verdure le long de la petite plage de Kervoyal, de protéger les pins au-dessus de la plage, les pins et les haies existantes dans les propriétés et de limiter l'impact visuel d'éventuelles nouvelles constructions et la possibilité de construire ;</p> <p>Souhaite plus généralement que la surface des terres agricoles de la commune ne soit pas réduite au profit de l'urbanisation et que l'augmentation de logements concerne prioritairement des résidences principales afin de rééquilibrer un peu la commune.</p>
R19	Mme Mathilde Le Boulaire Kervoyal, Damgan	<p>R19 indique apprécier le caractère naturel du village de Kervoyal qu'elle a vu en l'espace de 35 ans se transformer et s'urbaniser trop rapidement à son goût.</p> <p>R20 déplore le manque d'arbres à Kervoyal, au Loch, qui impose des promenades en plein soleil.</p>
R20	Mme Sandrine Maheo Kervoyal, Damgan	<p>R19 et R20 souhaitent que soit conservée la coupure verte du Loch avec ses arbres et ses haies ; que soient plantés d'autres arbres pour cacher les constructions existantes ; qu'il ne soit pas permis l'extension de constructions et de parkings dans cette zone et que le parking actuel soit reculé.</p> <p>R19 et R20 demandent que le secteur longeant la promenade Guillaume Apollinaire soit rendu inconstructible en raison du charme résultant du caractère particulier des maisons existantes et des vieux arbres magnifiques, qu'il convient de ne pas rompre avec de nouvelles constructions.</p>

Réponse de la commune de Damgan à L43, L54, M9, M14, M15, M16, R19 et R20 :

D'une manière générale la révision du PLU répond à ces objectifs.

Avis du CE :

Je suis d'accord avec la réponse de la municipalité. En particulier, le projet de révision du PLU ne comporte aucune opération d'aménagement et de programmation située en front de mer.

J'observe que nombre d'habitants qui ont été très heureux de pouvoir construire leur résidence secondaire à Kervoyal ne veulent plus désormais que quiconque puisse y bâtir la sienne. Il existe cependant des « dents creuses » en zone urbanisée que la loi littoral autorise de combler et que la loi ALUR incite à utiliser. Il existe aussi des espaces disponibles plus importants cernés par l'urbanisation qui peuvent évoluer à long terme en friches abandonnées si on ne les urbanise pas.

J'ai répondu à la plupart des autres points soulevés dans mes avis aux observations précédentes.

Thème 5 – Zones d'activités

R13	Association des amis de Kervoyal	Rappelle le risque juridique associé au projet d'extension de la zone artisanale de « La Lande » et souligne qu'aucun développement de cette zone n'était prévu à la date de la réunion des PPA le 28 avril 2016. Renvoie à la page 7 de son avis PPA du 9 juin 2017 qui indique que la loi littoral interdit l'extension de l'urbanisation quand elle n'est pas en continuité d'une agglomération ou d'un village.
-----	----------------------------------	---

Réponse de la commune de Damgan à R13 :

La commune souhaite une extension limitée de la Za de Lande pour le maintien de l'activité économique.

***Avis du CE :** Il est plus pertinent d'étendre cette zone d'activité existante que d'en créer une nouvelle au sein de l'enveloppe urbaine au nord de l'espace du Loch ou en extension urbaine au nord de Kervoyal sur de la terre agricole.*

Thème 6 – Emplacements réservés

R7	M Claude Annézo Damgan	Demande si l'emplacement réservé n°11 « bassin de rétention des eaux pluviales » sera recouvert et paysagé comme c'était prévu à « l'origine du PLU ».
----	---------------------------	--

Réponse de la commune de Damgan à R7 :

L'emplacement réservé actuel est maintenu, il ne précise pas s'il est enterré ou paysagé, la solution sera actée par le conseil municipal en fonction des coûts de réalisation.

***Avis du CE :** Le choix de la solution à retenir devra également être effectué selon des critères de sécurité.*

M2	M Jérémie Delabarre représentant M David Desrame demeurant à Caen	A constaté dans le dossier de PLU que les parcelles AK 138 et 139 sont grevées d'un emplacement réservé (n°22 ?) dont l'objet est la construction d'un bassin de rétention et informe que ces parcelles sont déjà grevées par une servitude de passage de véhicules sur une bande de 4 mètres le long de la limite ouest et par une servitude tréfonds d'une canalisation d'eaux pluviales le long de cette même limite. Ces deux servitudes profitent au fonds dominant constitués des parcelles AK 140, 141, etc. La réalisation d'un bassin de rétention sur cette parcelle enclaverait la totalité des parcelles du fonds dominant.
----	--	---

		<p>Demande en conséquence que l'emplacement réservé correspondant prévu sur les parcelles AK 138 et 139 (partie sud) soit supprimé du projet de PLU afin de conserver la desserte actuelle des terrains situés au nord (desserte de véhicules et canalisation d'eaux pluviales).</p>
<p>Réponse de la commune de Damgan à M2 :</p> <p>Un avis favorable a déjà été délivré à ce sujet tenant compte de la servitude de tréfonds et de l'emplacement réservé qui est maintenu.</p> <p>Avis du CE : Dont acte.</p>		
L19	<p>M et Mme Ruaudel 18 bis avenue des Sinagots Damgan</p>	<p>Contestent le projet d'emplacement réservé n°27 « chemin piétonnier » mentionné dans le règlement graphique sur leur terrain, sur au moins 30 m de profondeur en direction des pièces de vie de leur maison,</p> <p>Signalent que ce projet avait fait l'objet d'un avis négatif de la part de la commission d'enquête lors de l'élaboration du PLU en 2013 et qu'il avait été retiré par la municipalité ; qu'il aurait été courtois qu'ils soient consultés sur la reconduction de ce projet ; qu'aucune mention ni justification n'apparaît dans le règlement écrit du PLU.</p> <p>Relèvent que les caractéristiques de cet emplacement réservé sont trop imprécises et semblent incohérentes pour qu'un avis soit véritablement formé lors de l'enquête publique, ce qui la fragilise sur ce point. En effet le chemin s'arrêtant à 15 mètres de la limite de leur terrain, que feront les piétons arrivés à ce point ?</p> <p>Estiment que la référence à l'article L151-41 du code de l'urbanisme pour justifier ce projet est erronée et que c'est l'article L160-6 qui doit s'appliquer.</p> <p>Rappellent que la loi du 31 décembre 1976 prévoit pour les habitations construites avant le 1^{er} janvier 1976, comme c'est le cas pour leur habitation, un éloignement minimal de 15 m du chemin piétonnier et pour les habitations entourées de murs à cette date (cas de la résidence La Frégate). Dans ces conditions, la servitude de passage des piétons sur le littoral ne peut grever les terrains envisagés, sauf s'il s'agit du seul moyen d'assurer la continuité du cheminement des piétons. De nombreuses contributions qui ont été proposées en 2013 vont être réitérées.</p> <p>Rappellent l'importance de l'atteinte aux droits de propriété ainsi que l'ampleur du préjudice économique qu'occasionnerait ce classement. La constitution d'un emplacement réservé équivaut à une servitude non aedificandi. Elle rend quasiment invendables les propriétés concernées. Les trois propriétaires concernés seraient lourdement impactés. La villa La Frégate verrait les promeneurs passer au ras des fenêtres et devant sa porte d'entrée Ouest. Les deux appartements les plus à l'Est verraient les piétons passer à quelques mètres de leur terrasse et de leur salon. Eux-mêmes, en raison de la faible largeur (8 à 10m) de leur terrain au niveau de cet emplacement, verraient la constructibilité de leur terrain mise en jeu et les promeneurs auraient une vue directe sur leur terrasse et leurs pièces d'habitation.</p>

L25	Mme Annick Treguer 18 avenue des Sinagots Kervoyal, Damgan	<p><i>Indique intervenir pour le compte de M et Mme Jean-Paul Treguer absents durant l'enquête publique qui sont propriétaires de la villa Ty Grou au 18 avenue des Sinagots et chez qui elle loge temporairement.</i></p> <p>Conteste le projet d'emplacement réservé n°27 « chemin piétonnier » qui porte prioritairement préjudice à M et Mme Ruaudel, à M et Mme Treguer et à M et Mme Demichel dont l'appartement se situe à l'extrémité Est de la résidence La Frégate.</p> <p>Elle relève que les tracés du sentier littoral ne sont pas identiques sur le plan des servitudes d'utilité publique et sur le règlement graphique zone Kervoyal, ce dernier paraissant mieux correspondre à la réalité.</p> <p>Rappelle que dans le PLU 2013-2014, le projet de classification de cette zone d'habitation en espace réservé dans le but de permettre l'accès à un sentier côtier très peu fréquenté avait été rejeté et abandonné après consultation des parties concernées ; qu'il avait fait l'objet d'une opposition unanime de la part de tous les riverains face aux nuisances du projet, à son caractère destructeur défigurant l'environnement et à la violation de propriété qu'il constituait.</p> <p>Elle se demande comment un projet aussi incohérent a pu être envisagé au vu de la configuration des lieux.</p> <p>La réactivation de ce projet serait en outre en contradiction avec l'obligation légale de préservation des arbres remarquables (cf art L151-3 du CU) et du bâti d'intérêt patrimonial et architectural remarquable concerné (cf art L151-19 du CU).</p>
R16	M Le Bars Résidence La Frégate Kervoyal, Damgan	<p>Demande la suppression de l'emplacement réservé n°27 du projet de PLU compte tenu de son impact sur les propriétés voisines. Ce projet avait déjà été contesté et abandonné dans le dernier PLU.</p> <p>Propose qu'une signalisation soit mise pour indiquer que le chemin côtier est praticable à marée basse, mais qu'il est fermé à marée haute et que dans ce cas, il faut effectuer un contournement par l'avenue des Sinagots. Considère que cette solution éviterait bien des problèmes d'expropriation ou de préemption de terrain sur les propriétés concernées et ne coûterait rien à la commune.</p>
R18	M Pierre Lesourd Kervoyal, Damgan	<p>Habite Kervoyal à l'année et constate que le chemin côtier est peu fréquenté alors que l'estran l'est nettement plus par les promeneurs et les enfants qui jouent, été comme hiver.</p> <p>Indique qu'il lui paraît plus rationnel et surtout moins ruineux d'installer à la cale un panneau indiquant que le chemin n'est accessible qu'à marée basse ou demie marée. C'est une pratique fréquente sur d'autres communes (île de Tascon, île de Berder, etc.)</p>

Réponse de la commune de Damgan à L19, L25, R16 et R17 :

Maintien de l'emplacement réservé.

Avis du CE : Je me suis déplacé sur les lieux.

Cet emplacement réservé a pour but d'assurer la continuité du chemin littoral en contournant la plus belle villa balnéaire de la commune le long de son pignon Est et de sa façade avant immédiatement devant son perron, puis en traversant la cour, le mur d'enceinte et enfin le jardin situé à l'extrémité Est de la résidence La Frégate à quelques mètres de la terrasse des occupants de l'appartement situé au rdc.

Je partage pleinement les avis formulés sur ce projet par les habitants.

La proposition d'installer rue de la Cale un panneau indiquant que le chemin n'est accessible qu'à marée basse ou demi-marée est une solution de bon sens qui doit être retenue.

En conclusion, je suis opposé au maintien de cet emplacement réservé car la réalisation du chemin piétonnier aurait un impact négatif excessif et déraisonnable sur la vie quotidienne des habitants des propriétés concernées. L'ER 27 fera l'objet d'une réserve dans mon avis final.

L55	M Yves Largement 13 rue du Parc de l'Abbaye 56190 Billions	Indique être propriétaire d'un terrain situé dans l'emprise de l'emplacement réservé n° 24 destiné au réaménagement de l'espace du Loch. Rappelle que la commune a réalisé un parking surélevé qui a contrarié l'écoulement naturel des eaux transformant le terrain en marécage, a remblayé une partie de son terrain et a installé une buse, sans son consentement, qui traverse le terrain pour rejoindre la plage. Il en résulte qu'une partie de son terrain est inondé en hiver. Par ailleurs, la commune a installé des portiques sur le parking qui ne lui permettent plus d'accéder librement à son terrain via le parking, la route de Landrezac ayant été supprimée. Demande la remise en état de son terrain avec déplacement de la buse, ainsi que le libre accès à son terrain avec n'importe quel véhicule, sans contrainte de hauteur.
-----	---	--

Réponse de la commune de Damgan à L55 :

Avis défavorable pas de changement par rapport au PLU de 2014, travaux très anciens, hors cadre de la révision du PLU

Avis du CE : Vu la position intraitable de la municipalité qui méconnaît les inconvénients et limitations d'utilisation supportés par Mr Largement, je lui recommande de négocier à son avantage un échange de terrains en faisant valoir qu'il peut bloquer partiellement le réaménagement de cette zone.

Thème 7 – Voirie - chemins- accès - parking

R5	M Blanche -Janvier 2 allée Korrol Ar Mor	R5 indique que le projet d'OAP n° 4 prévoit de faire passer une voie piétonne/cycliste dans le bourg pour rejoindre le cœur de bourg et le cinéma et la plage.
R6	M et Mme Mouillard 15 allée Korrol Ar Mor	R5, R6, R26 et R30 bis se déclarent opposés à toute ouverture en haut de leur impasse (Allée Koroll Armor) pour rejoindre le passage piétonnier rue de la Plage qui mène vers le rue Fidel Habert. Ils tiennent à ce que leur impasse reste privée.
R26	M et Mme Thetiot 4 allée Korrol Ar Mor	
L4	M Mme Alain Mahusier 5 rue du Stade, Damgan	
R30	M et Mme Bredoux	
bis	16 allée Korrol Ar Mor	
M3	Mrs André Thetiot et Gilbert Mouillard	Indiquent qu'ils représentent les propriétaires de l'Allée de Koroll Ar Mor et qu'ils ont pris connaissance du projet de créer un cheminement entre leur allée et le projet « Cœur de bourg ». Lors de la dernière assemblée générale ordinaire le 30 juillet 2017, les seize copropriétaires présents ou représentés ont à l'unanimité répondu « oui » à la question « Souhaitez-vous que l'allée reste notre copropriété et reste une impasse ? ». Ils se sont prononcés contre toute ouverture de l'impasse ainsi qu'à un transfert de son usage.
L7	président et vice- président association Koroll Ar Mor	
<p><u>Réponse de la commune de Damgan à R5, R6, R26, L4, R30 bis, M3 et L7 :</u></p> <p>Tant que la voie reste privée, le chemin ne pourra déboucher sur cette voie privée</p> <p><u>Avis du CE :</u> <i>Je trouve dommageable pour l'intérêt général que des voiries conservent indéfiniment le statut de voie privée. Je rappelle que l'on est en République.</i></p>		
L4	M Mme Alain Mahusier 5 rue du Stade, Damgan	<p>Ont une maison à l'angle de l'impasse Koroll Ar mor et de la rue du Stade. Ils rappellent que cette impasse est privée et propriété des riverains réunis en association et qu'ils en font partie.</p> <p>Signalent le problème posé par le stationnement des véhicules sur le trottoir gauche de la rue du Stade en descendant vers la plage, autorisé par arrêté spécial du Maire. La largeur du trottoir se rétrécit et devient insuffisante à partir de l'impasse de Koroll Ar Mor (passage de 2m à 1,50m puis 1,10m pour les voitures et les piétons. Il n'y a pas de marquage pour limiter l'emprise des véhicules sur la largeur du trottoir et leurs manœuvres sont dangereuses pour les piétons, en particulier pour les enfants qui se rendent à la plage.</p> <p>Déplorent qu'il n'y pas de passage protégé en face de l'impasse de Koroll Ar Mor pour pouvoir traverser en sécurité la rue du Stade.</p>

		<p>Demandent ce que prévoit le projet de PLU au titre de l'aménagement de la rue de Sainte Anne en ce qui concerne l'espace jeu et le terrain de boules situé devant le 5 et le 7 rue du Stade. Ils s'opposent par avance à la transformation du terrain de boules en parking automobile même paysager. Tiennent à être informés de tout projet dans ce secteur qui est en proximité immédiate avec leur habitation.</p>
<p>Réponse de la commune de Damgan à L4 :</p> <p>Tant que la voie reste privée, le chemin ne pourra déboucher sur cette voie privée</p> <p>L'aménagement de la Villa St Anne fera l'objet d'un aménagement global en concertation avec les riverains.</p> <p><i>Avis du CE : Il ne m'apparaît pas opportun de réaliser un passage piéton au droit de l'impasse Koroll Ar Mor tant qu'elle restera une voie privée. Leurs habitants ont la possibilité de remonter ou de descendre la rue du Stade pour accéder à un passage piéton.</i></p>		
L18	<p>Syndic de copropriété de la résidence La Frégate sise 18 rue des Synagots Kervoyal, Damgan</p>	<p>Transmet un courrier du 6 août 2013 relatif au projet de réhabilitation du sentier côtier proposé dans le projet de PLU soumis à enquête publique du 5 août au 6 septembre 2013 et indique qu'à l'époque, la municipalité s'était engagée à ne pas empiéter sur l'ensemble immobilier « La Frégate ». Souhaite qu'il en sera de même dans le cadre de la révision du PLU.</p>
<p>Réponse de la commune de Damgan à L18 :</p> <p>Maintien de l'espace réservé.</p> <p><i>Avis du CE : Voir mon avis p 46.</i></p>		

Thème 8 – Règlement écrit

R25	M et Mme Jousselin 3 rue de Penerf Damgan	Considère que la hauteur d'acrotère fixée à 2,50 m dans le règlement écrit, pour les constructions et les extensions, est trop basse et sans doute « fausse ». Elle ne permet pas la construction de toiture terrasse.
-----	---	--

Réponse de la commune de Damgan à R25 :

Oui, observation pertinente à modifier dans le règlement, pour une hauteur de 3m50.

Avis du CE : *Dont acte.*

Thème 9 – Règlement graphique

M7	Mme Marie Armelle Echard	1 – Les deux pins situés en limite séparative sud de la parcelle AR 51 ont été classés « éléments de paysage à préserver » par la commission des sites le 9 mars 2017 car « ils participent au poumon vert surplombant la petite plage de Kervoyal ». 2 – Les pins de la dune surplombant la petite plage de Kervoyal sont actuellement en espace boisé classé, or ils n'apparaissent pas comme tels sur le règlement graphique mis en révision comme le prévoit l'article L121-22 du code de l'urbanisme.
----	-----------------------------	---

Réponse de la commune de Damgan à M7 :

- Ces modifications sont envisageables : à valider par la commune, avis favorable à leur préservation pour les pins de la dune.

Avis du CE : *En accord avec la position de la municipalité.*

L20	M Yannick Le Port 35 Domaine des Roches Plates Damgan	<i>Courrier comporte un plan en annexe.</i> Mentionne des incohérences ponctuelles sur les zones PPRL entre les codes couleurs et les altitudes portées sur le plan et demande leur mise en cohérence. Pose également la question de l'interdiction de surélever de 20cm une dalle afin de passer en zone bleue.
-----	--	--

Réponse de la commune de Damgan à L20 :

- La remarque n'amène pas de modification du projet de PLU. Le PPRL a été approuvé et ne peut être modifié dans le cadre de la révision du PLU.

Avis du CE : *La municipalité devra toutefois aviser l'autorité responsable du PPRL de cette observation.*

Thème 10 – Zones humides

L59 R12	M et Mme Boutan 4 Bd de l'Atalante Damgan	Signalent que le terrain situé derrière chez eux est classé en zone Na à juste titre car il est inondé par forte pluie. S'il advenait des constructions sur ce terrain, ils craignent d'être eux même inondés car l'eau ne s'écoulerait plus.
------------	---	---

Réponse de la commune de Damgan à L59 et R12 :

- La remarque n'amène pas de modification du projet de PLU.

Avis du CE : La réponse négative de la municipalité n'est pas acceptable parce qu'elle n'est pas du tout argumentée.

Je note pour ma part que ces terrains sont situés dans le secteur du Vronsec et que ce nom m'a-t-on expliqué vient du fait que la zone était identifiée à l'époque comme étant particulièrement sèche. L'inventaire des zones humides est obligatoire. Il appartient à la municipalité de faire contrôler et attester du caractère humide ou non de ce terrain.

M24	Mme Chantal Le Brun	Considère que le Clos du Stang et les terrains voisins actuellement cultivés dans le secteur du Lic constituent un rempart de protection pour la partie marécageuse couverte par la mer en cas de forte marée et que, face à la station d'épuration, l'accès aux étiers doit être limité.
-----	---------------------	---

Réponse de la commune de Damgan à M24 :

- La remarque n'amène pas de modification du projet de PLU.

Avis du CE : La réponse négative de la municipalité n'est pas acceptable parce qu'elle n'est pas du tout argumentée. Cela n'est pas conforme à ce que le public est en droit d'attendre du porteur de projet dans le cadre d'une enquête publique.

Je recommande que la municipalité adresse un courrier comportant une réponse argumentée à Mme Le Brun.

Thème 11 – Eaux pluviales

R2	M Guy Barrat 4 Impasse du Luhé Damgan	Indique que le plan réseau eaux pluviales du dossier d'enquête représente des canalisations rue de Cornouailles et impasse du Luhé qui rejoignent la rue du Moncello. Or, en réalité, cette portion de réseau n'existe pas. Il signale qu'il avait déjà effectué cette observation lors de l'enquête publique PLU en 2013, mais elle est restée sans suite. Il demande que cette portion de réseau soit effectivement réalisée conformément à ce que mentionne le plan réseau eaux pluviales car certaines constructions, dont la sienne, sont plus basses que la route et le raccordement au réseau eaux
----	---	--

		pluviales constituerait la meilleure solution pour évacuer les eaux.
<p>Réponse de la commune de Damgan à R2 :</p> <p>Pour le moment ce lotissement est un lotissement privé, en cours de rétrocession au niveau de la voirie. Tant qu'il est dans le domaine privé la commune ne peut intervenir.</p> <p><i>Avis du CE : Dont acte.</i></p>		
R8	M Jean Magée Penerf Damgan	Signale que le fossé qui bordait la route le long de la rue des Cap Horniers à Penerf a été comblé par les services municipaux alors qu'il permettait le drainage naturel des terrains et de l'asphalte. Il considère que ce comblement, qui ne peut que renforcer « le caractère inondable de ce secteur » et notamment de son terrain, est incohérent, d'autant plus que la cote de la route qui a été relevée.
<p>Réponse de la commune de Damgan à R8 :</p> <p>- La remarque n'amène pas de modification du projet de PLU.</p> <p><i>Avis du CE : La réponse négative de la municipalité n'est pas acceptable parce qu'elle n'est pas du tout argumentée. Cela n'est pas conforme à ce que le public est en droit d'attendre du porteur de projet dans le cadre d'une enquête publique.</i></p> <p><i>Je recommande que la municipalité adresse un courrier comportant une réponse argumentée à M Magée.</i></p>		
<p>Thème 12 – Submersion marine</p>		
L49	M François Orgebin Camping Grand Air SCI clos Nenn Cadu, Damgan	Le plan PPRL présenté à l'enquête ne prend pas en compte la bande côtière de 2500 m située entre la rue des Récifs et la pointe de Kervoyal. Or, il est facile de constater que le zonage altimétrique est très voisin de celui de Pénerf. Cette situation est inquiétante car il n'y a que deux exutoires dans cette zone et elle explique peut-être la submersion de mars 2008 : 80 cm d'eau sur les parkings de la résidence Océane et inondation du sous-sol de l'hôtel Albatros.
<p>Réponse de la commune de Damgan à L49 :</p> <p>Bassin tampon en cours de projet étudié en collaboration avec la résidence les Océanes</p> <p><i>Avis du CE : Ce projet devrait également être étudié en liaison avec l'hôtel Albatros.</i></p>		

Thème 13 – Téléphonie mobile

R2	M Guy Barrat 4 Impasse du Luhé Damgan	Signale qu'il est client orange et que la réception téléphonique hertzienne est défaillante dans son secteur.
----	---	---

Réponse de la commune de Damgan à R2 :

- La remarque n'amène pas de modification du projet de PLU.

***Avis du CE :** La réponse négative de la municipalité n'est pas acceptable parce qu'elle n'est pas du tout argumentée. Cela n'est pas conforme à ce que le public est en droit d'attendre du porteur de projet dans le cadre d'une enquête publique.*

Je recommande que la municipalité adresse un courrier comportant une réponse argumentée à M Barrat.

R1	Mme Nicole Le Drogo Kervoyal Damgan	En matière de téléphonie sans fil, il ne lui paraît pas du tout indispensable d'implanter une antenne relais à Kervoyal.
----	--	--

Réponse de la commune de Damgan à R1 :

- La remarque n'amène pas de modification du projet de PLU.

***Avis du CE :** Ce qui n'est pas indispensable pour les uns peut l'être pour les autres. C'est à la municipalité et pas à un particulier qu'il revient de traiter les projets d'intérêt général.*

Thème 14 – Observations portant sur la méthodologie, le contenu et la cohérence du projet de révision du PLU

L5	M Puech	<p><i>Courrier de 2 pages commentant un document joint de 6 pages (fiche N°4 « Les orientations d'aménagement et de programmation » du CERTU - Ministère de l'égalité des territoires et du logement - datée de février 2013).</i></p> <p>Il y relève que :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les OAP exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en oeuvre, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.- Les OAP peuvent concerner n'importe quel quartier ou secteur du territoire, ..., notamment pour les projets de renouvellement urbain.- Lors de la rédaction et du dessin des orientations graphiques, une attention particulière est à porter aux droits des propriétaires actuels et futurs des terrains concernés.- On ne pourra pas imposer d'espace public sur une propriété privée sans permettre à son propriétaire d'user du droit de délaissement. Des jurisprudences du tribunal administratif montrent que si un propriétaire d'une propriété privée ne veut pas user de son droit de délaissement, la mairie peut et ne doit utiliser qu'un des trois autres moyens que la loi lui confère : l'expropriation, la préemption et la récupération de parcelles reconnue sans propriétaire identifié. Le fait que la mairie impose à un propriétaire d'une propriété privée de se limiter à ne la vendre qu'à un investisseur pour qu'y soient construits des logements sociaux à bas loyers est une atteinte à son droit élémentaire de propriétaire actuel. C'est en fait organiser la spoliation de sa propriété, car cela consiste, de fait, à réduire le nombre d'acheteurs potentiels, qui plus est, qui n'achèteront la propriété qu'à un prix bien en dessous de sa valeur pour produire un coût de revient opérationnel permettant un amortissement dans un délai raisonnable bien qu'avec des loyers modérés. <p>Il considère que « En l'état, cette proposition de moyen opérationnel concernant l'OAP de la mouture actuellement proposée du PLU de Damgan n'est aucunement conforme aux directives du ministère de l'égalité des territoires et du logement. Pour la réalisation des orientations d'aménagement et de programmation contenues dans son OAP, *soit la mairie de Damgan l'applique sur des réserves foncières qui, déjà, lui appartiennent, *soit elle l'applique sur du foncier qu'elle acquiert par l'un des 4 moyens légaux cités plus avant. ».</p> <p>Il relève par ailleurs p 5 de cette fiche que « dans une OAP, la réalisation d'une voirie pourra être effectuée par l'aménageur (mairie) mais pourra rester dans le domaine privé et les propriétaires auront alors toujours la possibilité de clore cette « voirie ». La piste cyclable n° 6 qui relie le parking de la mairie à la rue de la plage est censée autoriser tout piéton et cycle à emprunter la voirie des lotissements de Koroll Ar Mor et de Plouharneux. Sauf que ces voiries sont privées et que cette directive garantit à tous les propriétaires de ces deux voiries de pouvoir clore leur voirie en limite de la piste cyclable n° 6 ». <u>Il demande que cette garantie pour les propriétaires soit inscrite dans l'OAP.</u></p>
----	---------	--

Réponse de la commune de Damgan à L5 :

- L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme indique que les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

« définir les actions et opérations nécessaires pour [...] assurer le développement de la commune, favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces [...] ».

Avis du CE : M Puech considère que la démarche suivie par la municipalité pour définir des OAP et des droits de passage dans son projet de révision de PLU n'est pas conforme aux directives ministérielles, notamment parce qu'elle n'est pas propriétaire des terrains concernés et parce qu'il y a des logements sociaux prévus dans ces projets. L'argumentation développée par M Puech n'est pas recevable car c'est la loi qui oblige à prévoir une part de logements sociaux dans les projets et parce qu'en l'absence de zone d'aménagement concertée, la municipalité ne peut réaliser ses projets sans l'adhésion des propriétaires de parcelles.

R1	Mme Nicole Le Drogo Kervoyal, Damgan	En ce qui concerne le projet de reconstruction des halles de Kervoyal, elle considère qu'il y a eu plusieurs expériences malheureuses de vente de produits frais dans ces halles. Elle propose la création d'un point Picard car la marque inspire confiance, elle correspond au niveau de vie des habitants et le produit surgelé a un gros avantage sur le produit frais car il n'entraîne pas de perte.
----	---	--

Réponse de la commune de Damgan à R1 :

- Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLU.

Avis du CE : La réponse négative de la municipalité n'est pas acceptable parce qu'elle n'est pas du tout argumentée. Cela n'est pas conforme à ce que le public est en droit d'attendre du porteur de projet dans le cadre d'une enquête publique.

Je recommande que la municipalité adresse un courrier comportant une réponse argumentée à Mme Le Drogo.

L17	SAGE Vilaine Commission locale de l'eau	<p><i>Courrier transmettant au commissaire enquêteur l'avis au titre du Sage Vilaine émis par la commission permanente de la commission locale de l'eau (15 pages).</i></p> <p>Signale la nécessité d'élaborer un schéma directeur des eaux pluviales (disposition 131 du SAGE) et un schéma directeur des eaux usées (disposition 129 du SAGE).</p> <p>Inscrire dans les documents du PLU le débit de fuite de 3 litres/s/ha des eaux pluviales pour tout nouvel aménagement.</p> <p>Le PADD ne traite pas de façon suffisamment approfondie de la protection des bâtiments existants au regard du risque de submersion marine, ni des zones humides (inventaire et protection)</p> <p>Il faudrait prévoir une OAP sectorielle relative à la réduction de la vulnérabilité des bâtiments à la submersion marine (disposition 154 et 155 du SAGE et disposition 2-1 du PGRI Loire Bretagne), ainsi qu'une OAP relative aux espèces</p>
-----	--	--

		<p>invasives végétales à proscrire dans les aménagements paysagers (disposition 141 du SAGE) et annexer la liste des espèces invasives au PLU.</p> <p>Réaliser un inventaire du bocage.</p> <p>Appliquer la marge de recul de 15 mètres par rapport aux cours d'eau, dans le règlement écrit de la zone AU.</p> <p>Compléter le règlement écrit de la zone Nzh en cohérence avec les dispositions 1 et 2 du SAGE.</p>
<p><u>Réponse de la commune de Damgan à L17 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour le schéma directeur des eaux pluviales et celui des eaux usées : - Dans le règlement écrit des zones Ua, Ub, Uv, Uh, Ul, Ug, Ue et Up et dans les OAP du projet de PLU arrêté, il est indiqué que « <i>le débit de fuite maximal ne devra pas dépasser 3L/s/ha</i> » concernant les eaux pluviales. - Le risque submersion marine a été pris en compte (recul du trait de côté, zone de repli, PPRL, etc.). Les zones humides ont été retranscrites sur le plan de zonage à travers un zonage spécifique : Nzh et Azh. - La liste des plantes invasives a été annexé au règlement écrit dans le projet de PLU arrêté (annexe 5). Dans l'article II.3 de chacune des zones, il est indiqué que « <i>l'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 5 du présent règlement est interdite</i> ». - La collectivité a souhaité à travers son projet de PLU protéger un certain nombre de haies ayant un intérêt environnemental et/ou paysager. - Au titre V du règlement écrit (Chapitre 1), il est indiqué que « <i>dans les zones A et N, les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones d'expansion de crue repérées et dans tous les cas observer un recul minimal de 15 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.</i> » - Le règlement écrit de la zone Nzh pourra être réétudié en cohérence avec les dispositions 1 et 2 du SAGE. <p><u>Avis du CE :</u> <i>La municipalité n'évoque pas l'obligation au titre des articles 129 et 131 du SAGE d'élaborer des schémas directeurs eaux usées et eaux pluviales. Ils auraient dû logiquement être soumis à enquête publique de façon concomitante avec la présente enquête.</i></p>		
M7	Mme Marie Armelle Echarde	<p>1 - Le taux de croissance retenu pour élaborer le projet de révision de PLU (1,7%) est supérieur à celui de l'actuel PLU (1,4%) et contraire aux dispositions du SCoT Arc Sud Bretagne demandant d'infléchir le taux de croissance dans les communes à 0,9%. Or le taux de résidences secondaires à Damgan est de 76% et le projet de révision du PLU prévoit que 50% des logements à réaliser seront des résidences secondaires. Il découle de ces choix une consommation trop importante d'espace dans cette commune déjà extrêmement urbanisée.</p> <p>2 – Demande que soit supprimé du « rapport de présentation – justifications du projet » p 97, la possibilité d'implanter en</p>

		zone A des équipements sportifs et de cinéma.
M8	Mme Elodie Martinie-Cousty Présidente de l'UNIVEM	<i>Transmet un courrier de l'UMIVEM (Union pour la Mise en Valeur Esthétique du Morbihan, Patrimoine et Paysages) sur le projet de révision du PLU de Damgan.</i> Consommation injustifiée de l'espace : le taux de croissance prévu de 1,7% (1,4% dans le PLU actuel ne répond pas à la demande du SCoT Arc Sud Bretagne qui fixe ce taux à 0,9%. L'association déplore que la moitié des logements soit dévolu aux résidences secondaires qui représentent déjà 76% du parc de logements de la commune. Cette urbanisation est trop importante dans une commune presque entièrement située dans les espaces proches du rivage et augmentera sensiblement les rejets vers un milieu récepteur souvent déjà fragilisé.
R19 R20	Mme Mathilde Le Boulaire, Kervoyal, Mme Sandrine Maheo Kervoyal, Damgan	Estiment qu'il faut réserver les nouvelles constructions, en particulier les logements sociaux, aux personnes qui travaillent sur la commune toute l'année. Constatent que de nombreuses maisons et appartements secondaires sont en vente depuis longtemps et que le besoin de nouvelles résidences secondaires n'est pas avéré.
<p><u>Réponse de la commune de Damgan à M7, M8, R19 et R20 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le taux de croissance est calculé sur des hypothèses. Si celles-ci sont différentes de celles du SCoT, le taux de croissance l'est également. A noter que le DOO du SCoT n'impose pas le respect d'un taux de croissance démographique mais fixe plutôt un objectif de réalisation des logements et une surface maximale en foncier. Le projet de PLU est compatible avec le SCoT en termes de création de logements et prévoit une consommation d'espace moins importante que l'enveloppe maximale donnée par le SCoT, comme précisé dans l'avis de la Communauté de Communes Arc Sud Bretagne (4,8 ha au lieu de 12 ha pour la période 2017-2027). A travers ce projet de PLU, la commune affirme sa volonté de densifier en se fixant des objectifs exemplaires en la matière (par rapport au SCoT mais aussi au PLU actuellement en vigueur). - Le règlement écrit de la zone A interdit les équipements sportifs et les cinémas. Il s'agit d'une erreur dans le rapport de justifications ; la modification sera effectuée. - Concernant les résidences secondaires, le scénario choisi par la commune est plutôt positif. L'impact du phénomène des résidences secondaires sur la consommation des logements est réduit par rapport à la période 2008-2013. Plus l'impact est réduit, moins on envisage de créer de nouveaux logements. Sur les dix prochaines années, la commune prévoit de remettre sur le marché des résidences principales plus de 180 résidences secondaires. Or, c'est le phénomène inverse que s'était produit sur la période précédente : l'augmentation du nombre de résidences secondaires avait « consommé » des logements (219 RS en plus). - Les surfaces couvertes par les zones urbaines et à urbaniser ont été réduites dans le projet de PLU par rapport au PLU actuellement en vigueur. En effet, de nombreux secteurs ont été reclassés en A ou N. Par ailleurs, le projet de PLU encadre davantage la manière dont les aménagements devront être réalisés en lien avec les réseaux. - Le PLU n'a pas de rôle sur l'attribution des logements sociaux. 		

Avis du CE : Le projet de révision du PLU réduit sensiblement la consommation d'espace dédié à la construction de logements par rapport au PLU de 2014. Cependant, il ne fait que reconduire une politique de l'offre abondante qui ne peut que fonctionner dans une commune littorale touristique, sans tenir compte de l'impératif de mixité fonctionnelle pourtant préconisée dans le SCOT. En effet, quel est l'intérêt de vouloir installer à tout prix sur un territoire communal bien peuplé, à l'environnement fragile, une nouvelle population qui travaillera et sera scolarisée loin de Damgan ? Quel est l'intérêt pour la commune de vouloir construire de nouvelles résidences secondaires alors qu'elles constituent déjà 78% de son parc immobilier et qu'elle est désertée la majeure partie de l'année ?

kR28	M et Mme Fraisse	<p>Formulent les remarques suivantes concernant le projet de PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien des zones vertes en front de mer (zone du Loch). - Stabilisation des projets immobiliers de façon à ne pas grignoter sur les zones rurales cultivées en les déclassant. - Agrandissement de la salle multi fonction actuelle qui est très « vilaine » à condition que les constructions soient mieux intégrées visuellement dans le site (architecture soignée, haies de coupure visuelle, etc.). - Respect absolu de la loi littoral.
------	------------------	---

Réponse de la commune de Damgan à R28 :

Remarques n'amenant pas de modification du projet de PLU.

Avis du CE : Le projet de révision du PLU répond à ces recommandations de bon sens.

L57 M22	Mme Annie Michel 30 Grande Rue Kervoyal, Damgan	<p>1 - S'interroge sur l'équilibre du PLU, sa légalité et son équité, en particulier sur les sujets suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il n'y a pas d'OAP sur le secteur de Penerf, donc pas de logements sociaux ni de possibilités offertes aux primo-accédants. - Il n'y a pas d'aire de camping-cars sur Penerf. - Qu'en est-il de l'aire de camping-cars et de la création d'une aire de jeu dans la bande des 100 mètres ? - Le PPRL n'a pas été pris en compte car des parcelles concernées sont toujours urbanisables avec possibilité d'extension, alors que d'autres parcelles construites non concernées par le PPRL ne peuvent pas s'étendre. - Pourquoi certaines parcelles situées près des espaces naturels sont en zone urbaine et d'autres pas ? <p>2 - Constate que les documents graphiques présentés concernant l'assainissement et les eaux pluviales datent de 2013 et qu'ils n'ont pas été mis à jour</p>
------------	---	--

Réponse de la commune de Damgan :

- Aucun secteur d'OAP n'a été défini à Penerf en raison de la quasi-absence de potentiels fonciers ou immobiliers. Néanmoins, la collectivité peut exercer son droit de préemption urbain permettant ainsi l'acquisition de foncier ou d'immobilier à destination de création de logements aidés.
- La création d'une aire de camping-cars à Penerf a été étudiée dans le cadre du projet de PLU en concertation avec les services de l'Etat. En l'état actuel (loi Littoral, zones humides, etc.), aucun site n'a pu être dédié à cet usage.
- Le PPRL constitue une Servitude d'Utilité Publique et s'applique au-dessus du zonage.
- La délimitation des zones urbaines a été réalisée dans le respect de la loi Littoral. Les justifications sont apportées p 159-160 du rapport de justifications (pièce 1.2).
- Pour les plans assainissement eaux usées et eaux pluviales : étude en cours

Avis du CE : Je suis en accord avec les réponses de la municipalité. Penerf qui est une presque île à l'environnement très sensible n'est certainement pas un secteur dont il faut promouvoir l'augmentation de la population. Les personnes désireuses de bénéficier d'un logement social à Damgan pourront le faire sans difficultés, dans la mesure où il y a 7 OAP dans l'enveloppe urbaine de Damgan qui comportent toutes des logements aidés.

R31	M Patrick Philippon Penerf, Damgan	<p><i>Indique qu'il est vice-président de l'association Bretagne vivante.</i></p> <p>Estime que le projet de révision du PLU est correct « vis-à-vis de la croissance urbaine diminuée compte tenu des prévisions d'érosion et des contraintes liées à la charte du PNR ».</p> <p>Relève quelques incohérences dans le dossier de présentation :</p> <ul style="list-style-type: none">- « Les chiffres de croissance urbaine sur les périodes 2000-2007, 2007-2014 tout en reconnaissant une réelle diminution de construction dans ce nouveau PLU ».- L'absence de représentation graphique des mares (ex : 2 mares rue de Tretan). Ces mares devraient être protégées au regard des pratiques agricoles.- Prolonger sur toute sa longueur la protection de la haie existant rue de Tretan, côté gauche vers le Govet (absente sur le plan).- Absence d'inventaire des vues remarquables des secteurs de paysage sur le littoral.
-----	---------------------------------------	--

Réponse de la commune de Damgan à R31 :

Réponse de la commune de Damgan :

- Les chiffres seront vérifiés.

- L'inventaire des zones humides a été retranscrit sur le plan de zonage.
- Prolongation de la protection de la haie : pas d'opposition.
- Les vues remarquables n'ont pas fait l'objet d'un inventaire à part entière. Cependant, dans le cadre de la mise en application de la loi Littoral, les co-visibilités sont étudiées et les secteurs faisant l'objet d'un intérêt patrimonial ont été classés dans des zones limitant la constructibilité.

Avis du CE : La municipalité a répondu aux interrogations de cette association qui se satisfait des prévisions de croissance de la population annoncées dans le projet de révision du PLU.

Thème 15 – Remarques concernant la procédure de révision du PLU et le déroulement de l'enquête

L36	Exploitant du camping Celimène 38 bis rue de Kervoyal Damgan	<i>4 courriers de 7 pages au contenu quasi identique.</i>
L38	M Eric Coutaud Gérant du camping Les Ajoncs d'Or SARL Kerjean Damgan	Remarquent que le PADD n'a pas été élaboré en association avec la population car elle n'a pas été conviée à réfléchir sur ses orientations et la première réunion publique à laquelle elle a été conviée est postérieure à la détermination des orientations du PADD ; que le bilan de la concertation p 9 indique d'ailleurs que la réunion publique organisée le 13 mai 2016 a eu pour seul et unique objet de présenter à la population le PADD d'ores et déjà établi, contrairement aux dispositions de l'article L300-2 du CU (<i>en vigueur au moment de l'établissement du projet</i>) qui précise que la concertation doit associer pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Signalent que les panneaux d'information installés en mairie à partir de la fin du mois de mai présentaient eux aussi un PADD finalisé.
L46 M20	Exploitant du camping Mar Atlantis SAS Côte d'Amour Kervoyal, Damgan	Indiquent que le registre n'a été mis à disposition des habitants qu'à partir du 19 octobre 2016 ce qui n'a pas permis à la population de s'exprimer avant cette date. En concluent que le PADD a été déterminé sans concertation avec la population et que le projet de PLU n'a pas fait l'objet d'une concertation telle que prévue par le code de l'urbanisme.
L49	M François Orgebin Camping Grand Air SCI clos Nenn Cadu, Damgan	Ils demandent en conséquence l'abandon du projet.

Réponse de la commune de Damgan à L36, L38, L46, M20 et L49 :

- Des ateliers ont été organisés en février 2016 afin d'amorcer la réflexion sur le PADD. 4 ateliers ont été organisés afin de pouvoir traiter des différentes thématiques. Les compte rendus sont mis en annexe du bilan de concertation.

- Deux réunions publiques ont été organisées pour présenter le PADD et ses liens avec la phase règlementaire.

Avis du CE : Je n'ai pas à émettre d'avis sur une contestation de la procédure règlementaire d'élaboration du PADD.

R9	Anonyme	Signale qu'il n'a pas pu télécharger le dossier de révision du PLU depuis le site internet de la municipalité en raison du logiciel « Calameo » qui ne permettait que la fonctionnalité lecture. Indique qu'il en a fait part au commissaire enquêteur le 8 août et qu'il a rencontré le jour même la directrice générale des services pour lui faire part de cette anomalie. Elle lui a répondu qu'elle allait informer le prestataire de service de ce problème.
----	---------	--

		<p>Il fait valoir que la prise de connaissance du dossier de révision au travers du dossier papier n'est pas aisée et que le téléchargement du dossier présente l'avantage de permettre une lecture à tête reposée.</p> <p>Il considère que l'absence de possibilité de téléchargement du dossier constitue une restriction de la diffusion de l'information et de la participation du public prévues par le code de l'environnement.</p>
<p><u>Réponse de la commune de Damgan à R9 :</u></p> <p>Observation exacte mais le problème a été résolu au plus vite par notre prestataire.</p> <p><u>Avis du CE :</u> <i>Toutes les pièces du dossier étaient cependant imprimables au format PDF dès le début de l'enquête, ce qui constitue ni plus ni moins qu'un téléchargement.</i></p>		
L57 M22	Mme Annie Michel 30 Grande Rue Kervoyal, Damgan	<p>1 - Signale l'impossibilité d'accéder correctement aux documents du projet sur le site de la mairie et notamment d'imprimer les documents « Calameo », ainsi qu'une difficulté de lecture des cartes.</p> <p>2 - Déploire que l'association « les Amis de Kervoyal » inonde de ses souhaits le registre de l'enquête publique, alors qu'elle a déjà donné son avis avant l'enquête en tant que personne associée. Les avis des associations de l'environnement sont quasiment des copier-coller. C'est le cas de ceux de la présidente de l'association précitée qui n'habite pas en résidence principale à Damgan mais qui, par le biais de l'association, fait partie des commissions municipales d'élaboration du PLU.</p> <p>Elle note que, hormis sur les campings, l'association n'a formulé aucune observation sur le secteur de Penerf, là où habitent le maire et l'adjointe à l'urbanisme.</p>
<p><u>Réponse de la commune de Damgan à L57 et M22 :</u></p> <p>Observation exacte mais le problème a été résolu au plus vite par notre prestataire (le 10 août 2018 la commune a pris un abonnement Platinum pour CALAMEO.)</p> <p>- Les deux autres remarques n'amènent pas de modification du projet de PLU.</p> <p><u>Avis du CE :</u></p> <p><i>1- voir mon avis précédent.</i></p>		
R14	Chantal Méaud épouse Le Brun	Indique qu'elle s'est présentée le 21 août 2017 pour consulter le dossier de PLU, qu'elle a demandé des explications à la personne de permanence et que cette personne lui a indiqué qu'elle n'était pas habilitée à donner des renseignements ; qu'elle a appris que le commissaire enquêteur n'était présent que cinq fois 3 heures durant l'enquête et qu'elle trouve

		dommage que ceci ne soit pas précisé sur internet car elle a pris un congé pour rien.
--	--	---

Réponse de la commune de Damgan à R14 :

Sur le site internet de la commune dans la rubrique Evenements (agenda) et dans l'onglet Environnement-Urbanisme-travaux à partir du 1^{er} Juin 2017 les dates de l'enquête publique ont été précisées.

Avis du CE : Le commissaire enquêteur qui est un intervenant indépendant est le seul habilité au cours de l'enquête publique à fournir des explications sur le contenu du projet et à recueillir les observations du public. La législation organisant les enquêtes publiques prévoit qu'il n'assure que quelques permanences durant la durée de l'enquête. Le dossier « papier » a été mis à la disposition du public dans une annexe de la mairie pendant toute la durée de l'enquête. Hors permanence, un agent de la mairie a été présent dans ce local durant toute la durée de l'enquête pour uniquement accueillir le public et veiller à la conservation du dossier.

Thème 16 – Autres observations

R27	M Leparoux 15 rue de la Plage, Damgan	Informe qu'il va réaménager sa propriété dans le cadre de son départ à la retraite en 2020 et qu'il n'exploitera plus le magasin situé à l'angle de la rue.
-----	---	---

Réponse de la commune de Damgan à R27 :

- Le projet de PLU a mis en place un linéaire commercial le long de la rue de la plage. Ce linéaire interdit le changement de destination des commerces, bureaux et locaux à usage artisanal en logements sur les rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire.

Avis du CE : M Leparoux est informé qu'il ne pourra pas transformer le rdc de son magasin en habitation.

4 – Avis du commissaire enquêteur sur le projet de révision du PLU de Damgan

La municipalité a défini son projet de développement dans le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) pour les dix ans à venir. Il comporte quatre axes de développement :

- entre identités à affirmer et unité à composer,
- entre vie à l'année et séjours vacanciers, un équilibre à trouver,
- un développement du territoire défini en cohérence avec ses capacités,
- un cadre de vie à préserver et à valoriser.

Il est précisé dans le PADD que ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire et pour fil conducteur mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial.

Il est indiqué p12 du PADD que ces orientations se traduisent concrètement de la manière suivante :

- la densification du centre-bourg et ses extensions,
- la création d'une zone à urbaniser à destination d'habitat,
- la préservation des équipements, des services et des commerces,
- le maintien et le développement de l'activité touristique,
- le confortement de l'activité artisanale et des activités liées à la conchyliculture sur le territoire,
- la mise en valeur des espaces naturels.

Mon avis est articulé autour de trois volets :

3.1 – Volet habitat : besoins en logements neufs, répartition des logements à construire sur le territoire, besoin d'espace foncier.

3.2 – Volet activités.

3.3 – Volet déplacements, stationnements.

3.4 – Volet environnement.

4.1 – Avis sur le volet habitat

Les besoins en logements pour la commune de Damgan ont été fixés au niveau de la communauté de communes Arc Sud Bretagne dans le cadre du SCoT. Par délibération du 28 juin 2016, le conseil communautaire a fixé des quotas de logements pour Damgan : 420 logements pour la période 2014-2023 (190 dans le tissu urbain, 230 en extension) et 336 pour la période 2024-2033 (152 dans le tissu urbain, 184 en extension).

Sur la base de ces quotas, la municipalité a fixé à 413 le besoin en nouveaux logements pour la période 2017-2027, également répartis en résidences principales et en résidences secondaires. Ce nombre est celui fixé dans le scénario de développement n° 2 dit « au fil de l'eau » qui prolonge « les tendances passées » avec un taux de croissance moyen de la population de 1,7%.

Ce scénario prévoit que la majorité des logements seront construits dans le tissu urbain (chiffres) et le règlement graphique ne mentionne qu'une seule zone à urbaniser en extension qui est zonée en 2AU.

Le PADD indique que la commune de Damgan est structurée autour de trois noyaux historiques, Penderf à l'Ouest, le centre-bourg et Kervoyal à L'Est, qui se sont progressivement étendus pour ne former qu'une seule et même entité urbaine aujourd'hui.

Toutefois, plusieurs espaces non bâtis ou très peu bâtis existent encore dans l'enveloppe urbaine englobant les trois centralités. Le projet proposé par la municipalité s'appuie essentiellement sur les

possibilités offertes par ces espaces disponibles pour élaborer des opérations d'aménagement programmé (OAP).

Pour réaliser son volume de 413 logements à construire, la commune prévoit :

- D'utiliser les terrains enclavés au sein de l'enveloppe urbaine, dont 5 hectares en secteur urbanisé et 2 hectares en zone agricole. Elle a défini sept opérations d'aménagement programmé (OAP), dont 4 au centre-bourg ou à proximité immédiate, 2 à Kervoyal et une septième OAP située entre ces deux entités. Ces sept secteurs de projets mobilisent 7 hectares pour la construction de 159 logements au minimum, soit une densité moyenne de 24 logements à l'hectare. Ces OAP comportent une part de logements aidés à hauteur de 20% minimum et de logements primo-accédants de 20% pour favoriser la venue de jeunes ménages et l'habitat en résidence principale. L'OAP n°7 prévoit également une résidence seniors.
- La construction de 140 logements par « comblement des dents creuses » et en encourageant les divisions parcellaires, qui représentent un potentiel de 10 hectares.
- La réalisation ultérieure d'une centaine de logements dans la zone 2AU de 5,6 hectares située dans le secteur de Landrezac, en zone actuellement agricole.

La commune ne dispose pas de réserves foncières et sera de ce fait dépendante du bon vouloir des propriétaires des terrains situés dans l'emprise des OAP pour faire avancer son projet. Plusieurs secteurs de projets font l'objet d'un mécontentement important de la part des propriétaires qui voient leur projet personnel d'utilisation de leur terrain contrarié, mais aussi de la part des riverains qui ne veulent pas que leur environnement immédiat soit modifié. On peut citer en particulier l'OAP n°6 « Cœur de Kervoyal » qui fait l'objet d'une forte opposition.

Avis du CE :

Il ne m'appartient pas dans le cadre de cette enquête de contester formellement les quotas de logements préconisés dans le SCoT. Ces quotas ne constituent qu'un objectif chiffré indicatif comme il est rappelé p 105 du diagnostic, mais la commune les a repris à son compte pour élaborer son projet. Cependant, je m'étonne de l'importance de ce besoin de logements neufs qui me paraît excessif pour plusieurs raisons :

- *Le parc de logements actuel comporte déjà 78% de résidences secondaires, soit 2884 logements (chiffres 2013 - cf p 115 du diagnostic) et la commune est désertée hors saison. Le dossier ne contient d'ailleurs aucune argumentation solide pour justifier de poursuivre cette politique de constructions de résidences secondaires alors que les problèmes provoqués par la sur-fréquentation touristique sont largement évoqués p 117 du diagnostic territorial et font l'objet d'une recommandation de maîtrise des flux touristiques qui passe par la définition d'une politique de tourisme durable dont les objectifs et les moyens mis en oeuvre pour les atteindre doivent être clairement définis dans le PADD. Plusieurs observations ont d'ailleurs été formulées à ce sujet et il m'a été indiqué à plusieurs reprises qu'il y avait un nombre significatif de résidences secondaires à vendre qui ne trouvaient pas preneur.*
- *S'agissant de l'accueil des jeunes couples et plus généralement des habitants en résidence principale, avec une stratégie de développement du logement social particulièrement volontariste, on peut également s'interroger sur le bien-fondé d'une telle politique qui va à l'opposé de la mixité fonctionnelle car les pôles d'emploi sont ailleurs, à Vannes, à Muzillac, ainsi que la majorité des commerces, les collèges et lycées. Il est indiqué p 113 du diagnostic que seulement 140 damganais travaillent et habitent à Damgan.*
- *Il est mentionné p 105 du diagnostic que le document d'orientation et d'objectif du SCoT précise que l'application des objectifs de chaque commune doit être appréciée au regard de ses capacités de développement et notamment de la perspective d'un équilibre habitat/emploi ou en fonction de sa proximité avec des pôles d'emplois proches.*

Ce constat étant fait, je considère que la municipalité a su tirer parti des possibilités offertes par les espaces non bâtis ou insuffisamment bâtis qui sont relativement nombreux et bien intégrés dans

l'enveloppe urbaine, pour développer ses projets d'OAP ; que les densités retenues sont conformes à celles préconisées par le SCoT et permettent de construire davantage en consommant moins de terrain. Je suis favorable à la définition et au maintien de ces OAP, mais leur surabondance capacitaire en regard des besoins réels impose que leur réalisation soit répartie sur la durée du PLU, sur la base d'un échancier prévisionnel de l'ouverture des zones à urbaniser tel que prévu par l'article L151-7- I- 3° du code de l'urbanisme.

Enfin, pour les OAP ayant fait l'objet d'observations, j'ai indiqué quelle est ma position au chapitre précédent. En particulier, vu ma réponse aux observations des familles Flohic et Houbé, j'estime qu'il y a une opportunité de créer deux OAP sur les terrains disponibles situés de part et d'autre de la rue du Vronsec à partir de la limite formée par la bande littorale des 100 mètres, afin que cette zone qui n'appartient pas à la commune ne reste pas inemployée et ne devienne pas au fil des années une friche non entretenue. La création de ces OAP placées en fin de liste de l'échancier prévisionnel de l'ouverture des zones à urbaniser permettrait d'organiser et d'achever l'urbanisation à plus long terme de ce secteur sans laisser le champ libre aux propriétaires et aux lotisseurs

En ce qui concerne le volet constructions de 140 logements par comblement des dents creuses et à la suite de divisions parcellaires, c'est une voie de construction à encourager car elle permet de densifier l'urbanisation existante sans consommer l'espace non urbanisé.

La zone 2AU de Landrezac est définie comme site d'urbanisation future en extension de l'agglomération vers le Nord. Il est indiqué p 71 du rapport de présentation qu'elle permettra de répondre aux besoins en logements et en équipements des habitants et qu'elle constituera une zone de repli en regard du risque de submersion marine. Ce dernier argument ne me semble pas pertinent car le terrain n'est situé qu'à 7 m d'altitude, soit 2 m seulement au-dessus des zones de la commune comportant un risque d'inondation marqué. C'est le secteur nord de Kervoyal qui est le plus préservé du risque inondation. Il apparaît finalement assez vain de vouloir continuer à étendre l'enveloppe urbaine de cette commune presque île, sans relief et située au ras de l'eau, délimitée à l'ouest, au sud, à l'est par la mer et bloquée au nord par une zone inondable et une zone humide. Je préconise la suppression de cette zone 2AU qui n'apporte rien au projet et qui consommerait inutilement de la terre agricole.

Par ailleurs, plusieurs observations demandent que le zonage du secteur littoral de Kervoyal, qui est en zone Uv, soit classé en zone Na afin de préserver le site de toute construction nouvelle qui ne pourrait qu'altérer l'harmonie des lieux. Je ne suis pas favorable à cette modification dans la mesure où le classement Uv qui a été créé spécifiquement pour « le tissu bâti de la frange littorale ou en limite d'espaces naturels sensibles d'un point de vue environnemental et paysager » permet de préserver ces zones privilégiées sans pour autant interdire toute nouvelle construction lorsque cela s'y prête.

4.2 – Avis sur le volet activités

Le tourisme constitue l'activité principale de la commune de Damgan. L'offre hôtelière est de 90 chambres, le camping marchand offre 800 emplacements auquel se rajoute un potentiel d'hébergement très diversifié de 1000 places (cf diagnostic p 110). Le PADD prévoit le développement de l'offre hôtelière, la pérennisation des campings et de l'aire de camping-cars existante, la création de nouvelles aires de camping-cars sur des sites propices et le confortement de l'offre de stationnement.

Les activités commerciales et artisanales présentes sur la commune dépendent étroitement du tourisme. L'unique zone d'activité de La Lande abrite une dizaine d'artisans travaillant dans le secteur de la construction et de l'entretien des logements. Cette zone située à l'écart de l'enveloppe urbaine sur la route d'Ambon offre encore des possibilités d'implantation, mais il est prévu de l'étendre sur 1,2 ha pour répondre à la demande de petites entreprises artisanales. Les commerces, bars et restaurants du centre-bourg ont une activité dépendant fortement de l'affluence touristique et près de la moitié d'entre eux sont uniquement saisonniers. La commune souhaite sécuriser le potentiel

commercial en créant dans les trois rues commerçantes du centre-bourg un linéaire commercial le long duquel la transformation des commerces en logements sera interdite.

Dans le secteur agricole, le nombre d'exploitations est passé de 15 en 1988 à 2 actuellement. La surface agricole utile qui était de 273 ha en 2010 a continué à décroître. Les deux exploitations sont centrées sur l'élevage et la production laitière avec une dominante de terres de pâturage. L'un des deux exploitants souhaite professionnaliser son activité complémentaire de camping à la ferme pour améliorer sa situation financière jugée fragile.

Il existe également des productions aquacoles dans le secteur de Penerf. Le PADD prévoit de conforter ce secteur d'activités en maintenant les zonages spécifiques existant dans le PLU en vigueur, en conservant les bâtiments existants et en veillant à la qualité de l'eau.

Avis du CE :

Il en ressort que c'est l'hébergement touristique qui constitue le principal moteur de l'économie locale et que c'est l'activité de camping qui est susceptible de drainer le plus d'estivants, du fait du taux de rotation qu'il permet, ce qui n'est pas le cas des résidences secondaires. Or les professionnels de l'activité camping ont réagi fortement et négativement au contenu du projet de révision du PLU pour les raisons principales suivantes :

- ***Ils considèrent que l'objectif du PADD de simple pérennisation des campings est inacceptable car dans le même temps le PADD prévoit de développer les aires de camping-cars qu'ils jugent illégales dans la bande des 100 mètres et qui constituent pour eux une concurrence déloyale.***
- ***La multiplicité des zonages dédiés au camping et des règlements écrits plus ou moins restrictifs qui y sont associés crée une inégalité de traitement injustifiée entre campings.***
- ***Le zonage U1c interdit la construction de piscines et de restaurants et ne permet pas de ce fait de monter en gamme. Il n'est donc pas possible de conquérir une clientèle, en particulier étrangère, axée sur le haut de gamme.***
- ***Ils n'ont pas été associés à l'élaboration du PADD.***

Le camping et l'hôtellerie sont les solutions les plus économes en matière de consommation d'espace et d'utilisation optimisée des ressources pour accueillir les touristes. Cette politique doit être préférée à celle qui consiste à construire toujours plus de résidences secondaires dont l'emprise au sol est par comparaison très importante et le taux d'occupation à l'année très faible. Il faut donc encourager leur développement et pas simplement leur pérennisation.

Le développement du camping nécessite l'adaptation des règlements écrits des zonages qui leurs sont dédiés afin de permettre leur montée en gamme, condition nécessaire pour accueillir une clientèle recherchant des prestations allant au-delà du simple hébergement.

La création d'aires de camping-cars qui est perçue par les professionnels du camping comme une concurrence illégale organisée par la municipalité répond cependant à un besoin justifié de meilleure maîtrise de la gestion de cette catégorie particulière de touristes. Elle permettra à la commune de mieux lutter contre le stationnement sauvage des camping-cars.

L'extension de la zone d'activité de La lande pour permettre l'installation de nouveaux artisans va dans le sens d'une augmentation de l'emploi sur la commune. Elle constitue une solution plus rationnelle que la création d'une nouvelle zone d'activité au sein de l'enveloppe urbaine. Il faudra cependant veiller à une utilisation optimisée de l'ensemble de la ZA en n'allouant aux entreprises que les surfaces qui leur sont strictement nécessaires et en mutualisant les aires de stationnement.

4.3 – Avis sur le volet déplacements, stationnements

La préservation des cheminements doux est inscrite dans le PADD. Le zonage graphique comporte les tracés des chemins à maintenir, à réhabiliter ou à créer. Sept emplacements réservés sont prévus pour des chemins piétons et quatre pour les pistes cyclables. La poursuite de la liaison vers la commune d'Amban est également prévue.

Deux emplacements réservés au cheminement piéton ont fait l'objet d'une forte opposition de la part des riverains :

- L'ER 16 « prolongement de la voirie Koroll Ar Mor vers l'OAP « Cœur de Bourg » suscite le mécontentement des habitants de cette voirie qui est actuellement une impasse privée, car elle deviendra une liaison très fréquentée entre le centre et la plage en journée et en soirée.
- L'ER 27 « chemin piéton » est situé sur la frange littorale de Kervoyal. Il est prévu de réaliser un tronçon passant au travers de trois propriétés privées pour assurer la continuité du chemin côtier qui n'est pas praticable à marée haute.

Le projet ne met pas l'accent sur la voirie destinée à la circulation automobile en particulier, mais il relève les difficultés liées à l'encombrement automobile estival. Pour améliorer la gestion de cet encombrement, la municipalité prévoit un transfert du stationnement sur des sites adaptés. Plusieurs emplacements réservés sont prévus, notamment l'ER 21 au nord du centre-bourg sur un terrain de 2 hectares.

Avis du CE :

La commune poursuit à juste titre sa politique de préservation et d'extension des chemins piétons et des pistes cyclables.

Je considère que le maintien indéfini du statut de voie privée à certaines rues ou impasses n'est pas une bonne chose car il doit être possible de circuler librement partout dans une ville. La municipalité a finalement décidé de supprimer l'ER 16 qu'elle ne peut juridiquement imposer.

Je suis allé vérifier sur place l'impact qu'aurait la réalisation du tronçon de chemin piétonnier qui fait l'objet de l'ER 27. Il traverserait trois propriétés dans des conditions totalement inacceptables pour au moins deux d'entre-elles. Si la municipalité veut absolument réaliser une liaison piétonne au travers de ces propriétés, la seule possibilité acceptable me semble-t-il, mais fort coûteuse, serait de réaliser un passage souterrain. Il y a lieu de retenir la solution du panneau de signalisation préconisée par plusieurs personnes de bon sens, placé au niveau du chemin de contournement, rue de la Cale, pour indiquer que le passage par la plage n'est praticable que jusqu'au niveau de mi-marée.

S'agissant par ailleurs des problèmes d'encombrement estival signalé dans le diagnostic, le report du stationnement au nord de l'agglomération (ER 21) sur un grand parking constitue une bonne solution.

4.4 – Avis sur le volet environnement

L'évaluation environnementale souligne que la commune est ceinturée par l'eau, lui donnant un caractère de presqu'île, qu'il y a une forte présence de milieux humides qui sont des réservoirs de biodiversité importants, suivis d'un milieu bocager fragile avec la présence de corridors écologiques linéaires fragilisés par l'urbanisation.

L'analyse des incidences du projet sur les quatre sites Natura 2000 de la commune souligne l'augmentation du ruissellement indirect et l'impact sur la ressource en eau.

La commune est également couverte par un plan de prévention des risques littoraux et par la loi littoral qui réduisent les possibilités d'urbanisation et comportent des obligations en matière de protection et de mise en valeur du littoral.

Le PADD comporte un axe de développement « cadre de vie à préserver et à partager » qui est décliné comme suit :

- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels remarquables : valoriser et partager le littoral, préserver, entretenir et faire connaître les marais, conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue.
- Valoriser le cadre paysager des espaces urbanisés.
- Améliorer la qualité des espaces publics et de loisirs. Il est prévu en particulier de réaménager la zone de loisirs du Loch et la création d'espaces végétalisés au sein des espaces urbanisés.

La prise en compte de ces objectifs dans le règlement graphique et dans le règlement écrit est analysée dans l'évaluation environnementale.

Avis du CE :

Je relève que l'avis du Préfet mentionne que l'évaluation environnementale est incomplète car toutes les incidences directes ou indirectes sur l'environnement et la conservation des habitats et des espèces ne sont pas abordées. Le projet de PLU n'apporte pas d'éléments suffisants pour conclure qu'il est sans effet sur la conservation des habitats et des espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000.

Je constate également que la synthèse de l'avis de la MRAE indique que l'évaluation environnementale présente des carences méthodologiques importantes qui ne lui permettent pas de garantir un niveau élevé de protection de l'environnement et de contribuer à une plus grande transparence du processus décisionnel.

La municipalité devra tenir compte de ces avis et des nombreuses recommandations qu'ils comportent pour faire évoluer son projet.

L'Association « Les Amis de Kervoyal » a demandé que soit assurée une coupure d'urbanisation au niveau de l'espace du Loch, depuis le rivage jusqu'à la zone agricole au-delà de l'enveloppe urbaine, ce qui se traduirait par la suppression des projets d'urbanisation de l'OAP n° 7 « Le Loch ». En réalité cette coupure n'existe déjà plus car la partie nord de l'espace du Loch est urbanisée à 70%, le reste étant occupé par des terrains de campings. Le remplacement de ces campings par de l'habitat ne modifiera pas cet état de fait.

Les coupures d'urbanisation prévues par l'article L121.8 du code de l'urbanisme sont situées à l'Est du village de Kervoyal en limite de la commune et à l'ouest entre le secteur de Pénérf et Larmor. Elles devront apparaître sur le règlement graphique.

5 – Avis final du commissaire enquêteur

J'ai été désigné pour conduire l'enquête publique portant sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Damgan qui s'est déroulée du 24 juillet au 26 août 2017 dans les conditions précisées par l'arrêté du maire de Damgan du 30 juin 2017.

Après avoir :

- pris connaissance du dossier d'enquête mis à la disposition du public et des avis des personnes publiques associées à l'élaboration du projet,
- procédé à plusieurs visites du territoire afin d'évaluer les projets et leur insertion dans leur environnement, ainsi que les demandes du public,
- entendu M le Maire et la responsable de l'urbanisme,
- tenu 5 permanences et reçu 125 personnes,
- analysé les 118 observations recueillies au cours de l'enquête,
- formulé un avis sur chacun(e) des observations particulières ou groupe d'observations (chapitre 3),
- émis un avis général sur le projet qui vaut également réponse aux quelques observations portant sur l'économie générale du projet (chapitre 4).

J'estime :

- que le public a été correctement informé de l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du PLU de Damgan,
- que le dossier mis à la disposition du public à l'annexe de la mairie, rue de la Plage et notamment l'affichage de la quasi-totalité des plans sur des panneaux prévus à cet effet ont permis aux personnes intéressées de prendre connaissance du projet dans des conditions satisfaisantes.
- qu'il est dommage pour la qualité du dialogue instauré entre le public et le porteur de projet dans le cadre de l'enquête publique que la municipalité se soit contentée de répondre négativement à certaines suggestions formulées par le public sans y opposer aucune argumentation.

Je suis en mesure de formuler mon avis final :

Damgan est une commune littorale qui s'est considérablement développée avec le tourisme et qui ne vit quasiment plus que par le tourisme. Son territoire est fragile du point de vue écologique et doit être d'autant plus préservé. Les habitants qui se sont manifestés lors de l'enquête publique sont majoritairement des résidents secondaires soucieux de leur tranquillité et de la préservation de leur environnement, voire de son maintien en l'état excluant tout projet de construction nouveau.

La majorité des observations formulées par le public manifestent une opposition aux projets d'opération d'aménagement et de programmation (OAP) qui les concernent directement en tant que riverains ou portent sur des demandes de maintien ou de passage en zone urbanisée ou à urbaniser de parcelles classées ou déclassées en zones agricole ou naturelle, dont ils sont les propriétaires. Ces demandes ont été étudiées par la municipalité et par moi-même et une majorité d'entre elles ont été jugées infondées (cf chapitre 3). Quelques observations portent sur l'économie générale du projet et sur son adéquation avec les principes de développement durable.

Je considère que le volet habitat qui est déterminant dans le projet de révision du PLU comporte des points positifs importants :

- Il réduit fortement la consommation d'espace dédié à la construction de logements par rapport au PLU de 2014 : le tiers des constructions (140) est prévu dans le tissu urbain par exploitation des dents creuses ou par division parcellaire et 7 OAP sont planifiées pour l'édification de 160 logements au sein de l'enveloppe urbaine de la commune qui comporte un nombre relativement important d'espaces non bâtis ou peu bâtis.

- Les densités de construction prévues dans les OAP sont de 28 ou 24 logements à l'hectare selon qu'elles se situent ou non en cœur de bourg, ce qui limite significativement la consommation d'espace.
- Des pourcentages élevés de logements à loyer modéré (20%) et de logements réservés aux primo-accédants (20%) sont prévus dans les OAP, ce qui permettra de privilégier l'habitat principal qui ne représente que 22% du parc de logements.

Cependant, l'évaluation du besoin en logements apparaît excessive pour les raisons suivantes :

- La méthode d'évaluation du besoin est contestable car elle est basée sur le critère de l'évolution démographique qui consiste à prolonger peu ou prou les tendances passées. Or cette évolution a été dopée artificiellement depuis fort longtemps par une politique de l'offre qui ne peut que fonctionner à plein dans une commune littorale très touristique, en particulier auprès des résidents secondaires.
- Le document d'orientation et d'objectif du SCoT précise que les besoins en logement de chaque commune doivent être appréciés au regard de ses capacités de développement et notamment de la perspective d'un équilibre habitat/emploi. L'application de ce principe de mixité fonctionnelle aurait conduit à une évaluation du besoin bien plus modeste.
- Le besoin exprimé de 413 logements sur la période 2017-2027 est d'autant plus excessif que la moitié de ce volume vise la construction de résidences secondaires qui représentent déjà 78%, de l'ensemble du parc de logements (soit 2284 logements sur un total de 2900).
- Les actifs de la commune travaillant sur le territoire communal ne sont que 140 pour une population permanente de 1679 habitants. L'incitation à l'installation de nouvelles familles dans une commune qui n'offre pas de perspective de développement de l'emploi, et qui ne dispose pas d'un collège pour les enfants est contestable.

En matière d'emploi et de promotion du tourisme, le PADD prévoit de pérenniser les campings et le développement des aires de camping-cars. Les professionnels du camping ont manifesté leur désaccord car ils souhaitent développer leur camping dans le sens d'une montée en gamme, ce que ne permettent pas toujours les règlements spécifiques correspondants aux zonages multiples dédiés aux campings. La municipalité a répondu favorablement à cette demande qui va dans le bon sens car elle permettra d'accueillir une nouvelle clientèle. Je suis également favorable à la création d'aires nouvelles de camping-cars parce qu'elles permettent de mieux canaliser cette catégorie particulière de touristes qui ne souhaite pas toujours fréquenter les campings et d'être plus légitime à faire respecter les interdictions.

En ce qui concerne l'impact environnemental du projet, une grande partie du territoire communal est classé en zone naturelle en raison de ses espaces remarquables et de la forte présence de milieux humides qui sont des réservoirs de biodiversité importants, suivis d'un milieu bocager fragile avec la présence de corridors écologiques linéaires fragilisés par l'urbanisation. L'impact du projet sur l'environnement est analysé dans l'évaluation environnementale. Les avis du Préfet et de la mission régionale d'autorité environnementale indiquent que cette évaluation est insuffisante et ne permet pas de garantir un niveau élevé de protection de l'environnement. Il appartiendra à la municipalité de compléter son évaluation et d'amender son projet en conséquence.

En résumé de cette synthèse, j'estime que le bilan est cependant positif par comparaison avec le contenu du document de planification en vigueur.

En conséquence, j'émet **un avis favorable**
au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Damgan

Cet avis est assorti de trois réserves :

- 1 Planifier la réalisation des OAP sur la durée du PLU dans un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones comportant des OAP.
- 2 Supprimer la zone en extension urbaine 2AU de Landrezac qui préempte inutilement des terres agricoles, en raison de la surévaluation du besoin en logements.
- 3 Supprimer l'emplacement réservé 27 prévu pour réaliser un passage piéton, dont l'impact sur les propriétés concernées serait excessif et déraisonnable.

Cet avis est également complété des trois recommandations suivantes :

- 1 Prendre en considération mes avis formulés sur les observations du public dans le chapitre 3 et mon avis détaillé sur le projet de révision du PLU dans le chapitre 4.
- 2 Organiser la densification à plus long terme de l'agglomération de Kervoyal en maintenant le zonage Ub actuel au-delà de la bande littorale des 100 m et en créant deux OAP situées de part et d'autre de la rue du Vronsec. En effet, cette entité qui est un des coeurs historiques de la commune comporte des espaces non bâtis conséquents situés à l'intérieur de son enveloppe urbaine dont la limite est clairement déterminée par la rive Est entièrement construite de la rue des Roseaux. Le classement en zone Na de ces parcelles interdirait toute possibilité d'intervention ultérieure dans ce secteur.
- 3 Adapter les règlements des zonages spécifiques aux campings afin de permettre leur montée en gamme.

A Ploemeur le 9 octobre 2017

Joël Le Roux
commissaire enquêteur