PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE :

DAMGAN (56)

Révision allégée du PLU

Notice de présentation

2025

1. CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE p. 4
2. OBJET DE LA PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS p. 8
Classement en zone Nc de deux campings p. 9
Classement en zone Na de trois parcelles p. 13
Préservation des pins de Kervoyal au titre des EBC p. 15
Suppression de la possibilité de réaliser des extensions en zone NL p. 19
3. INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT p. 22

1. 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.

Par arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes du 10 mai 2022, la délibération approuvant le PLU a été partiellement annulée. Il convient donc de prendre en compte ces décisions et de faire évoluer le PLU pour intégrer les annulations. C'est l'unique objet de la présente procédure de révision allégée.

Pour rappel, la délibération approuvant le PLU a été annulée en tant :

- qu'elle classe en zone urbaine UL les parcelles cadastrées AS 32 et 33 (correspondant au secteur des campings « Oasis » et « Côte d'Amour »),
- qu'elle classe en zone urbaine Ub le Nord des parcelles cadastrées AP 220, 227, 228,
- qu'elle ne classe pas en espace boisé classé les pins de la parcelle cadastrée AR 33,
- que le règlement écrit de la zone NL (l'article NI.2) autorise l'extension jusqu'à 30 % de la surface des constructions existantes.

Compatibilité de la procédure avec le code de l'urbanisme

Une révision allégée pour faire évoluer le PLU

L'article L153-34 du code de l'urbanisme définit les modalités de la procédure de révision allégée du plan local d'urbanisme.

Article L153-34 du code de l'urbanisme :

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1. La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
2. La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
3. La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
4. La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Considérant que la procédure a pour objet unique de prendre en compte l'arrêt de la CAA de Nantes du 10 mai 2022, le projet est bien compatible avec une révision allégée.

Article R153-12 du code de l'urbanisme :

Lorsqu'il décide d'engager une **procédure de révision en application de l'article L153-34**, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le **conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3.**
La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L. 103-6.
L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.
Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est **soumis à l'enquête publique** par le président de l'établissement public ou par le maire.

Conformément à l'article **L103-2**, la révision allégée du PLU fait l'objet d'une **concertation** associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Vu les objets de la procédure, conformément à l'article R104-11 du code de l'urbanisme et considérant que les évolutions apportées au PLU n'ont pas d'incidences significatives sur l'environnement, la commune dispense le projet de révision allégée n°1 du PLU d'évaluation environnementale. L'autorité environnementale sera consultée pour avis conforme sur cette décision.

Une procédure soumise à concertation

Le conseil municipal a défini les objectifs et les modalités de **concertation du public** sur ce projet, par délibération du 27 avril 2023. Elles sont rappelées ci-dessous :

- Mise à disposition **en mairie de Damgan du dossier de concertation** en version papier, accessible aux jours et heures d'ouverture de la mairie ;
- Mise à disposition **en mairie de Damgan d'un registre** permettant au public d'enregistrer ses observations, accessible aux jours et heures d'ouverture de la mairie ;
- Rédaction d'articles sur le **site de la commune de Damgan :** https://www.damgan.fr/environnement-urbanisme-travaux.html dans la rubrique urbanisme;
- Rédaction d'articles dans les publications municipales;
- Possibilité pour le public d'adresser ses observations par courrier à l'adresse suivante : Mairie de Damgan 40 Rue de Fidèle Habert 56750 Damgan;
- Mise à disposition d'une **adresse mail** permettant au public de formuler ses observations en ligne : mairie@damgan.fr en indiquant en objet: observations sur la révision simplifiée du PLU.

Au terme de la concertation publique le conseil municipal en tirera le bilan, ce qui fera l'objet d'une nouvelle délibération.

Le bilan de la concertation figurera ensuite au dossier d'enquête publique

2. OBJET DE LA PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS

1. Classement en zone Nc des campings de l'Oasis et de Côte d'Amour

Objectif : Classement en zone Nc des campings de l'Oasis (3,2 ha) et de Côte d'Amour (1,4 ha), dont le classement UL initial a été annulé par la CAA de Nantes.

Le camping de l'Oasis est **pour partie dans la bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage et pour partie dans un espace proche du rivage** et donc dans des espaces protégés par les articles L.121-16 et L.121-13 du code de l'urbanisme. **Si le secteur est bordé à l'ouest par des maisons d'habitation, il jouxte, au nord-ouest, une zone agricole, au nord-est et à l'est, une vaste zone naturelle Nds, dépourvue de construction et, au sud, une petite zone naturelle Na, qui ne comporte que quatre constructions qui les séparent de la mer.**

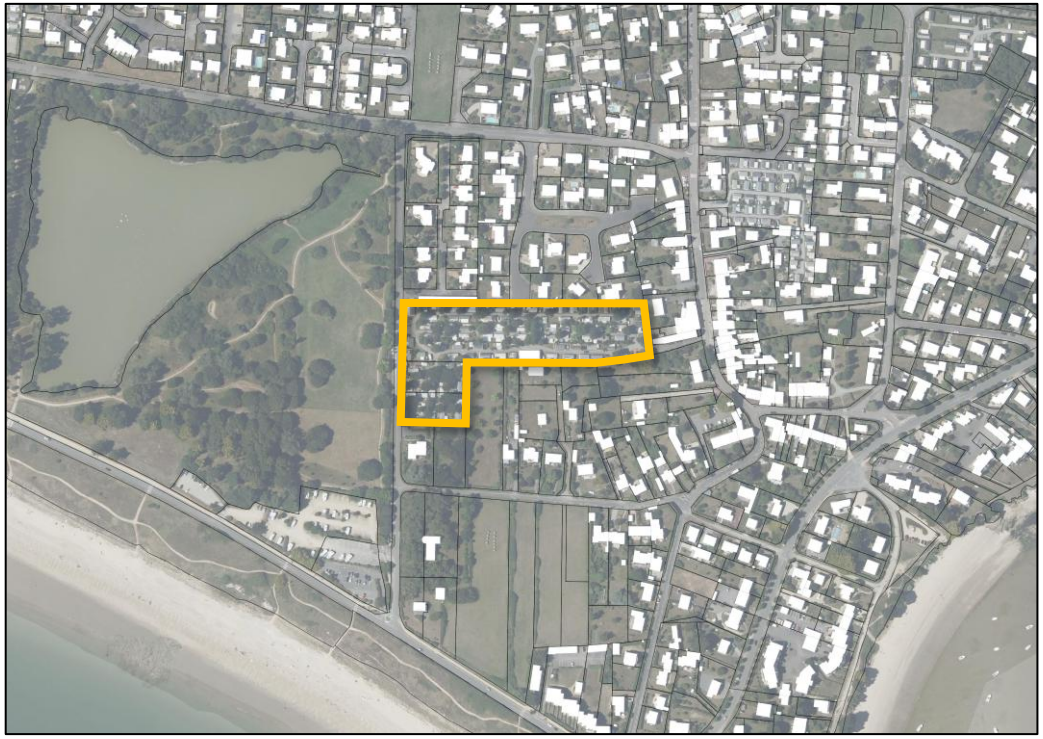
Le camping de la Côte d'Amour est **inclus dans un espace proche du rivage**, visé par l'article L. 121-13 code de l'urbanisme. Il **jouxte une zone naturelle et se situe à proximité immédiate de la zone Nds** de l'étang du Loch qui constitue une zone Natura 2000 d'environ 8 hectares.

Ces secteurs ne peuvent être rattachés à une zone « située au cœur de l'agglomération de Kervoyal », ni comme identifiée par le SCOT, compte tenu de l'imprécision de la carte y figurant, comme compris dans l'agglomération de la commune.

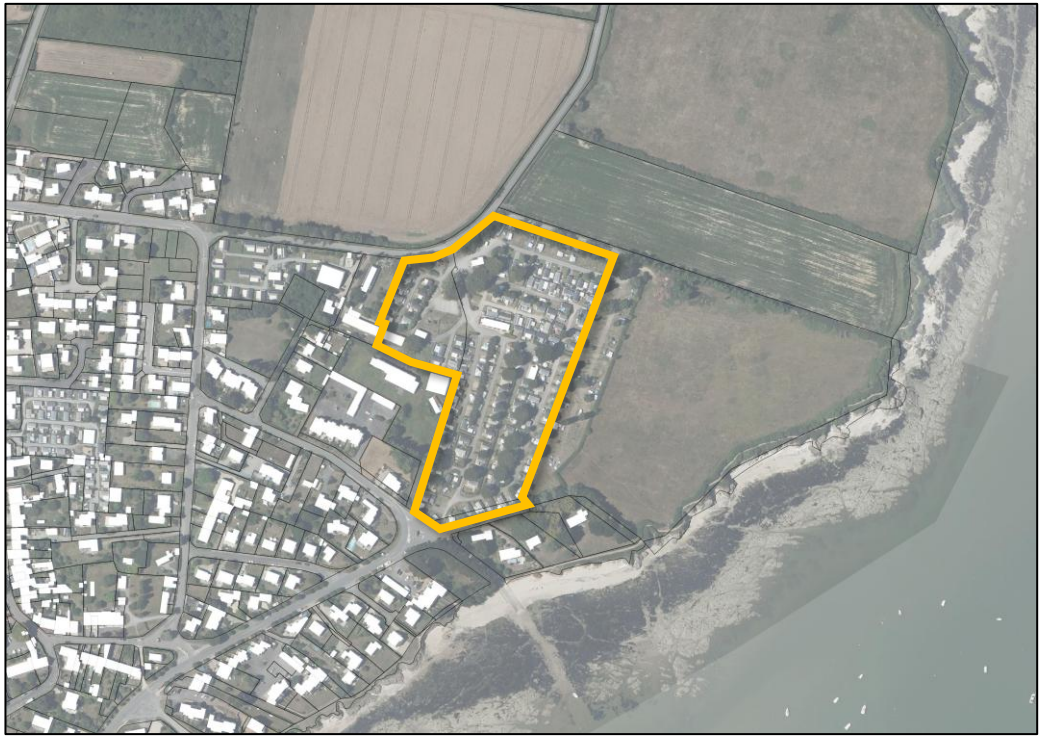
Le classement de ces parcelles peu urbanisée en zone urbaine dans laquelle sont autorisées des constructions liées à l'activité d'hébergement de plein air telles que des restaurants, des commerces, des bâtiments de stockage d'une hauteur pouvant atteindre 9 mètres au faîtage, avec un coefficient d'emprise au sol de 70 % **constitue une extension non limitée de l'urbanisation,** laquelle ne peut être regardée comme compatible avec les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme particulières au littoral en tenant compte des dispositions du SCOT Arc Sud Bretagne [...].

Les campings de l'Oasis et de Côte d'Amour sont donc classés Nc par la présente procédure. Le zonage Nc existe déjà au PLU en vigueur de Damgan, il correspond aux zones destinées à recevoir des activités légères de loisirs, de camping et de caravanage dans lesquelles les nouvelles constructions ne sont pas autorisées.

1. Classement en zone Nc des campings de l'Oasis et de Côte d'Amour

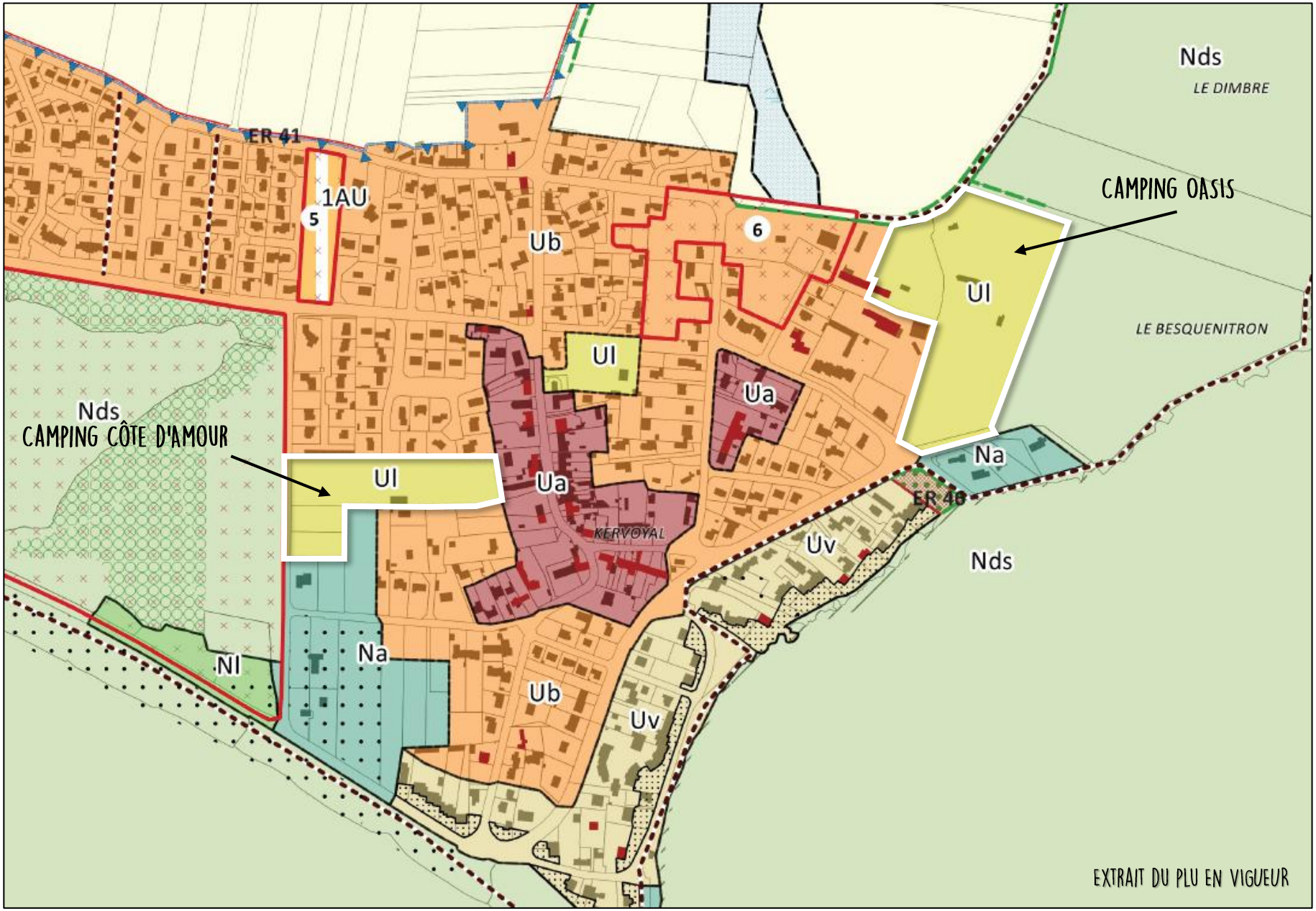


CAMPING CÔTE D'AMOUR CLASSÉ UL AU PLU EN VIGUEUR – 1,4 HA



CAMPING OASIS CLASSÉ UL AU PLU EN VIGUEUR – 3,2 HA

1. Classement en zone Nc des campings de l'Oasis et de Côte d'Amour

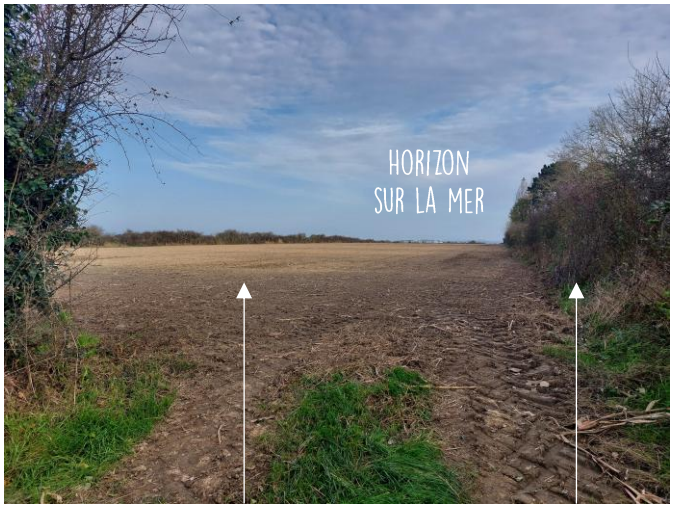


1. Classement en zone Nc des campings de l'Oasis et de Côte d'Amour

CAMPING CÔTE D'AMOUR

ZONE NATURA 2000 CAMPING CÔTE D'AMOUR

CAMPING OASIS



ZONE NDS CAMPING OASIS

ZONE NATURA 2000 FACE AU CAMPING CÔTE D'AMOUR

HABITAT PAVILLONNAIRE FACE AU CAMPING À L'OUEST

2. Classement en zone Na des parcelles AP220, 227 et 228

Objectif : Classement en zone Na des parcelles AP220, 227 et 228, classées pour partie en zone Ub au PLU en vigueur

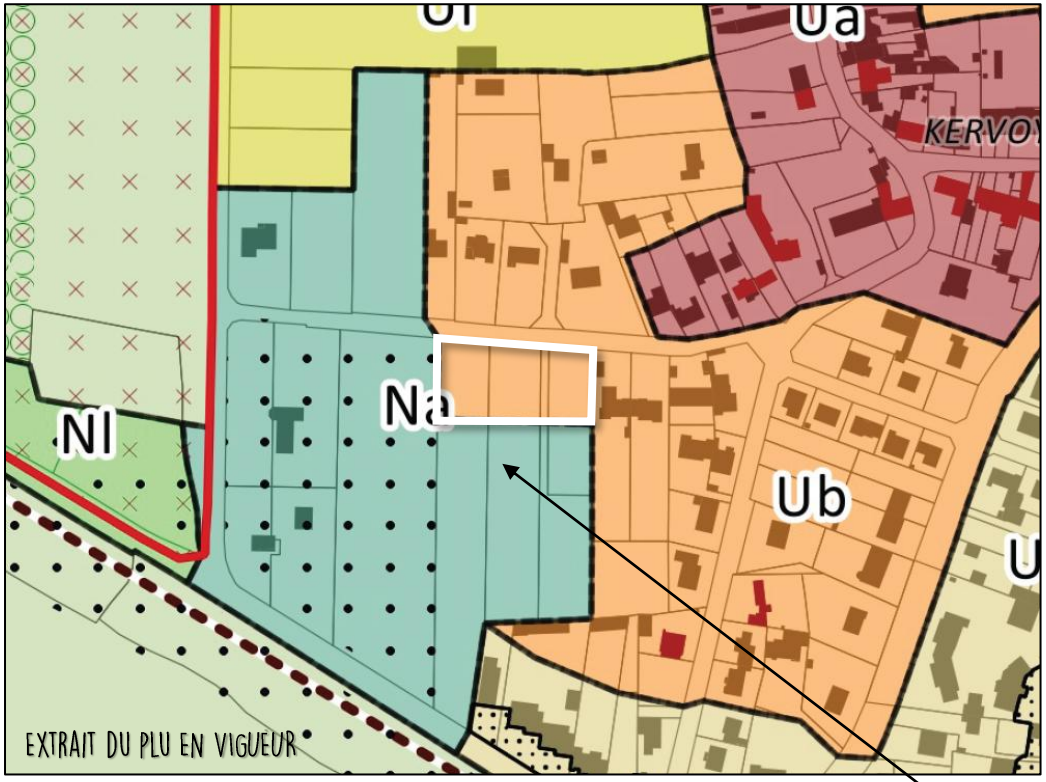
La CAA considèrent que les parcelles AP220, 227 et 228 constituent un ensemble qui **se situent en espace proche du rivage.** Si ces parcelles, non bâties, sont voisines à l'est d'une dizaine de maison édifiées le long des voies qui délimitent ce secteur, elles **jouxtent à l'ouest une vaste zone naturelle** classée Na, s'ouvrant sur la zone naturelle protégée Nds. **Elles ne peuvent être regardées comme se rattachant au secteur densément bâti situé au nord dont elles sont séparées par la rue du Vronsec ni, comme identifiées par le SCOT, compte tenu de l'imprécision de la carte y figurant, comme comprises dans l'agglomération de la commune.**

Par suite, et alors que le reste de la surface de ces parcelles est classé en zone naturelle Na, **le classement de la partie nord de ces parcelles (0,2 ha) en zone urbaine Ub** dans laquelle sont autorisées des constructions pouvant atteindre 9 mètres au faîtage, avec une emprise au sol pouvant atteindre 70 % consti**tue, une extension non limitée de l'urbanisation** qui ne peut être regardée comme compatible avec les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme particulières au littoral en tenant compte des dispositions du SCOT Arc Sud Bretagne.

Les parelles AP220, 227 et 228 sont donc classés Na par la présente procédure. Le zonage Na existe déjà au PLU en vigueur de Damgan, il correspond aux parties de territoires affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.

APERÇU DEPUIS LA RUE DU VRONSEC DE LA PARCELLE AP228

2. Classement en zone Na des parcelles AP220, 227 et 228



ENSEMBLE PARCELLAIRE CLASSER NA
PAR LA PRÉSENTE PROCÉDURE

3. Classement en EBC des pins situé à la petite plage de Kervoyal

Objectif : Classement en EBC de des pins situés à la petite plage de Kervoyal.

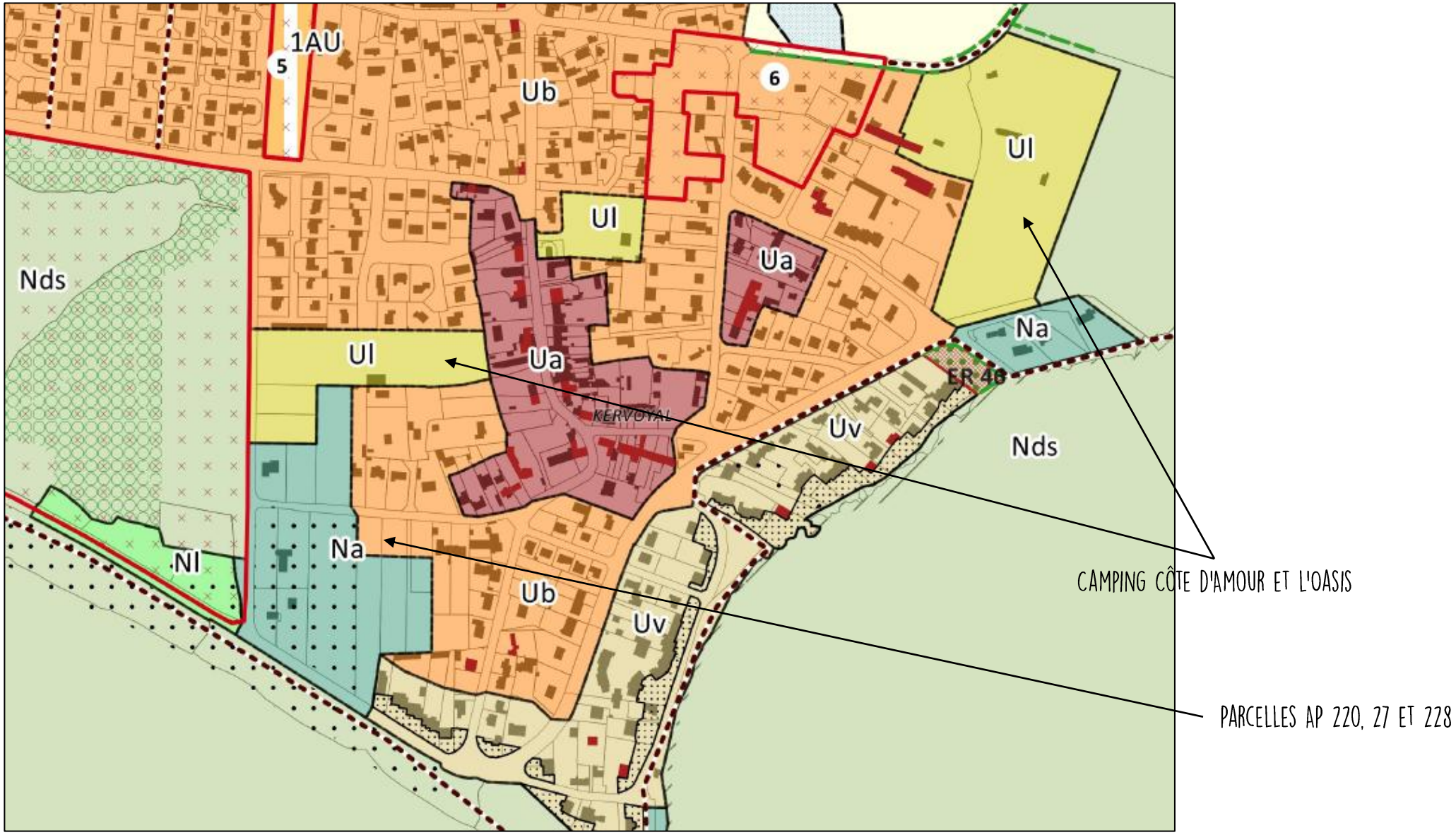
La parcelle AR 33 est plantée de pins de haute taille formant un **alignement boisé en front de mer** qui domine la petite plage de Kervoyal et borde le sentier piéton qui longe la plage. Cet alignement représente, en outre, **depuis la mer et la plage un écran naturel à la vue sur les constructions** implantées à l'arrière du sentier et offre un **espace de transition** entre la mer et cet environnement bâti. Il participe également à la **continuité de la trame verte** instituée le long du rivage.

Cet espace boisé constitue ainsi un **élément marquant du paysage de bord de mer,** bénéficiant d'ailleurs d'une protection au titre des espaces boisés classés (EBC) par le précédent PLU. Sur le territoire communal, seulement 0, 59 % du territoire, soit 5, 69 hectares, est classé en espace boisé à protéger, il ne comporte que très peu de boisements.

Dans ces conditions, cet alignement doit être regardé, au sens des dispositions de l'article L. 121-27 du code de l'urbanisme, comme faisant partie des ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune. **L'alignement de pins sur la parcelle AR 33 ainsi que deux sujets au nord sont donc classés au titre des espaces boisés classés par la présente procédure.**

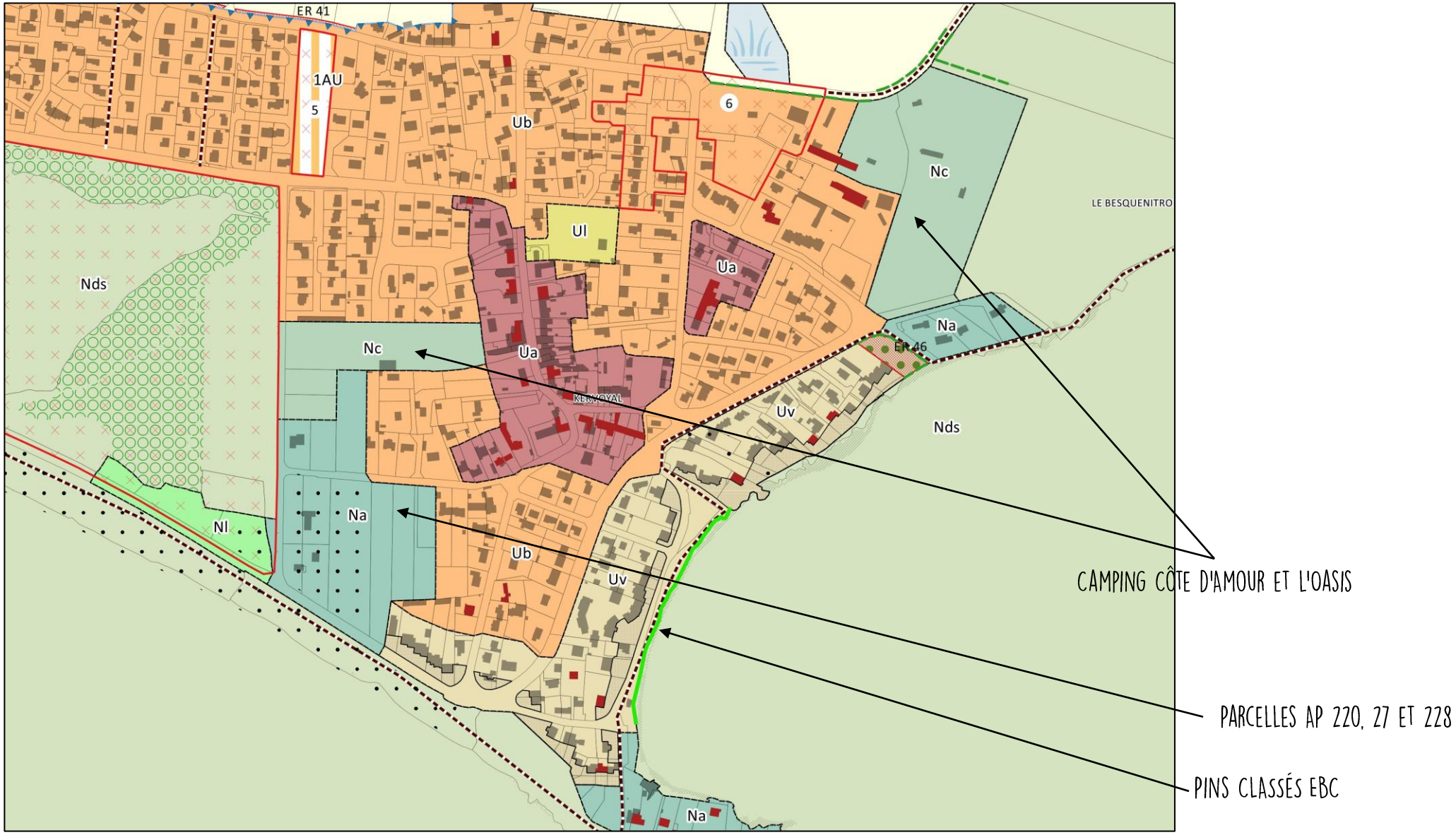
3. Classement en EBC des pins situés à la petite plage de Kervoyal

Règlement graphique avant modification



4. MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Règlement graphique après modification



5. Suppression de la possibilité d'étendre les constructions ou installations d'intérêt collectif ou liés à des services publics existantes dans la zone NL

Objectif : Suppression de la possibilité d'étendre les constructions ou installations d'intérêt collectif ou liés à des services publics existants dans la zone NL.

La zone N du PLU en vigueur est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières. La zone NL délimite particulièrement les secteurs destinés à recevoir des équipements d'intérêt collectif et les aménagements liés aux loisirs (activité de plein-air, de détente et du stationnement). Elle est préservée de toute urbanisation à l'exception de la salle polyvalente, d'une superficie de 420 m^2 et d'une hauteur de 12,50 mètres, ainsi que d'emplacements de stationnement.

Les dispositions de l'article NL 2 du PLU en vigueur autorisent, dans cet espace naturel à protéger qui longe la mer, à proximité immédiate de la zone Nds de l'étang du Loch et de la zone Natura 2000 correspondante, d'environ 8 hectares, **« l'extension des constructions et installations d'intérêt collectif ou liés à des services publics » jusqu'à 30% « par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant ».**

Ces **dispositions sont de nature à porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et méconnaissent ainsi les dispositions de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme :**

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; [...] ».

Dans ce contexte, la présente procédure supprime la possibilité d'étendre les constructions ou installations d'intérêt collectif ou liés à des services publics existantes dans la zone NL (voir évolution du règlement écrit page suivante).

5. Suppression de la possibilité d'étendre les constructions ou installations d'intérêt collectif ou liés à des services publics existantes dans la zone NL

Modifications apportées au règlement écrit (en rouge) :

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 : LA ZONE N

Section I : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

[…]

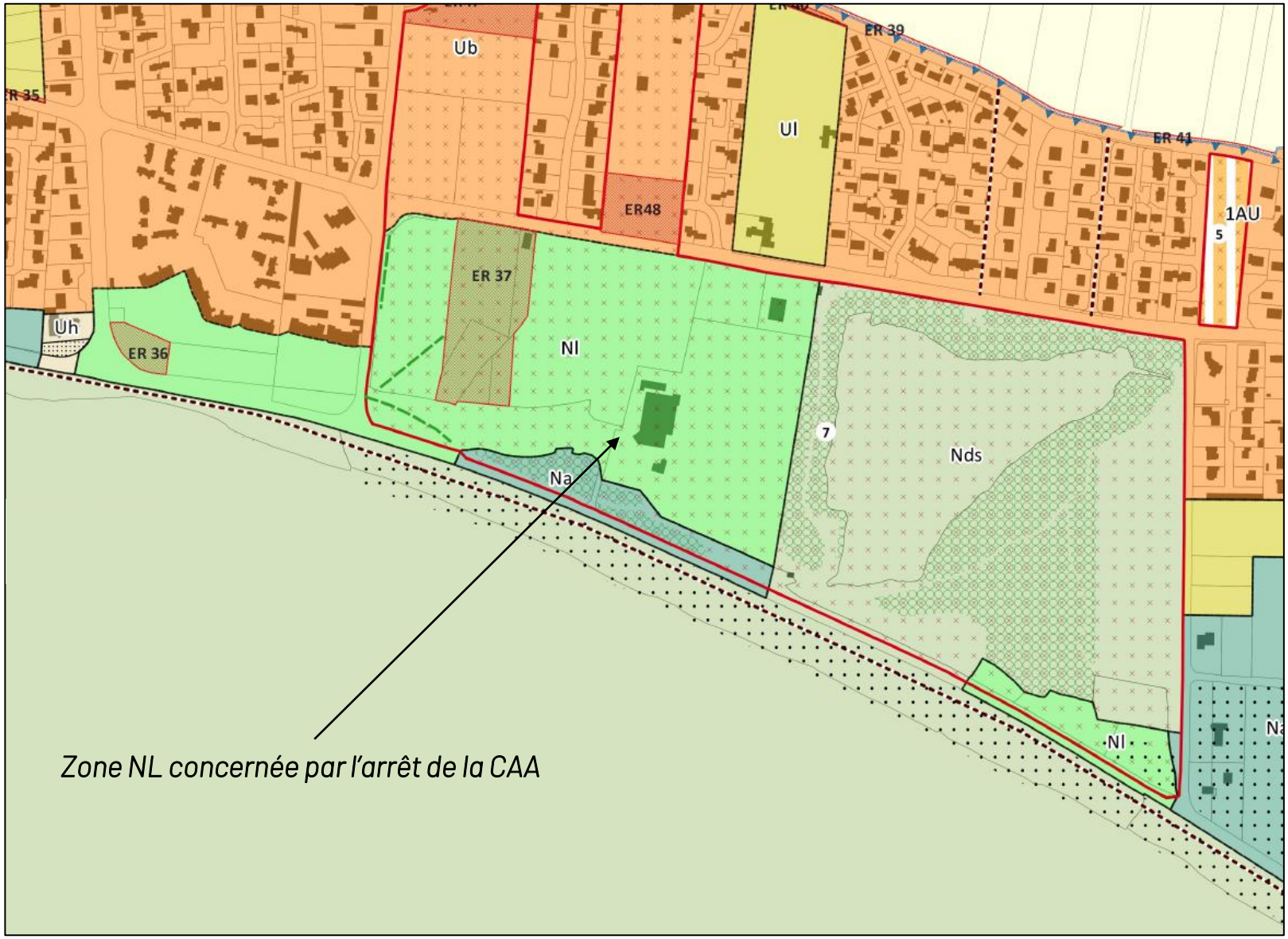
Uniquement dans le secteur Nl :

- ~~L'extension mesurée des constructions et installations d'intérêt collectif ou liés à des services publics sous réserve qu'elle n'excède pas 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.~~
- Les installations si elles sont directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires de stationnement ;
- Les installations liées à l'aménagement des aires de camping-cars.

NB : il existe d'autres zones NL au PLU de Damgan mais elles ne sont pas affectées par cette modification puisqu'il n'y existe aucune construction.

4. MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du règlement graphique en vigueur



4. INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Incidences de la procédure sur l'environnement

Les évolutions et ajustements apportés ont peu d'incidences sur l'environnement, comme précisé dans le tableau ci-dessous :

Incidences prévisibles	Classement en zone Nc des campings de l'Oasis et de Côte d'Amour	Classement en zone Na des parcelles AP220, 227 et 228	Classement en EBC de l'alignement de pins situés à la petite plage de Kervoyal
Rappel des objectifs			
Natura 2000	2 sites Natura 2000 (Baie de Vilaine et Estuaire de la Vilaine) se trouvent à proximité des secteurs concernés par la révision allégée. Les modifications apportées n'entrainent pas d'incidence négative sur l'environnement, elles participent même à une meilleure préservation des milieux naturels et des paysages		
ZNIEFF	1 ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II se situent à proximité des secteurs des secteurs concernés par la révision allégée. Les modifications apportées n'entrainent pas d'incidence négative sur l'environnement, elles participent même à une meilleure préservation des milieux naturels et des paysages		
Biodiversité	Pas d'incidence : secteurs déjà occupés par une activité de camping	Incidence positive grâce à la préservation de terrains vierges d'aménagement et de constructions	Incidence positive grâce au classement des arbres existants
Eclairage	Pas d'incidence sur l'éclairage		
Zones humides	Pas de zones humides inventoriées dans ces secteurs		
Patrimoine	Pas de nouvelles constructions -> pas d'incidence sur le patrimoine alentour		
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	Evolution permettant d'assurer la préservation des parcelles de l'urbanisation	Pas de parcelles agricoles concernées

Incidences de la procédure sur l'environnement

Incidences prévisibles	Classement en zone Nc des campings de l'Oasis et de Côte d'Amour	Classement en zone Na des parcelles AP220, 227 et 228	Classement en EBC de l'alignement de pins situé à la petite plage de Kervoyal
Rappel des objectifs			
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	Pas de nuisances supplémentaires générées	Pas de nuisances	
Eau potable	Pas d'augmentation du nombre d'habitants -> pas d'augmentation de la consommation en eau potable		
Eaux pluviales	Pas d'incidence supplémentaire : activité de camping déjà présente	Parcelles non artificialisées permettant le libre écoulement des eaux pluviales -> incidences positives sur l'environnement	
Eaux usées	Pas d'augmentation du nombre d'habitants -> pas d'incidence sur le volume d'eaux usées à l'échelle communale		
Déchets	Pas d'augmentation du nombre d'habitants -> pas d'incidence sur le volume de déchets à l'échelle communale		