PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE :

DAMGAN (56)

Modification de droit commun du PLU

Notice de présentation

2025

1. CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE p. 3
2. OBJETS DE LA PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS p. 8
    1. Modification du zonage Ub Rue du Lenn p. 9
    2. Interdiction des PRL p. 11
    3. Création d'un zonage pour le minigolf p. 18
3. MODIFICATION DES PIECES DU PLU p. 22
4. INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT p. 26

1. CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE

CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE

Historique du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de DAMGAN a été approuvé par délibération du conseil municipal le 21 juin 2018.

Une procédure de révision allégée du PLU est en cours sur la commune (Révision allégée n°1) pour prendre en compte lA décision de la Cour Administrative d'Appel de Nantes du 10 mai 2022.

La présente procédure est donc la première modification de droit commun du PLU. Elle vise à effectuer des évolutions ou ajustements ponctuels du règlement écrit et graphique.

Elle comporte plusieurs objets :

- Modification du zonage Ub de la parcelle AB316 Rue du Lenn, pour lui attribuer un zonage Ac à vocation conchylicole
- Interdiction de création et de transformation des campings en parcs résidentiels de loisirs (PRL)
- Création d'un zonage spécifique pour le minigolf parcelle AX 92 (n'autorisant aucune construction)

Compatibilité de la procédure avec le code de l'urbanisme

Les évolutions apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, ne réduisent pas une zone agricole, naturelle ou forestière, ne réduisent pas un espace boisé classé, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances, n'ont pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou fait l'objet d'acquisitions significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation valant création de zone d'aménagement concerté.

Une procédure de modification peut donc être menée – Article L153-36 et L153-41 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R104-12 du code de l'environnement, la présente procédure de modification est soumise à examen au cas par cas par l'autorité environnementale, qui donnera son avis sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale.

NB : La modification de zonage sur le site du minigolf n'entraîne pas de réduction de la zone agricole, d'une part parce que le site reste classé en A(g) et d'autre part, parce qu'il s'agit d'un zonage d'affichage qui ne créé pas de droit à construire.

Compatibilité de la procédure avec le PADD du PLU

La procédure vise à faire évoluer et à ajuster le règlement écrit et graphique, avec la modification d'un zonage Ub en zonage Ac à vocation conchylicole rue du Lenn (parcelle AB316) et à interdire la création et la transformation des campings en PRL ainsi qu'à la création d'un zonage spécifique pour le minigolf.

La modification d'un zonage Ub en zonage Ac à destination de l'aquaculture rue du Lenn (parcelle AB 316) est compatible avec le PADD du PLU qui prévoit de conforter Penerf en tant qu'entité maritime patrimoniale, en maintenant notamment les activités conchylicoles qui participent à son identité.

L'interdiction de création de PRL et de transformation des campings en PRL ne remet pas en cause la logique même du projet déjà intégrée au PLU et appuie les orientations du PADD qui prévoit de conforter l'offre en hébergements touristiques du territoire en pérennisant notamment les campings.

La création d'un zonage spécifique pour identifier le minigolf n'affecte pas le PADD, elle permet exclusivement d'afficher l'activité mais n'ouvre pas de nouveau droit.

2. OBJETS DE LA PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS

1. Modification d'un zonage Ub en zonage Ac à destination de l'aquaculture – Rue du Lenn (parcelle AB 316)

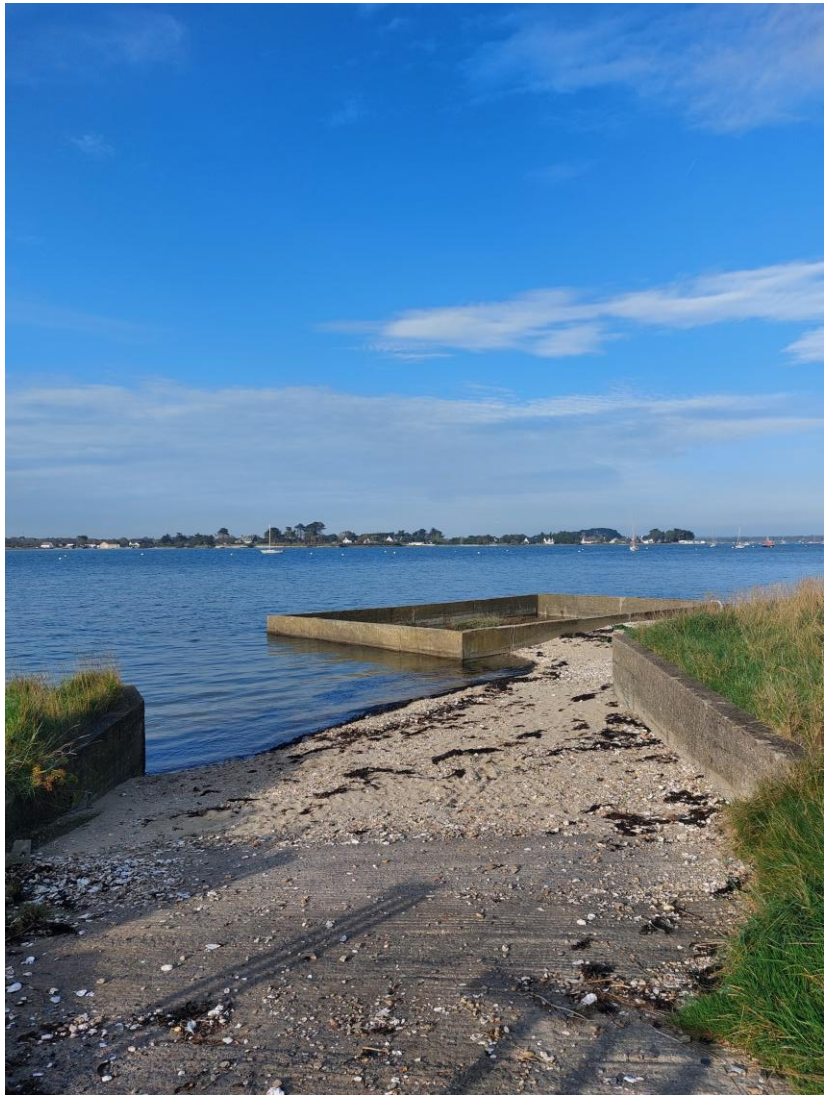
Objectif : Modifier le zonage Ub de la parcelle AB 316 Rue du Lenn (0,3 ha), pour lui attribuer un zonage Ac à destination de l'aquaculture.

Compte tenu de la proximité immédiate de l'eau et des infrastructures présentes en mer en lien avec l'aquaculture mais aussi les bâtiments présents sur terre, la parcelle AB 316 classée Ub au PLU en vigueur représente un potentiel non négligeable pour l'activité conchylicole. Ce site n'est pas concerné par un site Natura 2000. La commune souhaite donc modifier le zonage prévu au PLU et classer Ac ce terrain.

1. Modifier le zonage Ub de la parcelle AB 316 Rue du Lenn, pour lui attribuer un zonage Ac à destination de l'aquaculture

PARCELLE AB316 CIBLÉE PAR LE CLASSEMENT EN ZONE AC

LE SITE EST DÉJÀ OCCUPÉ PAR DES INSTALLATIONS ET OUVRAGES CONCHYLICOLES
IL CONSTITUE UN POTENTIEL D'INSTALLATION D'UNE NOUVELLE ACTIVITÉ



CALE ET BASSIN AQUACOLE AU NORD–OUEST DE LA PARCELLE

2. Interdire les parcs résidentiels de loisirs

Objectif : Interdire création de Parcs résidentiels de loisirs, que ce soit par création ou par transformation de camping

Dans les zones Ua, Uh,

Les précisions suivantes sont apportées (en rouge dans le texte) :

Article 1 – occupations et utilisations du sol interdites :

[...]

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article Ub I.2.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les dépôts de véhicules usagers à l'exception de ceux cités à l'article Ub I.2 ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs y compris ceux issus de l'évolution de campings existants ;
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les containers d'habitation et de stockage hors terrains prévus à cet effet ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort ») ;
- Les annexes de plus de 20 m^2 d'emprise au sol ;
- Les sous-sols à l'exception de ceux cités à l'article Ua I.2

2. Interdire les parcs résidentiels de loisirs

Objectif : Interdire création de Parcs résidentiels de loisirs, que ce soit par création ou par transformation de camping

Dans les zones Ub,

Les précisions suivantes sont apportées (en rouge dans le texte) :

Article 1 – occupations et utilisations du sol interdites :

[...]

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article Ub I.2.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les dépôts de véhicules usagers à l'exception de ceux cités à l'article Ub I.2 ;
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping et parc résidentiel de loisirs ~~sauf ceux autorisés à l'article Ub I.2~~ y compris ceux issus de l'évolution de campings existants ;
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les containers d'habitation et de stockage hors terrains prévus à cet effet ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort ») ;
- Les annexes de plus de 20 m^2 d'emprise au sol ;
- Les sous-sols à l'exception de ceux cités à l'article Ub I.2.

2. Interdire les parcs résidentiels de loisirs

Objectif : Interdire création de Parcs résidentiels de loisirs, que ce soit par création ou par transformation de camping

Dans les zones UL,

Les précisions suivantes sont apportées (en rouge dans le texte) :

Article 2 – occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

[...]

Dans la zone UL sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitations à condition d'être nécessaires et directement liées à une activité présente sur le site (gardiennage, etc.) ;
- Le camping et le caravanage ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs sous réserve d'être implantées dans un ~~cadre collectif (~~camping~~, parc résidentiel de loisirs...)~~ et d'une bonne insertion dans le site ;
- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées à des activités sportives et de loisirs ;
- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées à l'activité d'hébergement de pleine air (restaurant, commerce, services, piscine, bâtiment de stockage, bureaux...) ;
- Les installations et constructions d'intérêt collectif et/ou liées à des services publics ;
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

2. Interdire les parcs résidentiels de loisirs

Objectif : Interdire création de Parcs résidentiels de loisirs, que ce soit par création ou par transformation de camping

Dans les zones Ug,

Les précisions suivantes sont apportées (en rouge dans le texte) :

Article 1 – occupations et utilisations du sol interdites :

[...]

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les logements autres que ceux cités à l'article Ug I.2 ;
- Les commerces de détail et de restauration autres que ceux cités à l'article Ug I.2 ;
- Le commerce de gros ;
- Les constructions à usage artisanal ;
- Les constructions à usage industriel ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les entrepôts ;
- Les bureaux ;
- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les parcs résidentiels de loisirs.

2. Interdire les parcs résidentiels de loisirs

Objectif : Interdire création de Parcs résidentiels de loisirs, que ce soit par création ou par transformation de camping

Dans les zones Ue,

Les précisions suivantes sont apportées (en rouge dans le texte) :

Article 1 – occupations et utilisations du sol interdites :

[...]

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les logements ;
- Les constructions à usage artisanal ;
- Les commerces autres que ceux cités à l'article Ue I.2 ;
- Le commerce de gros ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes, les résidences mobiles de loisirs, les containers d'habitation ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, y compris ceux issus de l'évolution de campings existants ;
- Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les entrepôts ;
- Les exploitations agricoles et forestières.

2. Interdire les parcs résidentiels de loisirs

Objectif : Interdire création de Parcs résidentiels de loisirs, que ce soit par création ou par transformation de camping

Dans les zones A

Les précisions suivantes sont apportées (en rouge dans le texte) :

Article 1 – occupations et utilisations du sol interdites :

[...]

Sont également interdits :

- Les dépôts de véhicules usagers,
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article A I.2 ;
- La création de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs y compris ceux issus de l'évolution de campings existants ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

2. Interdire les parcs résidentiels de loisirs

Objectif : Interdire création de Parcs résidentiels de loisirs, que ce soit par création ou par transformation de camping

Dans les zones N

Les précisions suivantes sont apportées (en rouge dans le texte) :

Article 1 – occupations et utilisations du sol interdites :

[...]

Sont également interdits :

- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération à l'exception de ceux autorisés dans le secteur Ne à l'article I.2 ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article A I.2 ;
- La création de nouveaux terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs y compris ceux issus de l'évolution de campings existants ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

3. Création d'un zonage spécifique pour le minigolf (parcelle AX 92)

Objectif : Création d'un zonage spécifique pour le minigolf sur la parcelle AX 92.

La commune souhaite identifier l'activité du minigolf au PLU (0,3 ha). La parcelle AX 92 est classée Ag au PLU par la présente procédure.

Ce zonage est un zonage « d'affichage » permettant d'identifier le minigolf sur les plans. Aucune construction ne peut être autorisée car la zone se situe en discontinuité d'urbanisation (L121-8 du code de l'urbanisme).

3. Création d'un zonage spécifique pour le minigolf (parcelle AX 92)

Règlement écrit

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLE AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend les secteurs :

> Ac correspondant aux parties du territoire situés sur le domaine terrestre de la commune affectées exclusivement aux activités aquacoles,

> Ao correspondant aux parties du territoire situés sur le domaine public maritime ou fluvial affectées aux activités aquacoles (ostréiculture, mytiliculture, pisciculture…),

> Azh correspondant aux zones humides,

> Ai correspondant à des sites d'activités économiques isolés au sein des espaces agricoles (STECAL),

> Ae qui correspond au site accueillant les ateliers municipaux (STECAL).

> Ag secteur identifiant l'activité de minigolf.

[…]

3. Création d'un zonage spécifique pour le minigolf (parcelle AX 92)

Règlement écrit

Article A I.2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

[…]

Dans l'ensemble de la zone A sauf dans les secteurs Azh, Ao, Ac, Ai ~~et~~ Ae et Ag sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières sous réserve d'être en dehors des espaces proches du rivage et d'avoir l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
- Les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas 35 m^2.
- Les constructions à usage de commerces, bureaux et services, si elles sont strictement nécessaires aux activités de la zone, que ces activités soient accessoires à l'activité agricole déjà existante et qu'elles soient intégrées dans l'un des bâtiments faisant partie du corps d'exploitation.
- L'extension mesurée des habitations existantes dans la zone, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, sous réserve que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant et 30 m^2 à la date d'approbation du présent PLU et sous réserve de respecter les règles de réciprocité de l'article L111-3 du Code Rural.

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment qui a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve qu'il ait été édifié régulièrement.

[…]

3. Création d'un zonage spécifique pour le minigolf (parcelle AX 92)

Règlement écrit

Article A I.2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

[…]

Dans l'ensemble de la zone A y compris dans le secteur Azh, sauf en zone Ag, sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

> Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

> Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans la zone Ag :

Aucune construction et installation nouvelle ne peut être autorisée.

3. MODIFICATION DES PIECES DU PLU

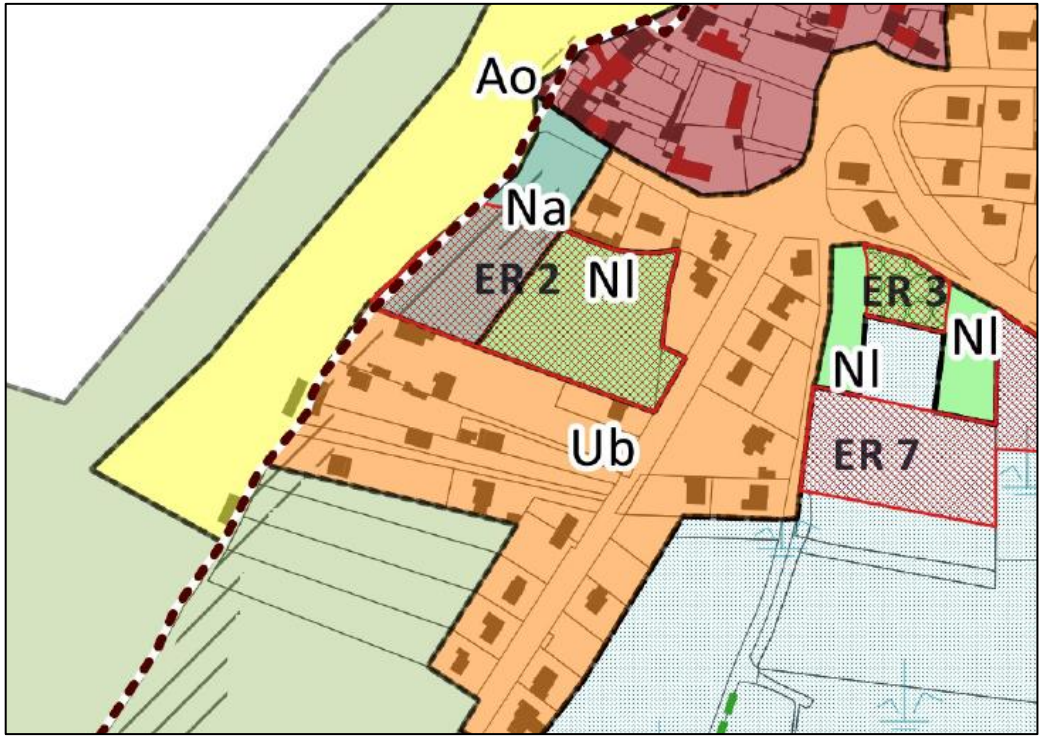
4. MODIFICATIONS DES PIECES DU PLU

Les modifications apportées aux pièces du PLU concernent le règlement écrit et le règlement graphique.

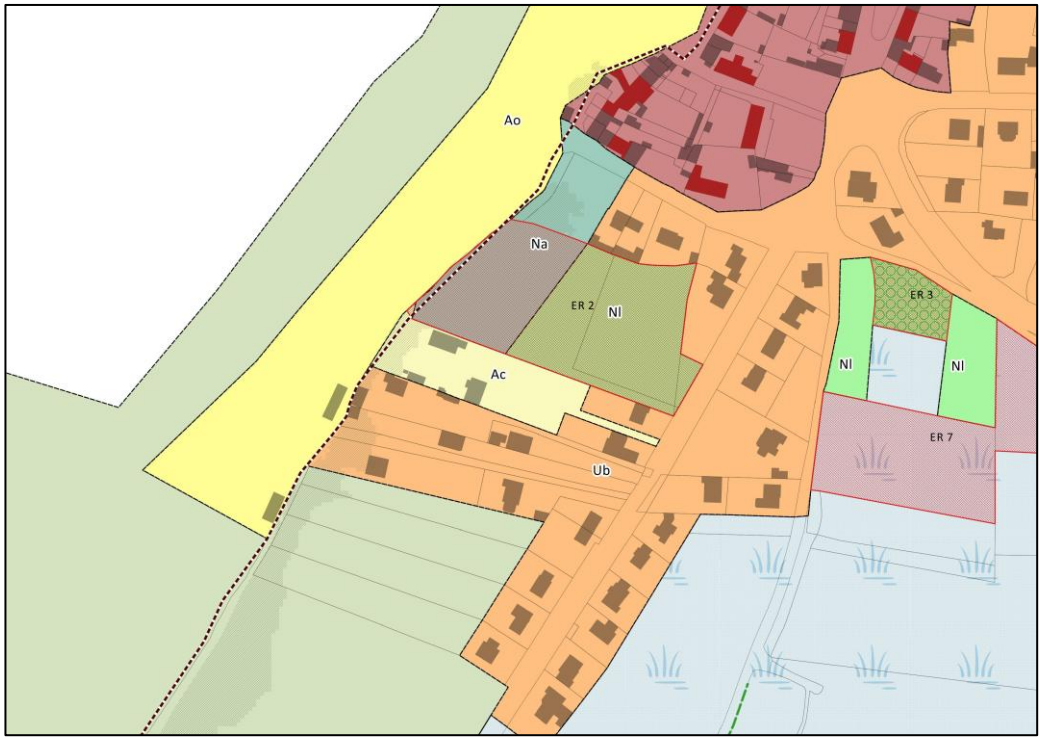
Les modifications du règlement écrit ont été présentées aux pages précédentes.

Les modifications du règlement graphique figurent aux pages suivantes.

Règlement graphique avec modification



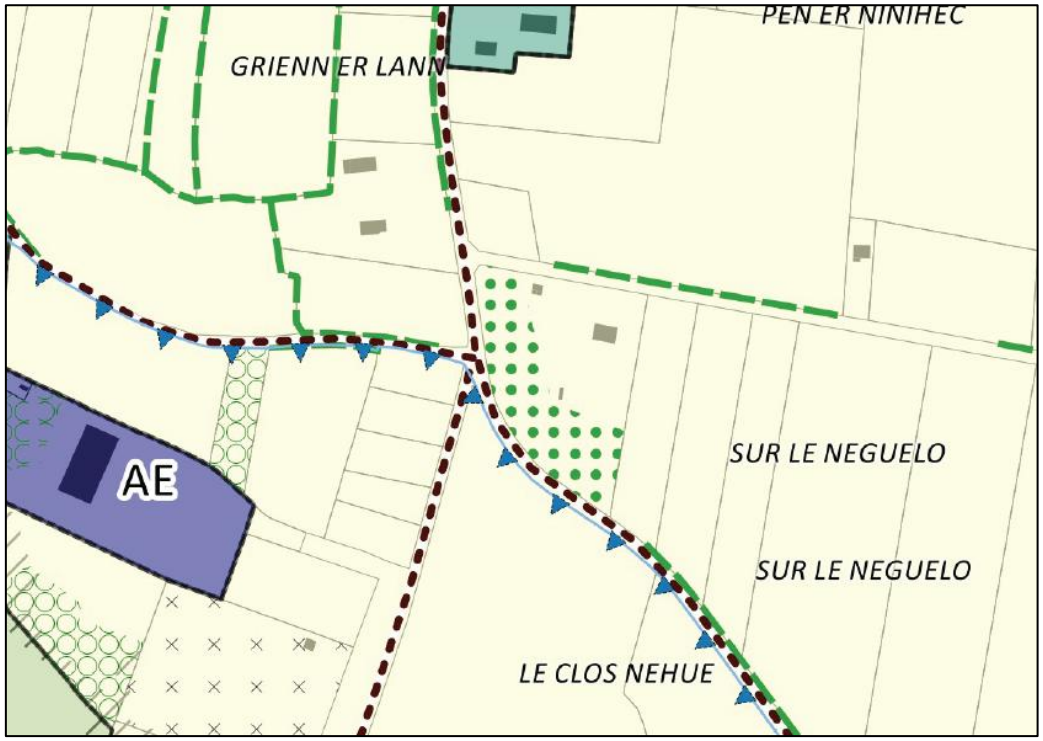
Règlement graphique après modification



Passage du zonage Ub de la parcelle AB 316 au zonage Ac à vocation conchylicole

4. MODIFICATIONS DES PIECES DU PLU

Règlement graphique avec modification



Règlement graphique après modification

Création d'un zonage spécifique pour le minigolf

4. INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Incidences de la procédure sur l'environnement

Les évolutions et ajustements apportés n'ont pas d'incidence notable sur l'environnement, comme précisé dans le tableau ci-dessous :

Incidences prévisibles	Modification d'un zonage Ub en zonage Ac à vocation conchylicole Rue du Lenn	Interdire les parcs résidentiels de loisirs	Création d'un zonage spécifique pour identifier le minigolf
Natura 2000	Deux sites Natura 2000 (Baie de Vilaine et Estuaire de la Vilaine) se trouvent à proximité des secteurs concernés par la modification. Les modifications apportées n'entrainent pas d'incidence négative sur l'environnement		
ZNIEFF	Une ZNIEFF de type II (Etier de Pénerf) se situe à proximité des secteurs concernés par les modifications. Les modifications apportées n'entrainent pas d'incidence négative sur l'environnement	Une ZNIEFF de type I (Côte de Kervoyal) et une ZNIEFF de type II (Estuaire de la Vilaine et marais dépendants) se situent à proximité des secteurs concernés par la modification. Les modifications apportées n'entrainent pas d'incidence négative sur l'environnement	Une ZNIEFF de type II (Etier de Pénerf) se situe à proximité des secteurs concernés par les modifications. Les modifications apportées n'entrainent pas d'incidence négative sur l'environnement
Biodiversité	Pas d'incidence notable : parcelle déjà artificialisée (constructions + sol empierré/goudronné)	Incidence positive : limite l'occupation et l'utilisation de l'espace	Pas d'incidence : parcelle déjà occupé par l'activité de minigolf
Eclairage	Pas d'incidence sur l'éclairage		
Zones humides	Pas de zone humide inventoriée dans ces secteurs		
Patrimoine bâti	Pas d'incidence notable : les bâtiments existants ont peu de valeur patrimoniale	Incidence positive : les paysages restent préservés	Pas de nouvelles constructions -> pas d'incidence sur le patrimoine alentour
Consommation foncière	Pas d'incidence notable : le passage d'un zonage Ub à un zonage Ac ne donne pas de droit supplémentaire	Les évolutions apportées confirment l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions, elles n'ont donc pas d'incidence sur la consommation foncière	Les évolutions apportées confirment l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions, elles n'ont donc pas d'incidence sur la consommation foncière
Activité agricole	Pas de parcelle agricole concernée		

Incidences de la procédure sur l'environnement

Incidences prévisibles	Modification d'un zonage Ub en zonage Ac à vocation conchylicole Rue du Lenn	Interdire les parcs résidentiels de loisirs	Création d'un zonage spécifique pour identifier le minigolf
Déplacements	La présente procédure n'a pas d'incidence sur les déplacements		
Risques naturels	Les secteurs ne sont pas concernés par les risques naturels		
Risques industriels et technologiques	Pas de sites ou d'anciens sites « BASIAS » à proximité		
Sites et sols pollués	Les secteurs ne sont pas concernés par des sols pollués		
Nuisances sonores	Activité aquacole déjà présente –> pas de nuisance sonore supplémentaire générée	Pas de nuisance supplémentaire générée	
Eau potable	Evolution non significative de la consommation en eau potable à l'échelle communale	Pas d'augmentation de la consommation en eau potable	
Eaux pluviales	Pas d'incidence notable : parcelle artificialisée (constructions + sol empierré/goudronné)	Incidence positive : limite l'imperméabilisation des sols	Pas d'incidence supplémentaire : activité de minigolf déjà présente
Eaux usées	Augmentation non significative du volume d'eaux usées à l'échelle communale	La procédure n'a pas d'incidence sur le volume d'eaux usées à l'échelle communale	
Déchets	Augmentation non significative du volume de déchets à l'échelle communale	La procédure n'a pas d'incidence sur le volume de déchets à l'échelle communale	