MAIRIE DE
AVR. 2016
MOËL (56)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400610-20160331-16029CC-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 07/04/2016
Publication : 08/04/2016

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 31 MARS 2016

16.029 CC - AVIS SUR LA COMPATIBILITE DU PLU DE CAMOEL ARRETE AVEC LE SCOT

Assérac
Batz-sur-Mer
Camoël
Férel
Guérande
Herbignac
La Baule-Escoublac
La Turballe
Le Croisic
Le Pouliguen
Mesquer
Pénestin
Piriac-sur-Mer
Saint-Lyphard
Saint-Molf

SSEMBLEES

L'AN DEUX MILLE SEIZE, le trente-et-un mars, à 18 h 00 les Membres du Conseil Communautaire convoqués se sont réunis à la Mairie de La Baule, Salle du Conseil Municipal, sous la présidence de M. Yves METAIREAU, Maire de La Baule, Président de Cap Atlantique.

Hubert DELORME est désigné Secrétaire de Séance.

CONSEILLERS COMMUNAUTAIRES PRESENTS :

Yves METAIREAU, Maire de La Baule, Président
Stéphanie PHAN THANH, Maire de Guérande, Vice-Présidente
Pascal NOEL-RACINE, Maire d'Herbignac, Vice-Président
Yves LAINÉ, Maire du Pouliguen, Vice-Président
Jean-Pierre BRANCHEREAU, Maire de La Turballe, Vice-Président
Chantal BRIERE, Maire de Saint-Lyphard, Vice-Présidente
Michèle QUELLARD, Maire du Croisic, Vice-Présidente
Adeline L'HONEN, Maire de Batz-sur-Mer, Vice-Présidente
Françoise FONMARTY, Maire de Férel, Vice-Présidente
Jean-Claude BAUDRAIS, Maire de Pénestin, Vice-Président
Hubert DELORME, Maire de Saint-Molf, Membre du Bureau
Jean-Pierre BERNARD, Maire de Mesquer, Membre du Bureau
Bernard LE GUEN, Maire de Camoël, Membre du Bureau
Françoise HAUDEBOURG, Maire-Adjointe de La Baule, Membre du Bureau
Pierre SASTRE, Maire-Adjoint de La Baule
Marie-Claude MALIGNE, Maire-Adjointe de La Baule
Philippe GERVOT, Maire-Adjoint de La Baule
Claudine SAMSON, Maire-Adjointe de La Baule
Soraya PÉNOT, Conseillère Municipale de La Baule
Gérard DENOYELLE, Conseiller Municipal de La Baule
Marie-Yvonne HALPERN, Conseillère Municipale de La Baule
Marie-Annick DURAND, Maire-Adjointe de Guérande, Membre du Bureau
Luc PORTET, Maire-Adjoint de Guérande
Catherine LACROIX, Maire-Adjointe de Guérande
Laurence GEFFRAY, Conseillère Municipale de Guérande
Pierre-Luc PHILIPPE, Conseiller Municipal d'Herbignac

Dominique BRETAUDEAU, Conseillère Municipale du Pouliguen
Christian CANONNE, Conseiller Municipal du Pouliguen
Martine ELAIN, Maire-Adjointe de La Turballe
Daniel MORICEAU, Maire-Adjoint de Saint-Lyphard
Claude BODET, Conseiller Municipal de Saint-Lyphard
Gérard LE CAM, Maire-Adjoint du Croisic
Françoise THOBIE, Conseillère Municipale du Croisic
Jean-Claude FOURNIER, Conseiller Municipal de Batz-sur-Mer
Alain KIEFFER, Conseiller Municipal de Férel
Katherine REGNAULT, Maire-Adjointe de Pénestin
Corinne FLOHIC, Conseillère Municipale de Saint-Molf
Marine TIMBO-CORNET, Conseillère Municipale de Piriac-sur-Mer
Michèle DEPREUX, Maire-Adjointe de Camoël

CONSEILLERS COMMUNAUTAIRES ABSENTS EXCUSES

Paul CHAINAIS, Maire de Piriac-sur-Mer, Membre du Bureau, *ayant donné pouvoir à Marine TIMBO-CORNET*
Guy LE GAL, Maire d'Assérac, Membre du Bureau, *ayant donné pouvoir à Chantal BRIÈRE*
Roger PARENT, Conseiller Municipal de La Baule, Membre du Bureau, *ayant donné pouvoir à Claudine SAMSON*
Thierry DE LORGERIL, Maire-Adjoint de Guérande, Membre du Bureau, *ayant donné pouvoir à Stéphanie PHAN THANH*
Laurent BOULO, Conseiller Municipal de Guérande, *ayant donné pouvoir à Marie-Annick DURAND*
Hélène CHALLIER, Conseillère Municipale de Guérande, *ayant donné pouvoir à Claude BODET*
Frédéric MICHÉ, Conseiller Municipal de Guérande
Patricia COUGOULIC, Conseillère Municipale d'Herbignac
Joël MARCHAND, Maire-Adjoint d'Herbignac, Membre du Bureau, *ayant donné pouvoir à Pascal NOEL-RACINE*
Joseph-Marie BERTON, Conseiller Municipal de La Turballe
Sylvie PIBRE, Maire-Adjointe d'Assérac
Chantal LEYE, Maire-Adjointe de Mesquer, *ayant donné pouvoir à Jean-Pierre BERNARD*

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA REUNION

Philippe ALLAIN, Directeur Général de Cap Atlantique
Maya PFEFER, Directrice Administration Générale et Juridique de Cap Atlantique
Stéphanie BOYER-LECHAT, Directrice du Service Communication de Cap Atlantique
Michel ECORCHARD, Directeur Général Adjoint « Ressources » de Cap Atlantique
Jean-François MANCEAU, Directeur du Centre d'Initiatives Locales (CIL)

La presse

16.029 CC - AVIS SUR LA COMPATIBILITE DU PLU DE CAMOEL ARRETE AVEC LE SCOT

Par délibération en date du 19 janvier 2016, la commune de Camoël, après avoir dressé le bilan de la concertation menée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur son territoire, a arrêté son projet de PLU.

Consécutivement, elle a transmis pour avis, le 28 janvier 2016, conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, aux Personnes Publiques Associées, dont Cap Atlantique, le projet de PLU arrêté.

Cap Atlantique, en sa qualité de Personne Publique Associée (conformément à l'ordonnance du 5 janvier 2012), dispose d'un délai de trois mois pour émettre un avis portant sur la compatibilité du projet de PLU arrêté avec le SCOT de CAP Atlantique, approuvé le 21 juillet 2011, soit au plus tard le 28 avril 2016.

En l'absence d'avis exprimé dans ces délais, celui-ci est réputé favorable.

Rappel des grands axes stratégiques du SCOT tels qu'ils résultent du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La stratégie de développement retenue par Cap Atlantique prend appui et cherche à amplifier les principaux atouts du territoire, ce qui est résumé dans la formule :

Cap Atlantique 2030 :
un territoire authentique dans des modes de vie et une économie en mouvement.

En effet, il s'agit de protéger, pérenniser et mieux valoriser les éléments constitutifs de cette *authenticité et de cette identité propre :*

- activités primaires (agriculture, saliculture, conchyliculture et pêche),
- paysages,
- fonctionnement des espaces environnementaux,
- patrimoine.

Mais il s'agit aussi, dans le même temps, d'utiliser et d'amplifier les facteurs de dynamisme d'un développement économique spécifique qui s'appuient sur une évolution des modes de vie :

- allongement de la durée de vie,
- atténuation des clivages actifs / inactifs, résidences principales / secondaires,
- développement de l'économie des loisirs, du tourisme,
- évolution des facteurs d'attractivité des territoires pour les chefs d'entreprises et dirigeants.

C'est également un positionnement « actif » qui doit s'inscrire dans des coopérations extérieures avec les territoires voisins.

L'organisation du territoire qui en découle, se structure sur un axe (pôles) Herbignac / Guérande / La Baule-Escoublac, et suppose une amélioration des conditions de trafic routier dans notamment la traversée de Guérande.

Ces coopérations touchent tout aussi bien le tourisme, la gestion de l'environnement, l'économie, les transports, ... pour mieux organiser et tirer partie de certaines dynamiques, tant sur le plan interne que dans une logique de contribution au développement des territoires voisins (dynamiques sud bretonnes et ligériennes).

Cette stratégie nécessite de retenir des objectifs de développement qualitatifs et maîtrisés parfois en inflexion par rapport aux tendances récentes :

- Un développement de la population envisagé de 78 500 habitants en 2030 (+ 9 000 habitants), plus faible que les projections de l'INSEE et dans une logique de maîtrise au regard de la capacité d'accueil,

- Une stratégie de développement économique plus tournée vers le tertiaire et le tourisme productif, qui nécessite un équipement performant dans les nouvelles technologies de l'information et de la communication et induit une moindre consommation d'espace,

- Une stratégie de développement du parc de logements, réorientée spatialement pour limiter la pression littorale, plus diversifiée en forme, ainsi qu'en mode de financement pour permettre l'accueil d'actifs, et plus économe de l'espace,

- Une généralisation de la mise en œuvre d'une approche environnementale de l'urbanisme qui garantit et améliore le fonctionnement écologique du territoire (réseau hydrographique, biodiversité, ...), ainsi que son empreinte écologique (énergie...).

Analyse de la compatibilité du projet de PLU arrêté de la commune de Camoël avec le SCOT de Cap Atlantique

Méthode

L'examen de la compatibilité du projet de PLU arrêté de la commune de Camoël avec le SCOT de Cap Atlantique, prend appui sur les trois grands chapitres du Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT (document de référence du SCOT à valeur juridique qui s'impose aux quinze communes de Cap Atlantique et définit les orientations relatives à l'organisation de l'espace à l'échelle globale du territoire telles qu'elles résultent du PADD du SCOT).

Premier chapitre : « Une authenticité et une modernité du territoire qui reposent sur un fonctionnement de l'environnement et des activités humaines, optimisées dans leur gestion spatiale »

❖ En effet, l'authenticité ne peut être garantie que :
- par un bon fonctionnement des espaces environnementaux,
- par la préservation d'une agriculture durable.

❖ Et la modernité, par une meilleure organisation des espaces urbains avec un développement littoral plus durable et renouvelé.

Deuxième chapitre : « L'identification des grands objectifs du territoire, qualitatifs et quantitatifs, pour l'ensemble des fonctions urbaines (se déplacer, développer de l'activité et travailler, habiter et résider) »

❖ En effet, il s'agit de donner un contenu à la modernité dans les politiques d'urbanisme et d'aménagement :
- en prenant la mesure des besoins nouveaux en transport et déplacement,
- en offrant des conditions d'accueil et de développement adéquates aux activités économiques que l'on souhaite favoriser,
- en mettant en place des outils permettant de réaliser une programmation quantitative et qualitative de logements notamment en direction des actifs,
- en identifiant les grands équipements et services à renforcer.

Troisième chapitre : « les orientations relatives aux modes opératoires à l'échelle du projet, permettant ainsi de s'assurer de l'effectivité de l'ensemble du dispositif des deux premiers chapitre, là encore aux fins d'assurer cette double identité : « authenticité et modernité »

❖ En effet, à travers l'approche environnementale de l'urbanisme, il s'agit :

- d'intégrer la trame verte et bleue dans les projets de développement « prolonger l'authenticité dans l'urbain »,
- de mieux gérer risques et nuisances,
- d'améliorer l'insertion paysagère et la gestion de l'espace consommé en prenant appui sur l'évolution des modes de vie et le patrimoine,
- d'améliorer la performance énergétique par l'aménagement.

Le projet de PLU arrêté de la commune de Camoël

❖ Le PADD du projet de PLU de Camoël qui constitue un « document d'objectifs » pour les politiques publiques d'urbanisme et d'aménagement, organise les différents thèmes qu'il traite autour de 4 orientations déclinées en plusieurs objectifs :

➢ **Orientation 1 : Accueillir une nouvelle population et promouvoir une vie locale dynamique**

- Poursuivre la croissance démographique
- Offrir un parc de logement adapté aux besoins de la population
- Offrir à la population les équipements et services nécessaires à une vie locale dynamique

➢ **Orientation 2 : Générer un développement urbain économe en foncier**

- Réduire la consommation foncière et limiter les extensions d'urbanisation
- Poursuivre le développement urbain en s'appuyant sur les polarités actuelles tout en privilégiant le bourg
- Mobiliser le foncier résiduel et optimiser les cœurs d'ilot notamment dans le bourg
- Assurer des extensions du bourg de qualité

➢ **Orientation 3 : Garantir la préservation du cadre de vie de la commune**

- Protéger la trame verte et bleue
- Conserver le patrimoine bâti et les paysages caractéristiques de la commune
- S'assurer de la bonne intégration des futures opérations du bourg dans leur environnement

➢ **Orientation 4 : Assurer le maintien et le développement des différentes activités économiques sur le territoire**

- Soutenir l'activité agricole en limitant au maximum les impacts du développement urbain sur l'activité
- Permettre l'implantation d'activités économiques sur le territoire communal
- Mettre en place les conditions nécessaires au développement de l'activité touristique sur le territoire

❖ Le projet de PLU se traduit tout particulièrement par la mise en œuvre de « l'urbanisme de projet » sous la forme d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), portant sur des secteurs à aménager en densification ou en extension de l'enveloppe urbaine, pour assurer le développement de la commune :

➢ **Secteurs à aménager en densification à vocation d'habitat**

- Secteur de la place de la Mairie : 10 logements dont 2 locatifs sociaux
- Secteur du Raillé subdivisé en 3 secteurs
  - Secteur A : 4 logements
  - Secteur B : 7 logements dont 2 locatifs sociaux
  - Secteur C : 2 logements
- Secteur de la rue Commune subdivisé en 2 secteurs
  - Secteur A : 3 logements
  - Secteur B : 3 logements

➢ **Secteurs à aménager en extension à vocation d'habitat**

- Secteur du Pont – 9 logements dont 3 locatifs sociaux
- Secteur rue de la Masse – 26 logements dont 8 locatifs sociaux subdivisé en 2 secteurs
  - Secteur A : 19 logements
  - Secteur B : 7 logements

Il est observé en particulier que ces OAP comptabilisent 64 logements au global (dont 15 logements locatifs sociaux), à mettre en corrélation avec le potentiel de 100 logements estimés en comblement de dents creuses, au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et des noyaux bâtis.

Avis de Cap Atlantique sur le projet de PLU arrêté de Camoël

L'examen par Cap Atlantique du projet de PLU arrêté de la commune de Camoël, a conduit à la réalisation d'un rapport de compatibilité avec le SCOT détaillé, assorti de quelques recommandations. Ce rapport figure en annexe 1.

La formalisation des recommandations permettra à la commune, au stade de l'approbation du PLU, de se saisir de celles qu'elle jugera pertinentes et cohérentes avec son projet, pour encadrer la qualité urbaine en lien avec les exigences des lois Grenelles et des lois subséquentes.

D'emblée, il est néanmoins relevé que le projet de PLU de Camoël, arrêté le 19 janvier 2016, traduit globalement à l'échelle de son territoire, la stratégie de développement déclinée dans le SCOT de Cap Atlantique ainsi que les orientations telles qu'elles résultent du DOG du SCOT.

En particulier il est observé :

Au regard du projet de PLU

- Un développement urbain économe en foncier en limitant considérablement les ouvertures à l'urbanisation à vocation d'habitat (4.2 ha seulement contre 32.5 ha au PLU de 2008). En effet, le projet de PLU optimise le potentiel foncier identifié dans l'enveloppe urbaine et polarise 70 % des constructions futures uniquement sur le bourg.

- La recherche de préservation du cadre de vie de la commune, notamment par la protection de la trame verte et bleue, mais aussi par un repérage du patrimoine bâti (bâtiment ou éléments du patrimoine, puits, fontaines, lavoirs, etc ...). Enfin, la découverte des paysages de la commune sera favorisée par le biais de sentiers de randonnée à mettre en œuvre, notamment le long de la Vilaine. Des emplacements réservés sont prévus à cet effet.

Au regard du fonctionnement des espaces environnementaux

- L'identification d'une trame verte et bleue à l'échelle communale, constituée des réservoirs de biodiversité que sont les milieux naturels protégés (espaces remarquables du littoral, sites Natura 2000, ...), les zones humides et les boisements significatifs, ainsi que les corridors écologiques composés principalement des cours d'eau du territoire et des haies bocagères. Le projet de PLU protège ces divers éléments par des zonages spécifiques particulièrement protecteurs et par le biais de trames de protection : espaces boisés classés (EBC), éléments du paysage à préserver, etc. Il applique par ailleurs un zonage d'inconstructibilité sur une bande de 35m de part et d'autre des cours d'eau.

- L'inscription de la coupure d'urbanisation identifiée dans le SCOT, protégée par un zonage naturel, étant précisé que le projet de PLU préserve de facto les « coupures d'urbanisation » de l'urbanisation puisqu'il polarise l'urbanisation future au sein des enveloppes urbanisées existantes.

Au regard de la préservation et de la valorisation de l'agriculture et de l'économie primaire

- 563,5 hectares classés en espaces agricoles pérennes, protégés par des zonages spécifiques : Aa pour les terres agricoles constructibles pour l'agriculture, An pour les terres agricoles situées dans des secteurs à sensibilité environnementale (inconstructibles y compris pour l'agriculture), ainsi que certaines parcelles situées en zones naturelles (Na) et remarquables (Nds) qui participent à la production agricole du territoire.

Au regard de l'organisation du développement en lien avec le volet littoral du SCOT

- Une gestion économe de l'espace avec une forte mobilisation du foncier résiduel à l'intérieur des enveloppes urbaines, destinées à accueillir 60 % des logements prévus pour la durée du PLU.

- Un règlement permettant de générer des formes urbaines plus variées et de tendre vers un urbanisme plus durable : plus de compacité, plus de densité, prise en compte des énergies renouvelables et de la gestion des eaux pluviales.

Au regard de l'organisation du territoire et du transport

- La sécurisation des accès des opérations en extension du bourg par la réalisation d'un carrefour.

- L'opportunité de créer des continuités pour les déplacements doux via l'urbanisation des cœurs d'ilots, complétée par des emplacements réservés destinés à la création d'un chemin piéton le long de la Vilaine.

Au regard de l'habitat

- Un objectif de production de 160 logements sur la durée du PLU (12 ans) en compatibilité avec les prescriptions du SCOT, relatives à la diminution de la proportion de la construction de logement sur le secteur littoral ouest de Cap Atlantique. Cet objectif correspond en effet à une croissance de 1.1 % / an contre 3.1 % / an, enregistrée entre 2007 et 2012.

- En matière de mixité sociale, la réalisation de logements locatifs sociaux, pour attirer de jeunes ménages, favoriser l'accès au logement des plus modestes, mais aussi pour limiter la part des résidences secondaires. Ainsi, le règlement écrit prévoit que les opérations de 5 logements et plus comporteront 20 % de logements locatifs sociaux, conformément aux prescriptions du SCOT.

Au regard du développement économique

- La création d'un secteur 2AUi destiné à recevoir un parc d'activités artisanales, ayant vocation à accueillir des entreprises liées au nautisme et/ou à la mer dont un port à sec.

- Au niveau touristique, il est prévu deux zones d'ouverture à l'urbanisation à vocation de loisirs. La zone 2AUL située à l'Ouest du bourg est destinée à accueillir un parc résidentiel de loisirs, et la zone 2AUL située à l'Est du bourg est destinée à accueillir des équipements sportifs et de loisirs. De plus, une vingtaine de bâtiments agricoles présentant un caractère architectural et/ou patrimonial ont été identifiés leur permettant de changer de destination, notamment pour des gites ou hébergement touristiques.

- Au niveau du commerce, la polarisation de l'urbanisation sur le bourg doit permettre de faciliter l'accès aux commerces de proximité qui s'y trouvent et donc de dynamiser l'activité.

Au niveau de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme

- Le projet de PLU, en plus de concentrer la majeure partie de l'urbanisation future sur le bourg de Camoël, prévoit également une densification des tissus urbains existants et notamment des secteurs stratégiques de développement, faisant l'objet d'OAP avec la programmation de 20 logements / ha en moyenne en lien avec les morphologies environnantes.

- Les OAP et le règlement écrit permettent l'implantation des constructions, de façon à optimiser les apports solaires au maximum, d'avoir recours aux énergies renouvelables et de favoriser la rénovation énergétique des constructions existantes.

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) qui a réformé en profondeur le Code de l'Urbanisme, en instaurant une nouvelle génération de documents d'urbanisme et notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

VU la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, dite loi Grenelle I,

VU la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II,

VU le décret n° 2010-209 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

VU la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF),

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L151-1 et suivants, L 153-11 et suivants, qui définissent le contenu et le processus d'élaboration des PLU,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 103-2 et suivants, définissant les modalités de la concertation,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L101-2 relatif aux objectifs de développement durable,

VU le Code de l'Environnement et notamment l'article L.110-1 relatif aux finalités du développement durable,

VU la délibération de la commune de Camoël prescrivant la révision du PLU du 6 septembre 2013,

VU le débat au sein du Conseil Municipal du 15 septembre 2015 sur les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable,

VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération de la Presqu'île Guérandaise Cap Atlantique, approuvé le 21 juillet 2011,

VU le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal de Camoël le 19 janvier 2016,

VU l'avis du Comité de suivi du SCOT, réuni le 23 février 2016, et dont le rapport d'analyse est présenté en annexe 1, assorti de quelques recommandations et prolongé par l'annexe 2, relative aux informations, précisions et recommandations des services en charge des politiques sectorielles et des services gestionnaires de Cap Atlantique en vertu de ses compétences statutaires.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, après en avoir délibéré et se prononçant conformément aux dispositions des articles L 5211-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales,

- **EMET** un avis favorable sur la compatibilité du projet de PLU de la commune de Camoël, arrêté le 19 janvier 2016, avec le Schéma de Cohérence Territoriale de Cap Atlantique, à l'appui du rapport technique d'analyse joint en annexe 1 et qui fait l'objet de quelques recommandations,

- **ATTIRE** l'attention de la commune de Camoël sur l'analyse des services figurant en annexe 2. Cette annexe comporte des informations, précisions et recommandations relatives à l'exercice des compétences statutaires de Cap Atlantique, visant à une démarche « pro-active » dans un rapport de complémentarité, proportionnalité et subsidiarité.

- **ENGAGE** la commune de Camoël à contribuer et à enrichir les réflexions de Cap Atlantique, dans le cadre de la grenellisation du SCOT, prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 19 février 2015,

- **ENGAGE** la commune de Camoël à s'inscrire dans le processus de suivi de la stratégie de développement du territoire à l'échelle, non seulement du PLU tel qu'il résulte de la grille des indicateurs établie en application de l'article R.151-4 du Code de l'Urbanisme dans le projet de PLU arrêté, mais également à l'échelle du SCOT à l'appui des indicateurs figurant en annexe 1 du Guide des PLU, établi pour faciliter la mise en œuvre et le suivi du SCOT et assurer la cohérence et la compatibilité avec la stratégie territoriale à l'échelle de Cap Atlantique.

  Ces indicateurs s'attachent à mesurer des éléments tangibles issus de la mise en œuvre du PLU au compte du développement de l'ensemble de la Presqu'île de Guérande, au sein de laquelle la commune de Camoël décline son propre projet,

➢ **DIT** que cette délibération, accompagnée de ses annexes, sera transmise sans délai à la commune de Camoël, afin qu'elle soit intégrée au dossier d'enquête publique, conformément aux dispositions en vigueur (outre les transmissions et formalités obligatoires imposées par les textes en vigueur).

Pièces annexées à la délibération :

- *Annexe 1 : examen de compatibilité du PLU de Camoël avec le SCOT*
- *Annexe 2 : Production des services relative à l'exercice des compétences de Cap Atlantique établie à l'occasion de l'arrêt du PLU de Camoël*

Pour Extrait Conforme,
Le Président de CAP Atlantique

Yves METAIREAU

Adopté à l'unanimité

Affiché le : - 7 AVR. 2016

ANNEXE 1

Comité de suivi SCOT du 23 février 2016

Conseil communautaire du 31 mars 2016

EXAMEN DE COMPATIBILITE DU PLU DE CAMOEL AVEC LE SCOT

Direction de l'Aménagement Communautaire

I – Stratégie du PLU
II – Traduction réglementaire
III - Analyse

PADD DE CAMOEL

Le projet de territoire défini sur la commune de Camoël répondant aux enjeux issus du diagnostic et tenant compte de l'évolution du cadre législatif et des compatibilités supra communales, se décline en 4 orientations

Orientation 1 : Accueillir une nouvelle population et promouvoir une vie locale dynamique

- Poursuivre la croissance démographique
- Offrir un parc de logements adapté aux besoins de la population
- Offrir à la population les équipements et services nécessaires à une vie locale dynamique

Orientation 2 : Générer un développement urbain économe en foncier

- Réduire la consommation foncière et limiter les extensions d'urbanisation
- Poursuivre le développement urbain en s'appuyant sur les polarités actuelles tout en privilégiant le bourg
- Mobiliser le foncier résiduel et optimiser les cœurs d'ilot notamment dans le bourg
- Assurer des extensions du bourg de qualité

Orientation 3 : Garantir la préservation du cadre de vie de la commune

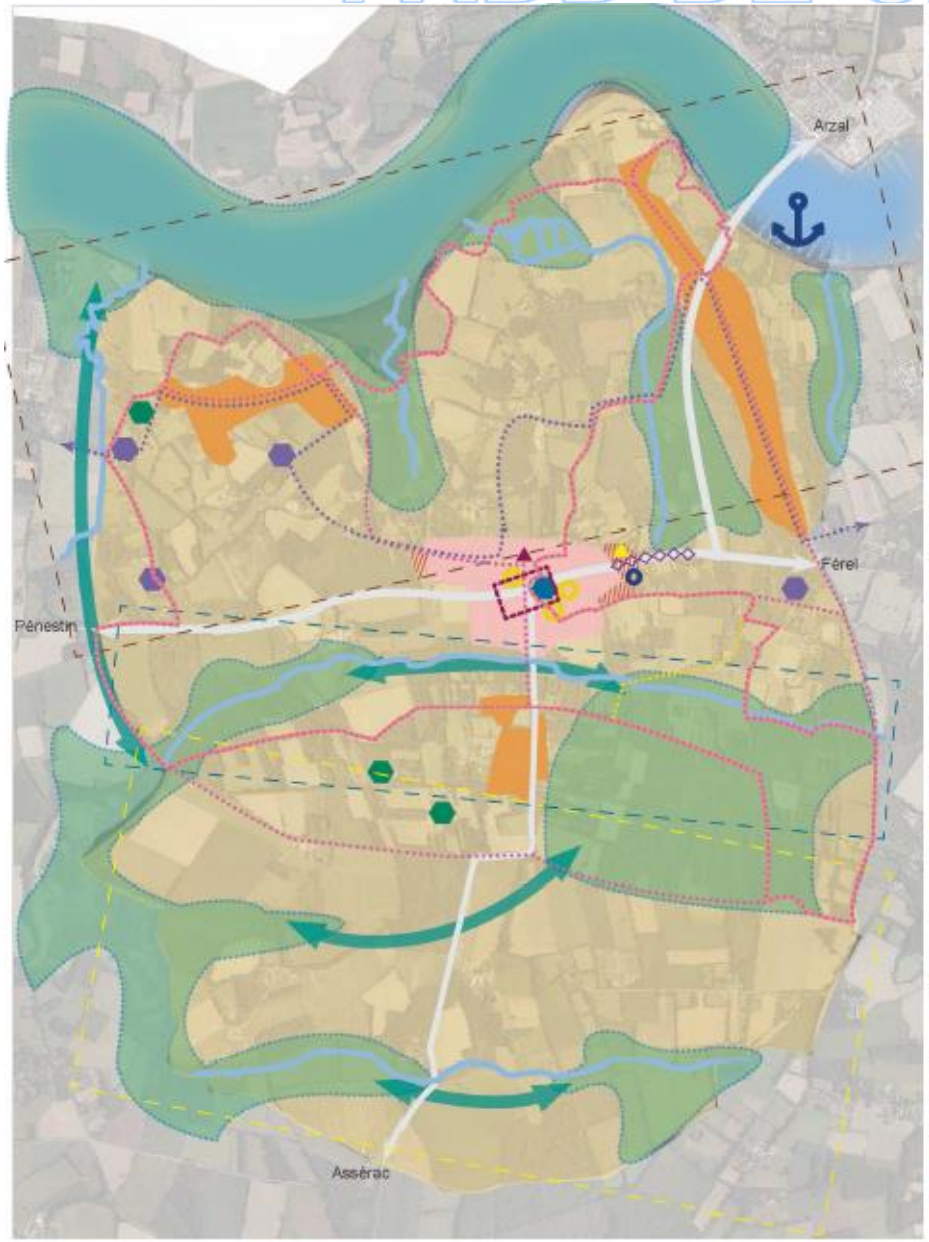
- Protéger la trame verte et bleue
- Conserver le patrimoine bâti et les paysages caractéristiques de la commune
- S'assurer de la bonne intégration des futures opérations du bourg dans leur environnement

Orientation 4 : Assurer le maintien et le développement des différentes activités économiques sur le territoire

- Soutenir l'activité agricole en limitant au maximum les impacts du développement urbain sur l'activité
- Permettre l'implantation d'activités économiques sur le territoire communal
- Mettre en place les conditions nécessaires au développement de l'activité touristique sur le territoire
- Soutenir le commerce de proximité

PADD DE CAMOEL

I - STRATEGIE DU PLU



Accueillir une nouvelle population et promouvoir une vie locale dynamique

Poursuivre la croissance démographique et offrir un parc de logements adaptés

- Hébergement pour personnes âgées autonomes
- Prévoir des espaces nécessaires à la réalisation de nouveaux équipements pour la population

Generer un developpement urbain econome en foncier

Poursuivre le développement urbain en s'appuyant sur les polarités actuelles tout en privilégiant le bourg

- bourg
- secteur urbanisé

Limiter les extensions d'urbanisation et mobiliser le foncier résiduel

- optimiser les coeurs d'îlot
- Ajuster au mieux les extensions d'urbanisation aux besoins
- Assurer des extensions et des entrées de bourg de qualité

Garantir la préservation du cadre de vie de la commune

Protéger la trame verte et bleue

- La Vilaine
- Principaux cours d'eau
- Réservoir écologique à protéger
- corridor écologique

Préserver le patrimoine bâti et les paysages caractéristiques

- Paysage bocager et vallonné
- Paysage boisé
- Paysage agricole
- Mise en valeur du patrimoine avec le circuit de randonnée des Paluds

Assurer le maintien et le developpement des differentes activités économiques sur le territoi

- Espace agricole à protéger
- Poursuivre le développement du pôle commercial de proximité
- Aménager une zone d'activités permettant entre autres d'accueillir un port à sec.

Développer les circulations douces en lien avec l'activité tourisrique (randonnées vélo, piétonnes).

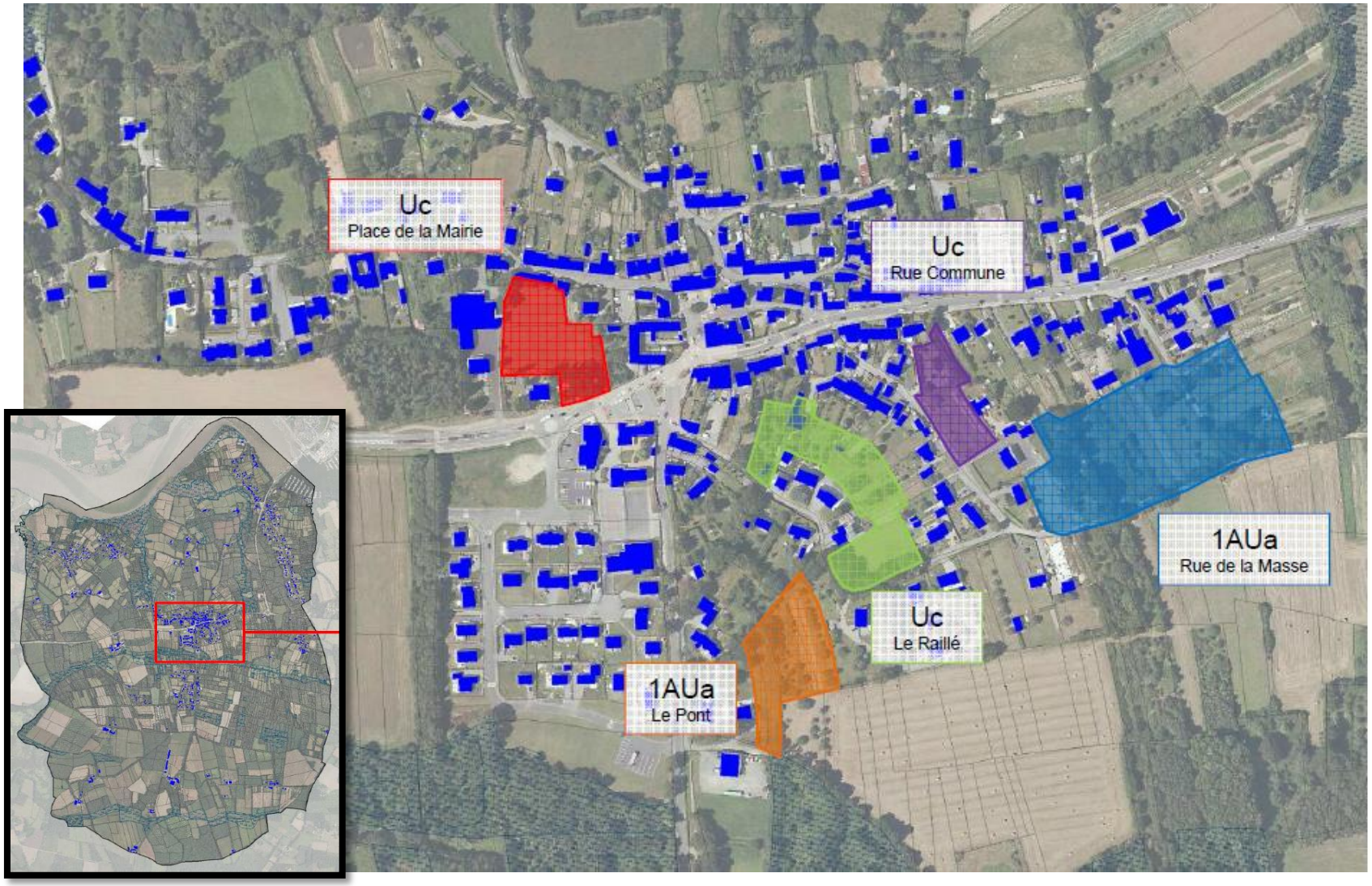
- Randonnées
- Itinéraire cyclable

Maintenir la diversité des hébergements touristiques et augmenter légèrement les capacités d'accueil

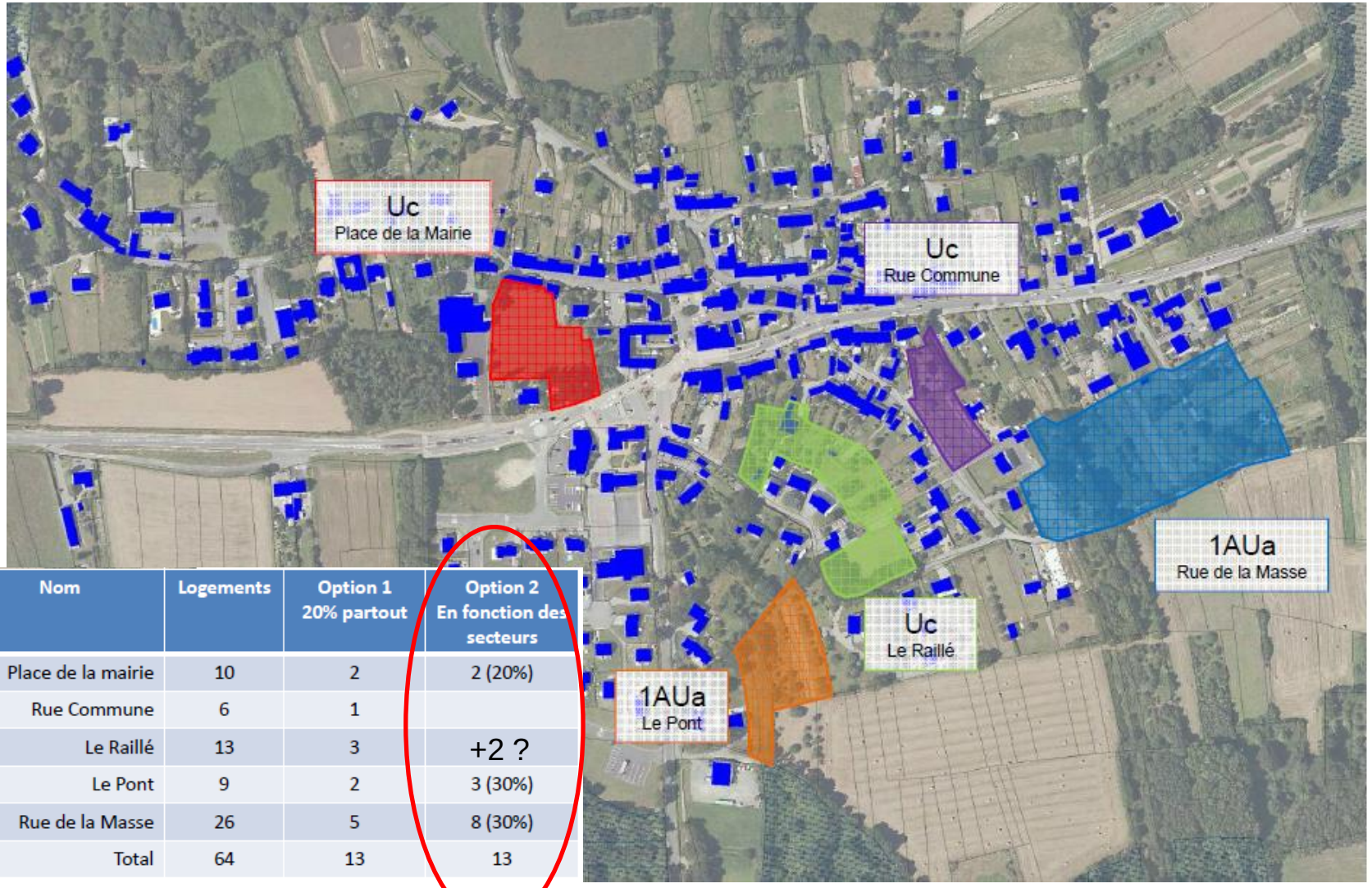
- Hôtel
- Camping et PRL professionnels
- Camping sur parcelles privatives

OAP DE CAMOEL

Le projet de PLU se traduit tout particulièrement par la mise en œuvre d'orientations d'aménagement avec lesquelles devront être compatibles tous travaux ou les opérations.



OAP DE CAMOEL



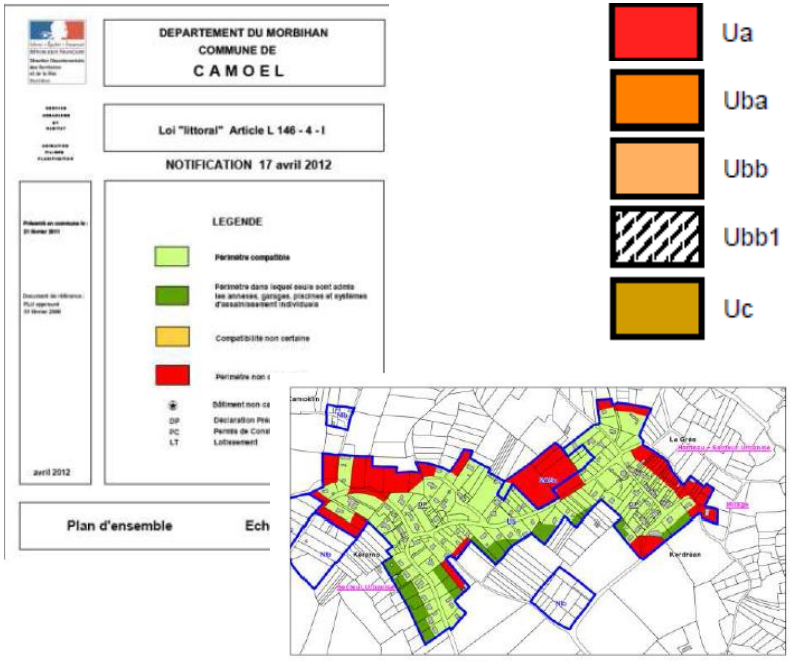
Nom	Logements	Option 1 20% partout	Option 2 En fonction des secteurs
Place de la mairie	10	2	2 (20%)
Rue Commune	6	1	
Le Raillé	13	3	+2 ?
Le Pont	9	2	3 (30%)
Rue de la Masse	26	5	8 (30%)
Total	64	13	13

Règlement de CAMOEL

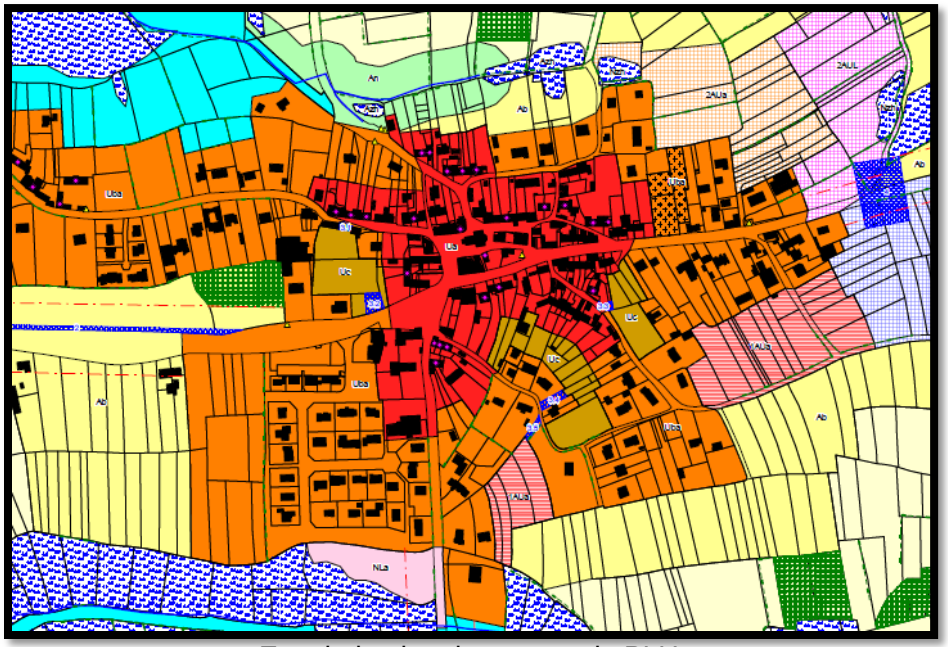
La nomenclature retenue par le PLU de Camoël constitue également un indicateur d'évaluation caractérisée du projet urbain.

Secteurs à vocation d'habitat

- **UA :** Urbanisation du centre-bourg
- **UB :** Urbanisation de type pavillonnaire
  - UBa : Urbanisation pavillonnaire autour du bourg
  - UBb : Secteur urbanisé de densité significative *(Kerarno et Vieille Roche)*
    - Ubb1 : zones vert foncées des PAU (parties actuellement urbanisées) de l'Etat
- **UC :** Secteurs non bâti à l'intérieur du tissu urbain représentant un potentiel foncier intéressant (OAP)



Extrait du PAU de l'Etat



Extrait du plan de zonage du PLU

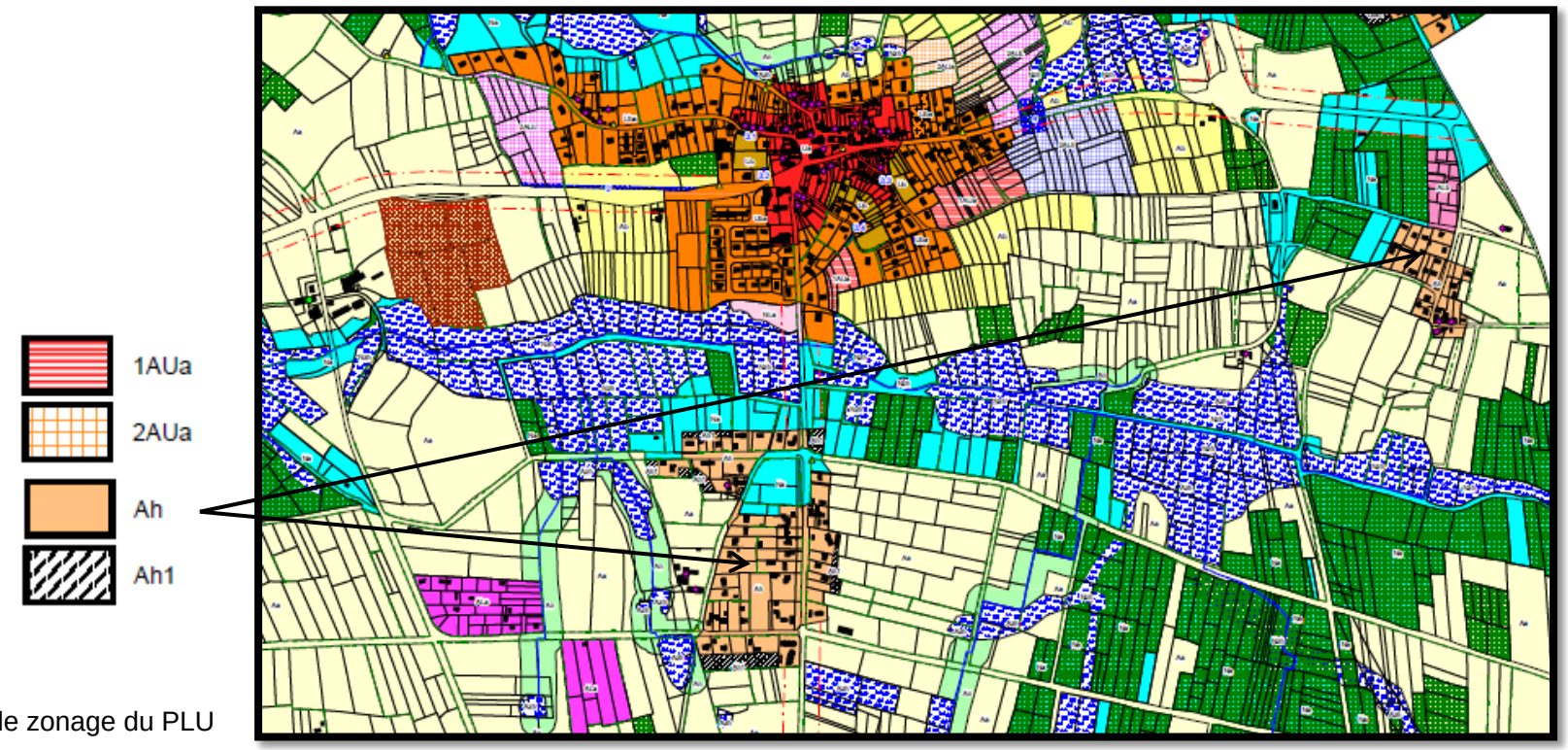
Règlement de CAMOEL

La nomenclature retenue par le PLU de Camoël constitue également un indicateur d'évaluation caractérisée du projet urbain.

II – TRADUCTION REGLEMENTAIRE

➢ **Secteurs à vocation d'habitat (suite)**

- **1AUa :** Secteurs ouverts à l'urbanisation en extension du bourg
- **2AUa :** Urbanisation à long terme subordonnée à une modification ou révision du PLU
- **Ah :** STECAL *(Grazo et Pontrel)*
  - **Ah1** : Equivalent de Ubb1 sur Pontrel



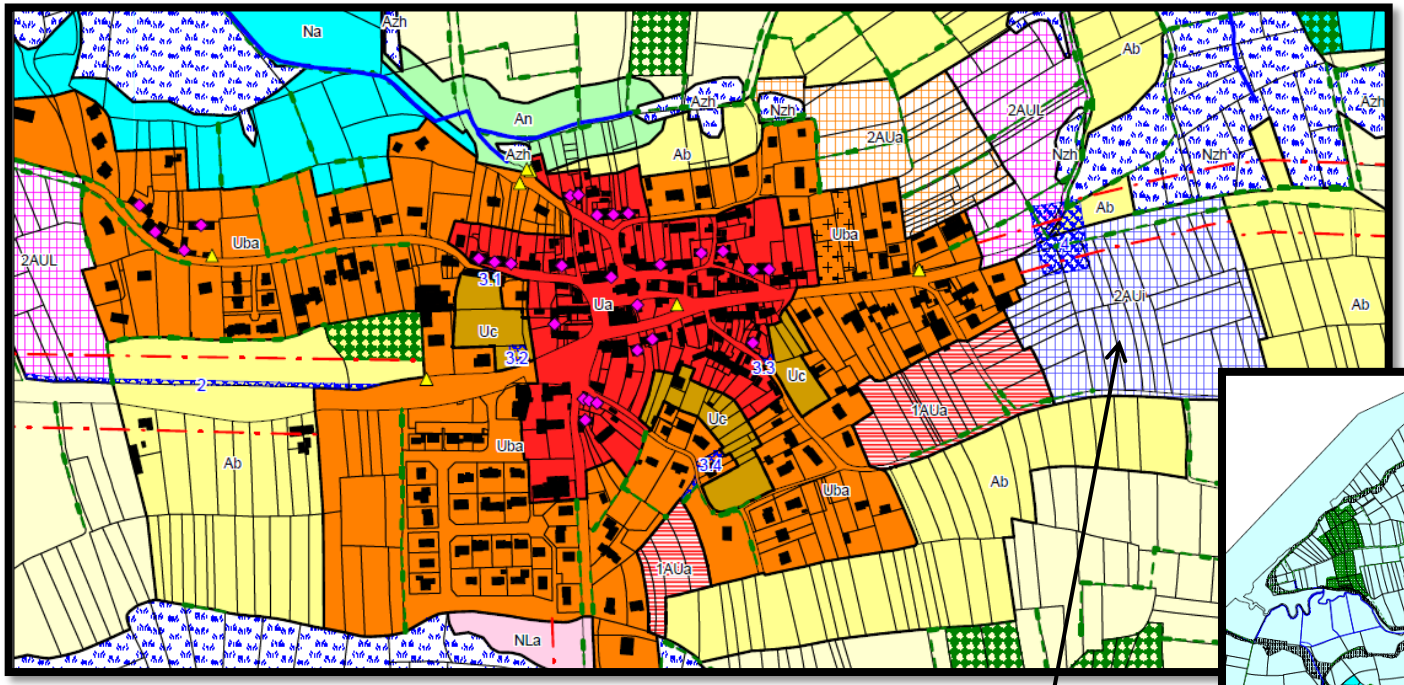
Extrait du plan de zonage du PLU

Règlement de CAMOEL

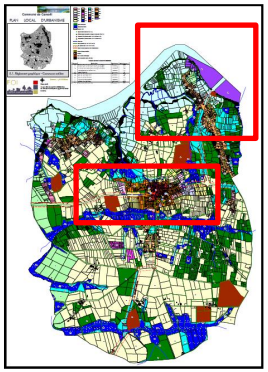
II – TRADUCTION REGLEMENTAIRE

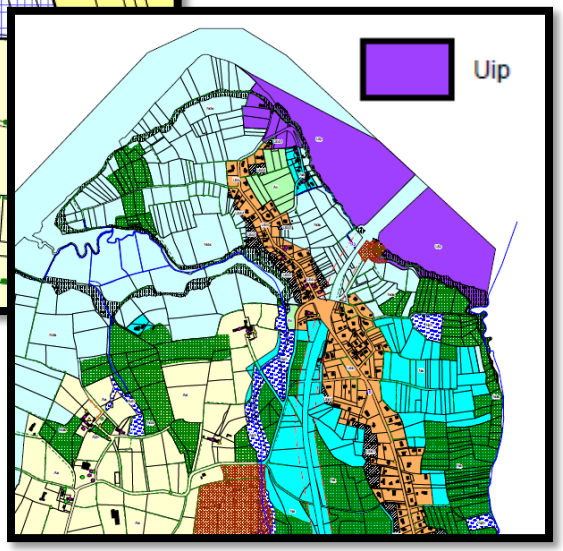
➢ Secteurs à vocation économique

- **Uip :** Zone liée aux activités maritimes et fluviales (barrage d'Arzal)
- **2AUi** : secteur d'ouverture à l'urbanisation à long terme, pour la réalisation d'un parc artisanal tournée vers les activités du nautisme et la réalisation d'un port à sec



Extrait du plan de zonage du PLU

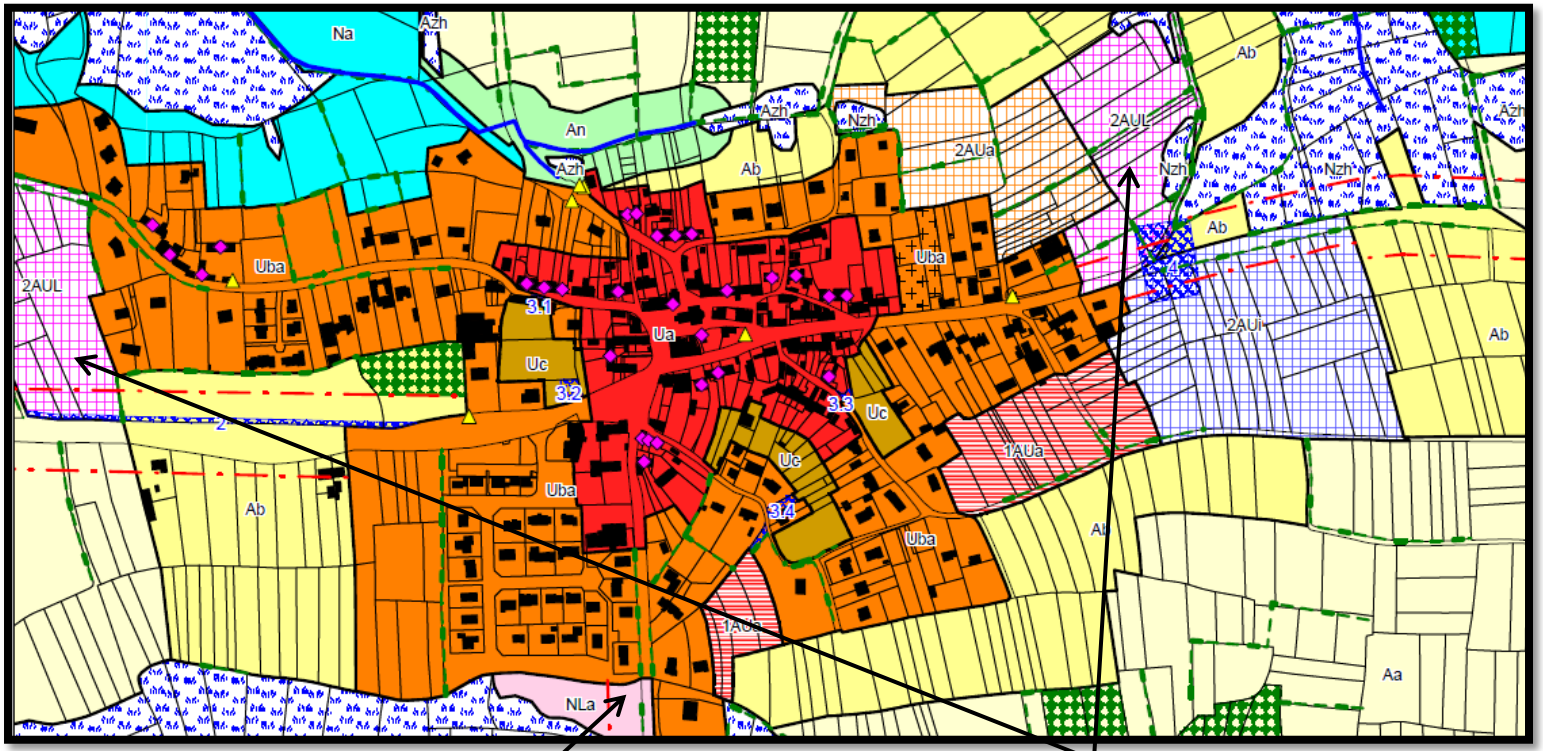




Règlement de CAMOEL

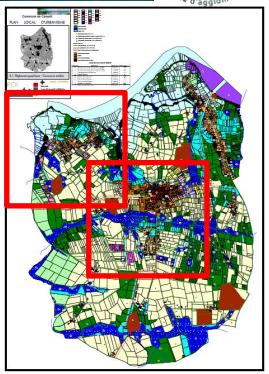
➢ Secteurs à vocation de loisirs

- **NLa :** Espace vert de lotissement voué à activités légères de loisirs et de sport
- **ALa** : hébergement touristique : camping
- **Alb** : aires de camping caravaning sur parcelle privatives (avec assainissement)
- **Nlb** : aire de camping-caravaning près de la zone Nds
- **2AUL** : zone d'ouverture à l'urbanisation à vocation loisir (W : PRL / E : équipements sportifs)

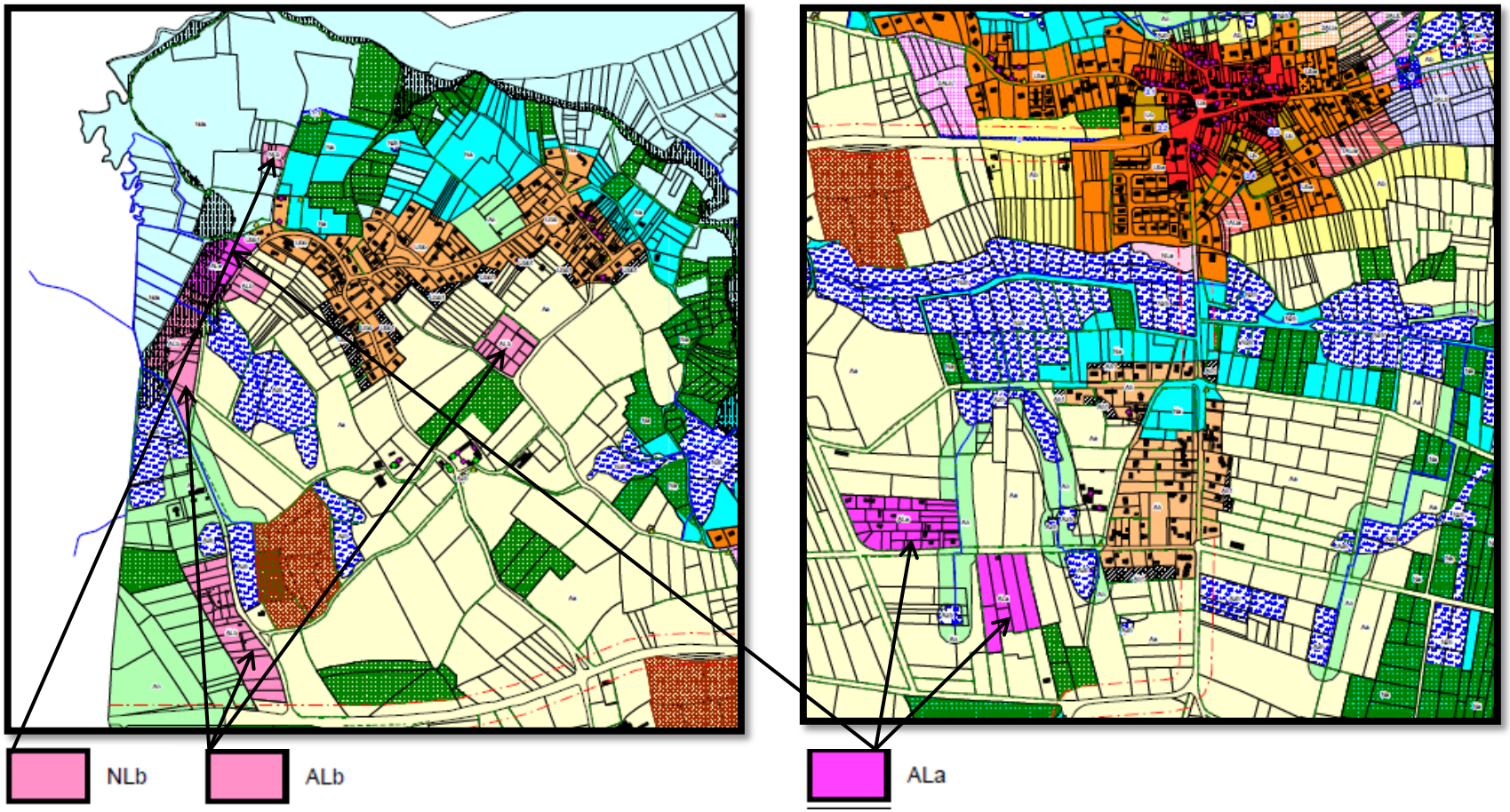


Extrait du plan de zonage du PLU

Règlement de CAMOEL



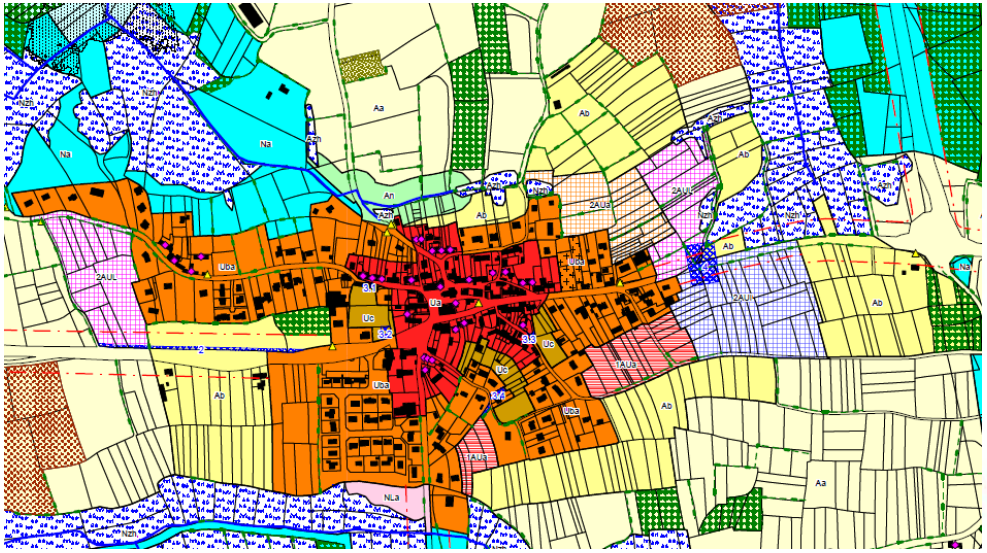
- **Secteurs à vocation de loisirs (suite)**
  - **NLa :** Espace vert de lotissement voué à activités légères de loisirs et de sport
  - **ALa** : hébergement touristique : camping et parcs résidentiels de loisirs
  - **ALb** : aires de camping caravaning sur parcelle privatives (avec assainissement)
  - **NLb** : aire de camping-caravaning près de la zone Nds
  - **2AUL** : zone d'ouverture à l'urbanisation à vocation loisir (W : PRL / E : équipements sportifs)



Règlement de CAMOEL

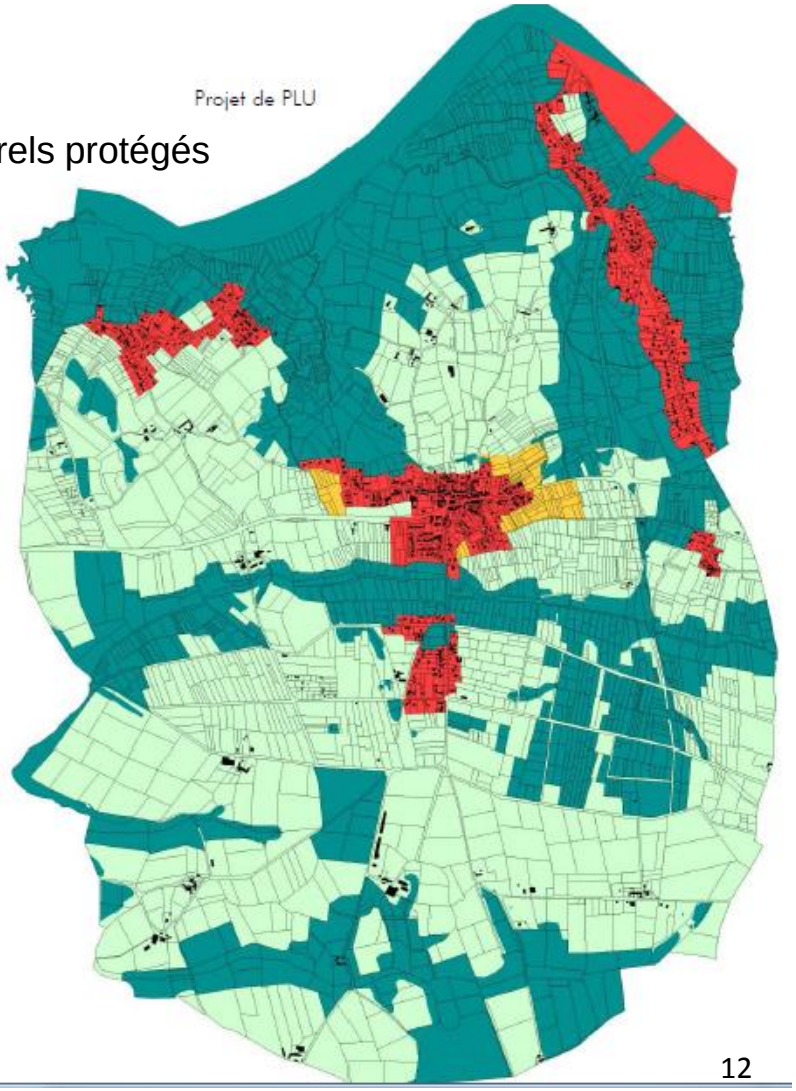
➢ Secteurs à vocation agricole

- **Aa :** Espaces Agricoles Pérennes
- **Ab** : Espaces agricoles en périphérie du bourg
- **An** : Espaces agricoles situés dans milieux naturels protégés
- **Azh** : Zones Humides en milieu agricole



Extrait du plan de zonage du PLU

Aa
Azh
Ab
An

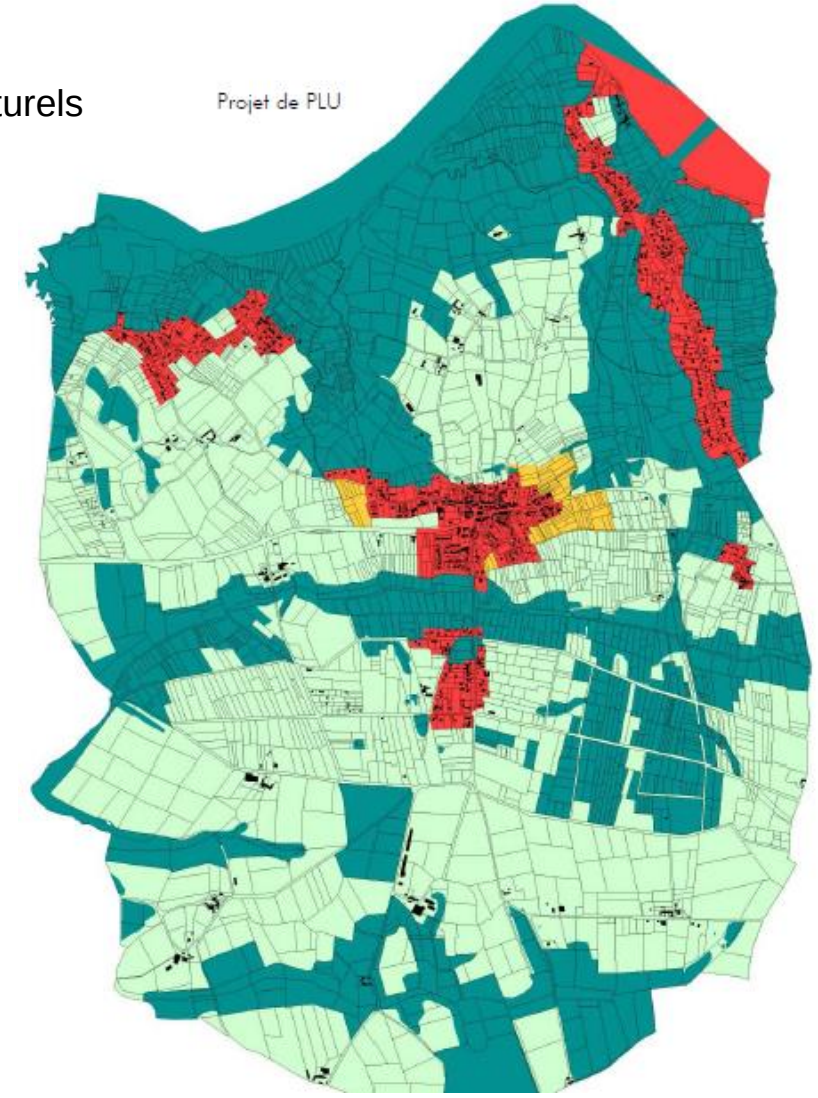


Extrait du rapport de présentation (p.110)

Règlement de CAMOEL

➢ Secteurs à vocation naturelle

- **Na :** Secteurs de protection des espaces naturels
- **Nds** : Espaces remarquables du littoral
- **Nzh** : Zones Humides en milieu naturel



Extrait du rapport de présentation (p.110)

Analyse du PLU de CAMOEL

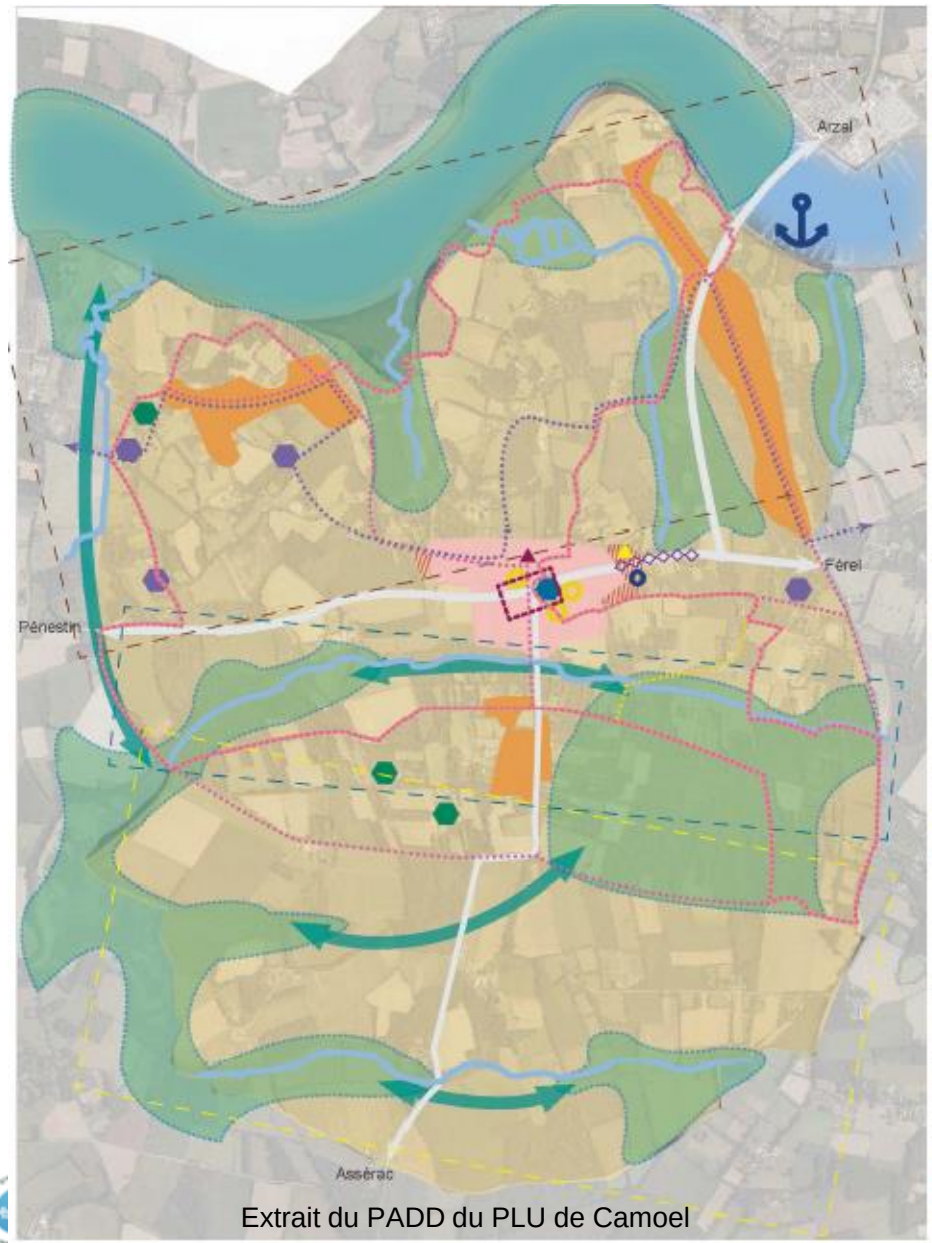
Le PLU de CAMOEL a été analysé au regard des différentes grilles d'analyse issues du Guide des PLU, qui reprennent les grandes orientations du SCOT sur les volets suivants :

- **Stratégie du SCOT et le projet de PLU**
- **Fonctionnement des espaces environnementaux**
- **Préservation et valorisation de l'agriculture et de l'économie primaire**
- **Loi littoral et organisation du développement**
- **Organisation du territoire et transport**
- **Habitat**
- **Développement économique**
- **Economie de l'espace, densités, AEU**

STRATEGIE DU SCOT ET LE PROJET DE PLU

Stratégie du SCOT	Indicateurs		Stratégie communale
Un territoire authentique …	Le PADD définit-il les conditions de renforcement de l'authenticité du territoire et de ses ressources propres ?	En termes de qualité environnementale et paysagère, accessibilité du littoral	Orientation 3 : Garantir la préservation du cadre de vie de la commune (protéger la trame verte et bleue, conserver le patrimoine bâti et les paysages caractéristiques de la commune, s'assurer de la bonne intégration des futures opérations du bourg dans leur environnement).
		Maîtrise de la gestion de l'espace au profit d'un confortement de l'enveloppe urbaine	Orientation 2 : Générer le développement urbain économe en foncier (réduire la consommation foncière en limitant les extensions, s'appuyer sur les polarités actuelles pour le développement, mobiliser le foncier résiduel dans le bourg).
		Objectif de confortement et de vitalité des activités du secteur primaire	Orientation 4 : Assurer le maintien et le développement des différentes activités économiques sur le territoire Objectif 1 : Soutenir l'activité agricole en limitant au maximum les impacts du développement urbain sur l'activité
…dans des modes de vie et une économie en mouvement	la stratégie du PADD est-elle compatible avec :	Le mode de développement des pôles *<u>Pour mémoire</u> : Camoël constitue un pôle rural qui doit s'inscrire dans la stratégie de diversification et de déploiement touristique avec une valorisation de l'estuaire et dans une logique de coopération avec les villes du nord de l'Estuaire (nautisme).*	Objectif 3 (O4) : Mettre en place les conditions nécessaires au développement de l'activité touristique sur le territoire : la volonté de la commune est d'accompagner le développement de l'activité nautique en lien avec les deux ports de la vilaine.
		Le renforcement des coopérations extérieures	Réalisation d'un port à sec en lien avec le port d'Azal Camoël géré par la Compagnie des ports du Morbihan.
		La mixité sociale et générationnelle	Poursuivre l'effort en matière de logements aidés : location sociale ou accession aidée. Par ailleurs la commune souhaite lancer une réflexion spécifique sur les besoins en logements adaptés pour les personnes agées autonomes.
	Qui permettent au territoire de développer ses activités sur la base d'une intensité élevé en terme de valeur ajoutée		Objectif 2 (O4) : Permettre l'implantation d'activités économiques sur le territoire communal : parc d'activité à vocation de nautisme.

STRATEGIE DU SCOT ET LE PROJET DE PLU



ACCUEILLIR UNE NOUVELLE POPULATION ET PROMOUVOIR UNE VIE LOCALE DYNAMIQUE

Poursuivre la croissance démographique et offrir un parc de logements adaptés

- Hébergement pour personnes âgées autonomes
- Prévoir des espaces nécessaires à la réalisation de nouveaux équipements pour la population

GENERER UN DEVELOPPEMENT URBAIN ECONOME EN FONCIER

Poursuivre le développement urbain en s'appuyant sur les polarités actuelles tout en privilégiant le bourg

- bourg
- secteur urbanisé

Limiter les extensions d'urbanisation et mobiliser le foncier résiduel

- optimiser les coeurs d'îlot
- Ajuster au mieux les extensions d'urbanisation aux besoins
- Assurer des extensions et des entrées de bourg de qualité

GARANTIR LA PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE DE LA COMMUNE

Protéger la trame verte et bleue

- La Vilaine
- Principaux cours d'eau
- Réservoir écologique à protéger
- corridor écologique

Préserver le patrimoine bâti et les paysages caractéristiques

- Paysage bocager et vallonné
- Paysage boisé
- Paysage agricole
- Mise en valeur du patrimoine avec le circuit de randonnée des Paluds

ASSURER LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DES DIFFERENTES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LE TERRITOI

- Espace agricole à protéger
- Poursuivre le développement du pôle commercial de proximité
- Aménager une zone d'activités permettant entre autres d'accueillir un port à sec.

Développer les circulations douces en lien avec l'activité touristique (randonnées vélo, piétonnes).

- Randonnées
- Itinéraire cyclable

Maintenir la diversité des hébergements touristiques et augmenter légèrement les capacités d'accueil

- Hôtel
- Camping et PRL professionnels
- Camping sur parcelles privatives

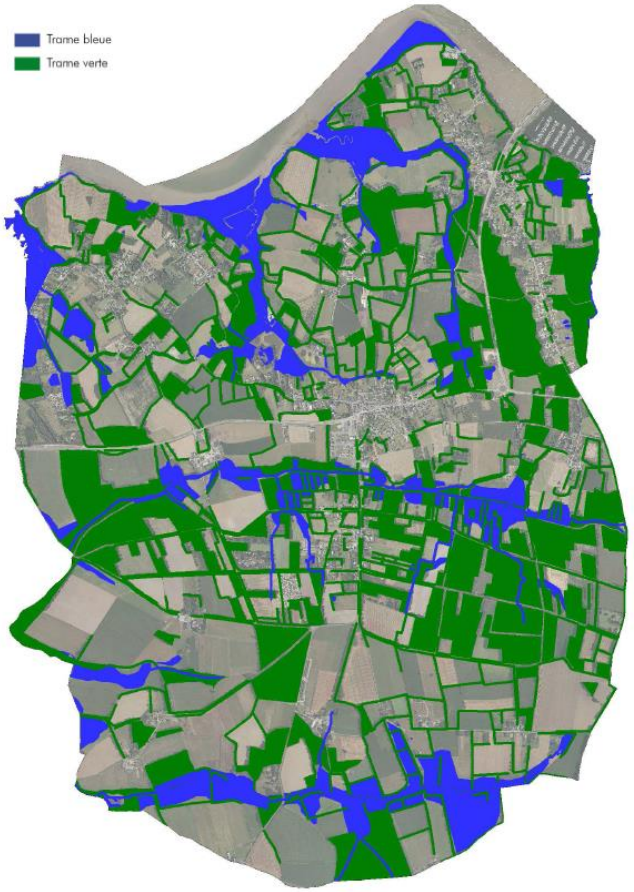
Extrait du PADD du PLU de Camoel

FONCTIONNEMENT DES ESPACES ENVIRONNEMENTAUX (1/2)

Objectifs du SCOT	Fonctionnement des espaces	Stratégie communale
Reconnaître les espaces environnementaux pour les protéger Protéger les espaces remarquables et les pôles de biodiversité Définir les coupures d'urbanisation	Le PADD définit t'il une orientation de mise en œuvre à son échelle de la "trame verte et bleue" ?	Objectif 1 (O3) : Protéger la trame verte et bleue (protection des zones humides, espaces remarquables sur les bords de vilaine, inventaire des bois à classer, préserver les haies bocagères).
	Concerne t'elle également l'espace urbain (connectivité) ?	Les haies à préserver concernent également l'enveloppe urbaine.
	Les documents graphiques du règlement font-ils apparaître les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ?	Zonage spécifique Na, Nds, Nzh, Azh pour les réservoirs de biodiversité. Trames de protection : EBC, Eléments de paysage à préserver ... Un zonage An sur une bande de 35m de part et d'autre des cours d'eau.
	Les coupures d'urbanisation sont-elles bien traduites dans un zonage et un règlement adapté ?	La coupure d'urbanisation entre la Grée et Kerguen est protégée par un zonage Nds qui limite toute construction ou installation.
	Les espaces environnementaux sont-ils bien classés en zone N et réglementés en fonction de leur sensibilité ?	Les espaces environnementaux sont classés en zone N et réglementés en fonction de leur sensibilité par le biais d'une nomenclature indicée (N, Na, Nds, Nzh, NL, NLa, NLb).
	La définition des périmètres des OAP ou des opérations d'aménagement est-elle compatible avec le bon fonctionnement des espaces environnementaux adjacents le cas échéant et avec les coupures d'urbanisation potentielles en application du SCOT	La définition des périmètres des OAP concernent : **d'une part** : des secteurs non bâtis à l'intérieur du tissu urbain du bourg représentant un potentiel foncier intéressant pour l'urbanisation future. Les modalités de constructions sont les mêmes que celles élaborées pour les secteurs Ubb, afin de garantir un aménagement cohérent des zones Uc avec le tissu urbain dans lequel elles s'inscrivent. **d'autre part** : des secteurs ouverts à l'urbanisation, en extension du bourg. A l'instar des zones Uc, les modalités de constructions doivent favoriser une intégration de qualité des futures constructions avec les tissus urbains environnant.

FONCTIONNEMENT DES ESPACES ENVIRONNEMENTAUX (1/2)

TRAME VERTE ET BLEUE



La Trame Verte et Bleue sur CAMOEL

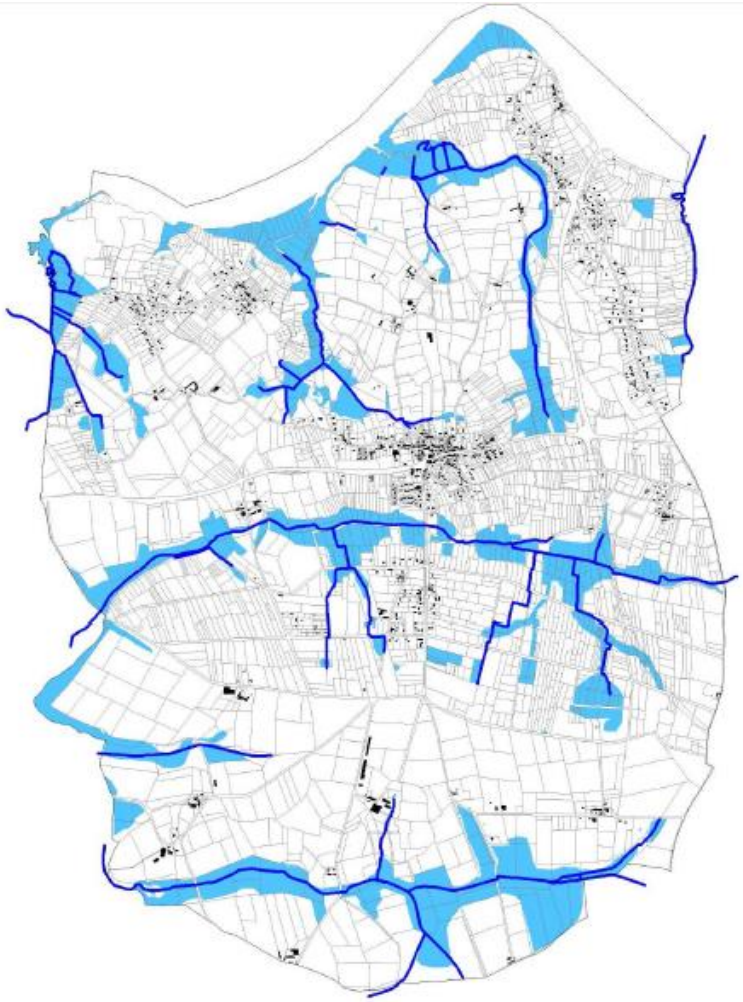
Extrait du rapport de présentation (p.29)

Extrait du rapport de présentation (p.30)

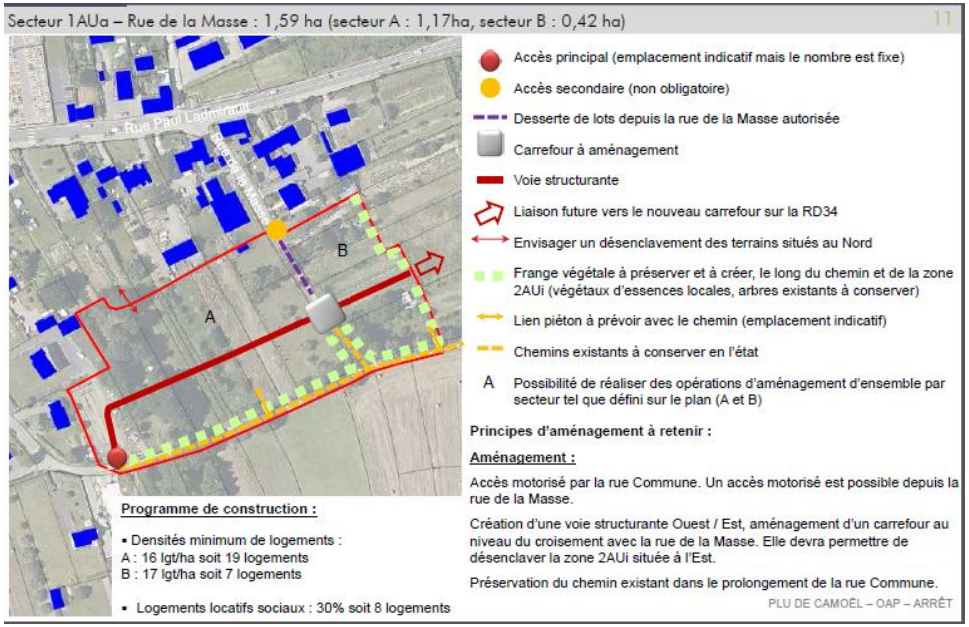
FONCTIONNEMENT DES ESPACES ENVIRONNEMENTAUX (2/2)

Objectifs du SCOT	Fonctionnement des espaces	Stratégie communale
Reconnaître les espaces environnementaux pour les protéger Protéger les espaces remarquables et les pôles de biodiversité Définir les coupures d'urbanisation	Les abords des cours d'eau sont-ils classés en N ou s'ils traversent des zones bâties, leurs abords sont-ils inconstructibles ?	Un zonage An sur une bande de 35m de part et d'autre des cours d'eau.
	Les bois et bosquets sont-ils classés en N sinon en A avec une protection spécifique ?	Un périmètre de protection de certains boisements se superpose au zonage du PLU. Les obligations liées à la préservation de ces espaces sont détaillées dans les dispositions générales du règlement qui s'imposent à chaque zone.
	Le bocage des corridors écologiques sont-ils classés en N ou en A avec une protection spécifique ?	Les éléments du paysage à préserver sont protégés au titre du L123-1-5 du code de l'urbanisme. Ils sont composés de haies qui ont fait l'objet d'un recensement et d'une classification à partir de trois critères : appartenance à la trame verte et bleue, rôle paysager et patrimonial ainsi que qualité biologique.
	Les zones humides sont-elles répertoriées en accord avec l'inventaire communal et intercommunal ?	L'inventaire des zones humides a été réactualisé.
	Les zones humides sont-elles répertoriées avec les cartes de connectivités hydrauliques quand elles existent et sont-elles protégées réglementairement ?	Les zones humides sont protégées réglementairement en Nzh ou Azh.
	l'OAP ou l'opération d'aménagement répond t'elle à l'enjeu de réalisation d'une trame verte et bleue urbaine ou permet t'elle d'assurer des continuités en lien avec les espaces environnementaux extérieurs ?	Des franges arbustives sont à créer ou à préserver dans quasiment toutes les OAP.
	Les protections des OAP sont-elles liées aux différentes articles du règlement ?	Oui, les protections sont notamment régies par l'article 13 réalisation de plantations : Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
	Les OAP et les opérations d'aménagements assurent-elles la protection et la mise en valeur de zones humides intégrées en tenant compte de leurs fonctions et de leurs connexions hydrologiques et écologiques potentielles avec d'autres zones humides à l'extérieur.	sans objet.

FONCTIONNEMENT DES ESPACES ENVIRONNEMENTAUX (2/2)



Extrait du rapport de présentation (p.99)

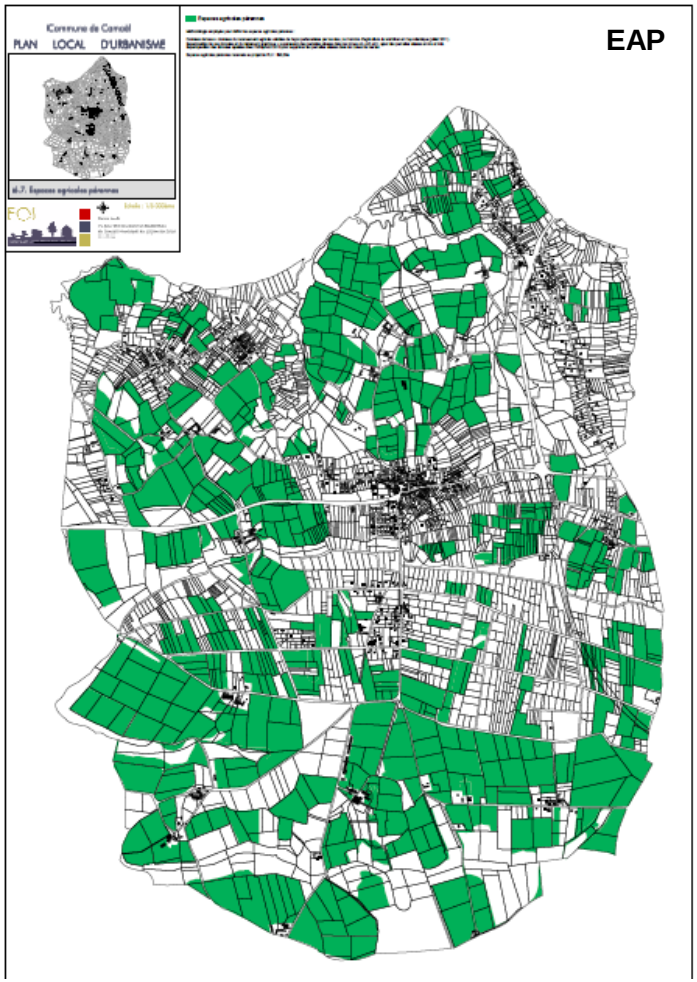


Extrait des OAP du PLU de Camoel

PRESERVATION ET VALORISATION DE L'AGRICULTURE ET DE L'ECONOMIE PRIMAIRE

Objectifs du SCOT	Préservation et valorisation de l'agriculture et de l'économie primaire		Stratégie communale
Préserver un espace agricole exploitable cohérent et suffisant grâce à une maîtrise de l'urbanisme en priorité à l'intérieur de "l'enveloppe urbaine"	Le PLU organise t'il le renforcement de l'enveloppe urbaine ?	Le choix et la définition des périmètres des opérations qui seront réalisées en consommant de l'espace agricole sont-ils justifiés au regard de l'orientation du SCOT ? (outils à utiliser le cas échéant : PEAN et ZAP).	Objectif 3 (02) : Mobiliser le foncier résiduel et optimiser les cœurs d'ilot notamment dans le bourg.
	Les espaces agricoles pérennes du SCOT sont-ils identifiés en cohérence avec le parti d'aménagement affiché dans le PADD du PLU ?		*Objectif 1 (0A4) : Soutenir l'activité agricole en limitant au maximum les impacts du développement urbain sur l'activité. L'activité agricole bénéficie d'un zonage adapté au règlement pour les EAP.* L'identification des espaces agricoles pérennes, qui se base sur le croisement des données du diagnostic agricole, le projet de zonage et l'orthophoto de 2013. En effet, la superposition des données du diagnostic agricole et le projet de zonage ont amené à ôter des EAP les parcelles classées Ab, Azh et U (dans quelques cas). Ces zones ne sont pas destinées principalement à protéger l'agriculture. En revanche, les parcelles situées dans les zones Na et Nds ont été comptabilisées. Bien qu'elles aient un affichage naturel, elles participent à la production agricole du territoire. Dans un second temps, les données agricoles ajustées ont été superposées à l'orthophoto de 2013, afin de soustraire des EAP les zones de marais situées au Nord de la commune et classées Nds, qui ne sont pas considérées par le SCoT comme des terres exploitables par l'agriculture.
	Les EAP identifiés dans le PLU sont il compatible avec les EAP identifiés dans le SCOT.		Les EAP identifiés dans le PLU reprennent pour la plupart les EAP identifiés dans le SCOT, avec un travail plus approfondi de retrait des EBC, et des zones humides au regard de la mise à jour de l'inventaire 2015. Néanmoins certaines parcelles agricoles entretenues par des agriculteurs (non déclarées à la PAC) ou directement entretenus par les propriétaires (entretien privés, loisirs),ou encore en friche (mais à potentiel de reprise), n'ont pas été comptabilisées en EAP, alors que ces secteurs constituent des espaces qui peuvent demain être remis à disposition de l'agriculture professionnelle. L'identification de ces parcelles, pourra se faire par la superposition de la couche "occupation des sols", à celle du "parcellaire agricole" et devront être intégrées aux EAP.
	Les espaces exploités par l'agriculture sont-ils bien classés en A ?		La protection des espaces agricoles du territoire communal via des zonages spécifiques : Aa pour les terres agricoles constructibles pour l'agriculture, An pour les terres agricoles situées dans des secteurs à sensibilité environnementale (elles sont inconstructibles, y compris pour l'agriculture), Ab pour les terres agricoles situées à proximité du bourg et qui préfigurent l'urbanisation à long terme (elle sont également inconstructibles y compris pour l'agriculture) et les zones Azh qui protègent les zones humides situées en secteur agricole.
	Les règlements en zone A et N sont-ils compatibles avec l'exploitation agricole ?	Dans la limite des prescriptions de gestion environnementales adaptées à la sensibilité des milieux ?	An pour les terres agricoles situées dans des secteurs à sensibilité environnementale (elles sont inconstructibles, y compris pour l'agriculture).
		Dans la limite du respect de la loi littoral (urbanisation en continuité, sauf dérogation hors espace proche du rivage pour des bâtiments faisant l'objet de servitudes d'éloignement) ?	Dans les communes littorales, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, peuvent être autorisées avec l'accord du Préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages). L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

PRESERVATION ET VALORISATION DE L'AGRICULTURE ET DE L'ECONOMIE PRIMAIRE



Annexe du PLU

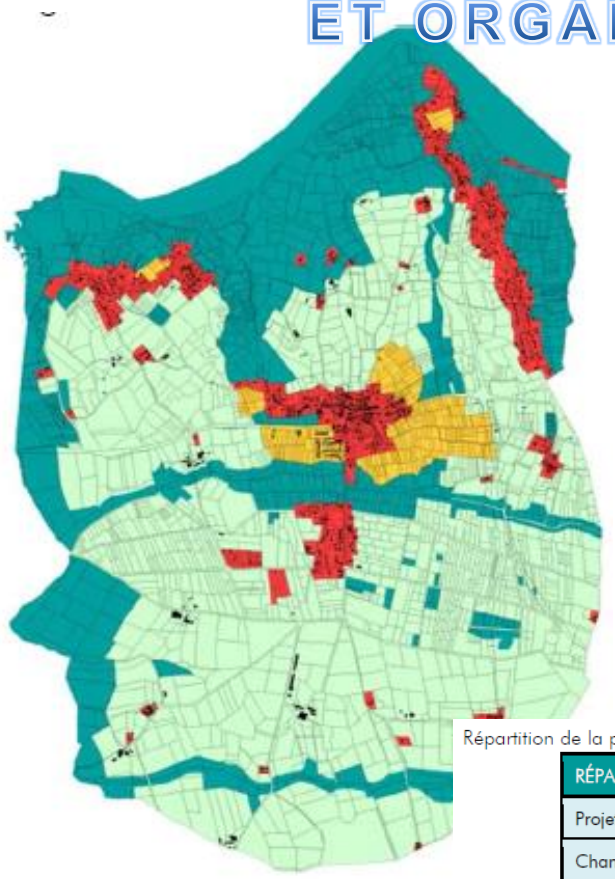
Zonage	Surface des EAP en ha
Aa	417
An	51,4
Total secteurs à vocation agricole	468,4
Na	26,3
Nds	68,8
Total secteurs à vocation naturelle	95,1
TOTAL EAP	563,5

Extrait du rapport de présentation (p.93)

LOI LITTORAL
ET ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT

Objectifs du SCOT	Loi littoral et organisation de développement		Stratégie communale
Mieux utiliser l'espace dans le cadre d'une gestion économe en lien avec la définition de l'enveloppe urbaine	Le principe d'urbanisation préalable dans le tissu existant est-il respecté ?		Objectif 3 (02) : 60% des logements prévus s'inscrivent au sein de l'enveloppe urbaine.
	Lien transport / déplacement et urbanisation respecté ?		La zone à urbaniser en extension pour réaliser les 40% logements restants se situe à l'est du bourg, secteur le moins impactant pour l'agriculture et le plus favorable à une extention en terme d'accès et de déplacement.
	Les objectifs de densification permettant la création de logements dans le tissu existant et l'évolution du patrimoine bâti en adéquation avec le choix de vie des habitants sont-ils bien traduits dans le règlement ?	Pas de taille minimale de parcelle (art 5) règles de gabarit assouplies plutôt que gestion par cos (art 14)	Les règles inscrites aux articles 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12 du règlement écrit permettent de définir les formes urbaines adaptées aux objectifs de chaque zone. La diversité et l'intégration dans l'environnement proche sont recherchées afin de garantir la constitution d'une trame urbaine cohérente.De manière générale, l'objectif du règlement du PLU est de générer des formes urbaines plus variées que ce qui s'est fait jusqu'à présent et de tendre vers un urbanisme durable : plus de compacité, plus de densité, prise en compte des énergies renouvelables et de la gestion des eaux pluviales, etc.
	Les possibilités d'utilisation des dents creuses ont-elles été explorées et exploitées ?		Afin de réduire la consommation foncière, la commune a mobilisé le foncier résiduel des enveloppes bâties. Sur 160 logements, 60 % des logements peuvent être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine, 40% en extension du bourg.
	L'urbanisation en continuité est-elle respectée ?		Les zones en extension se situent en continuité du bourg.
	Les modalités de gestion des espaces proches du rivage sont-elles mises en œuvre ?		Sans objet.
	Les potentiels les plus importants font-ils l'objet d'OAP permettant de gérer les connexions, la notion de densité, mixité, forme urbaine et diversité, déplacements doux, protection du commerce de proximité et le fonctionnement viaire …		Les secteurs non bâtis à l'intérieur du tissu urbain du bourg représentant un potentiel foncier intéressant pour l'urbanisation future font l'objet d'OAP, avec des prescriptions de densité, de déplacements doux à prévoir, le desenclavement, des logements locatifs sociaux, de diversité des logements.
Capacité d'accueil	Le PLU au travers de ses objectifs de développement, de sa programmation, de sa gestion spatiale et environnementale répond t'il à l'objectif du SCOT de préserver les ressources à long terme voire de les renforcer		Les critères d'évaluation de la capacité d'accueil du territoire sur lequels s'est basé le projet de PLU sont consignés dans un tableau du rapport de présentation (page 102). L'impact sur la capacité d'accueil est évalué pour chaque objectifs du projet de PLU (en termes de population et logement, tourisme, activités économiques, patrimoine naturel, déplacement ...) et mis en corrélation avec les mesures compensatoires et de contrôle.
	Dans les OAP et les opérations d'aménagement est-il mis en œuvre une AEU tant au niveau du choix des périmètres que de la conception interne ? Est-il recherché une mise en œuvre des cibles pour un écoquartier ?		Pour chaque OAP est préconisé une desserte interne et une implantation es construction devant favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud afin d'améliorer la **performance energétique** des bâtiments.

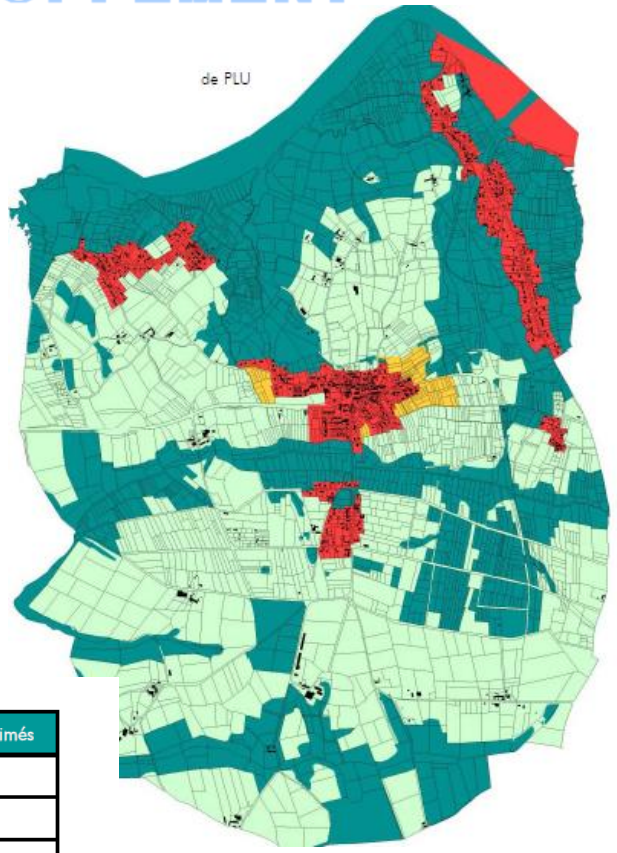
LOI LITTORAL
ET ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT



PLU de 2008

Zones urbanisées
Zones à urbaniser
Zones agricoles
Zones naturelles

Extrait du rapport de présentation (p.110)



Projet de PLU

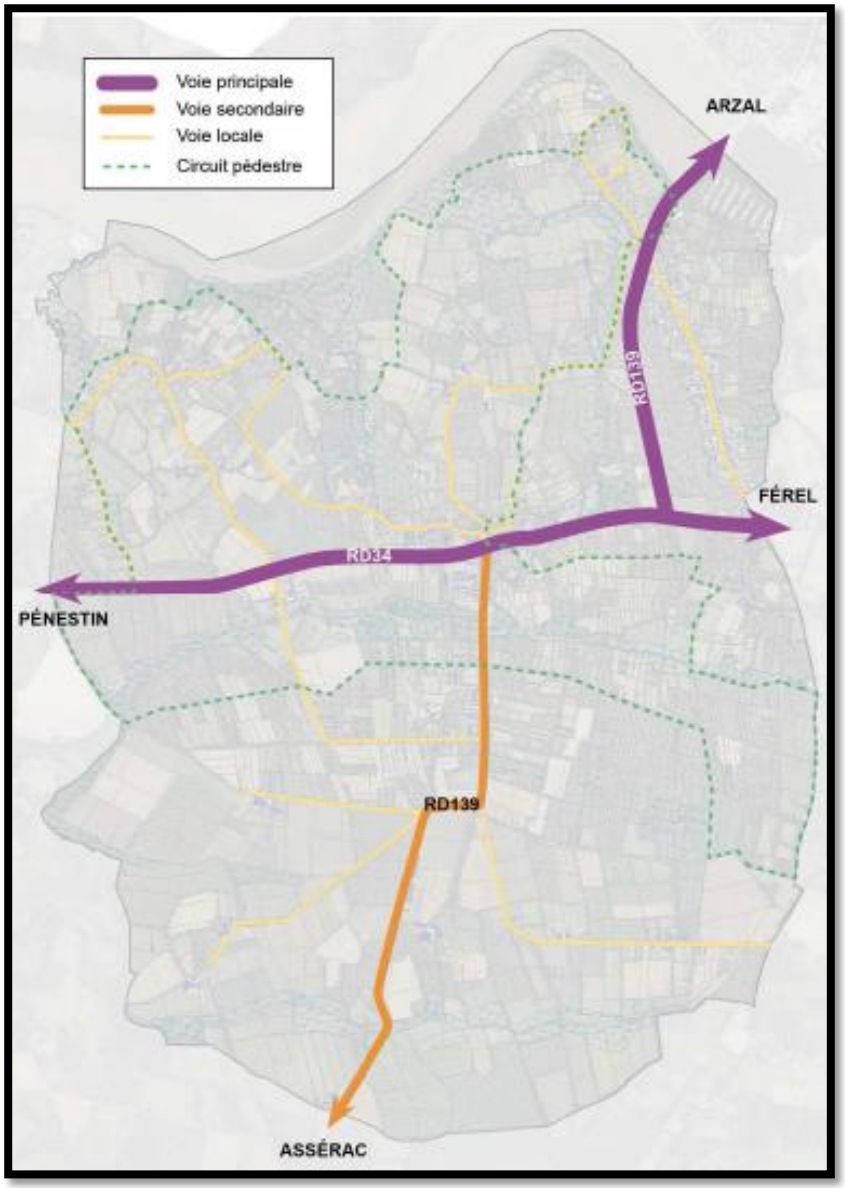
Répartition de la production de logements :

RÉPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS		Nombre de logements estimés
Projets en cours		Une dizaine
Changements de destination*		Une douzaine
Foncier résiduel**	Dans le bourg	Une trentaine
	En campagne	Une cinquantaine
Sous total foncier résiduel		Une centaine
Ouverture à l'urbanisation	1AUa Le Pont	9
	1AUa Rue de la Masse	26
	2AUa au bourg	40
Sous total ouvertures à l'urbanisation		75
TOTAL PRODUCTION DE LOGEMENTS		175

ORGANISATION DU TERRITOIRE ET TRANSPORT

Objectifs du SCOT	Organisation du territoire et transport		Stratégie communale
Renforcer les connexions avec l'extérieur et améliorer les flux internes. Anticiper sur la montée en puissance des transports collectifs Favoriser le covoiturage	Réalisation d'aires de covoiturage Accueil des transports collectifs Organisation des échanges multimodaux Développement de l'urbanisation prioritairement dans les secteurs desservis avant extension		Objectif 3 (03) : S'assurer de la bonne intégration des futures opérations du bourg dans leur environnement : Pour les opérations en extension, les accès se feront par la RD 34. Ils seront sécurisés par la création d'un carrefour.
Assurer des traversées fluides mais apaisées des traversées de Guérande et d'Herbignac.	Les PLU de ces deux communes gèrent-ils les abords de ces traversées pour en limiter les impacts au travers d'OAP organisant le fonctionnement viaire, de servitudes ou d'emplacements réservés pour intervention sur ou à proximité de la voirie notamment.		Sans objet.
Accueils renforcés d'espaces ou de constructions à vocation résidentielles mixtes (tertiaires, commerces) à proximité des transports	Le PLU met-il en œuvre des règlements avec des densités suffisantes à proximité des transports ?		Dans le bourg, à proximité des commodités, les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation (Uc et 1AUa) sont les secteurs prioritaires pour diversifier le parc de logement. Les OAP imposent notamment des **densités moyennes d'une vingtaine de logements par hectares**, obligeant ainsi à la réalisation de formes urbaines compactes et variées (terrains à bâtir, logements semi-collectifs, logements collectifs, etc.).
Renforcement des liaisons douces	Le PLU définit t'il une stratégie de développement des liaisons douces (connexion avec liaisons existantes et extérieures) ?		Objectif 3 (03) : S'assurer de la bonne intégration des futures opérations du bourg dans leur environnement : l'urbanisation des cœurs d'ilots sera l'occasion de créer des continuités pour les déplacements doux.
	le PLU traduit-il cette politique dans les OAP, dans les emplacements réservés voire dans une OAP thématique ?		Le PLU traduit cette politique dans les OAP, et les ER (création d'un chemin piéton le long de la vilaine et liaison piétonne).
Les OAP ou les opérations d'aménagement intègrent-ils les besoins liés à l'ensemble de ces objectifs en fonction de leur implantation ?	Opérations jouxtant les traversées de Guérande et Herbignac, opérations incluant ou jouxtant les pôles multimodaux de Guérande et La Baule-Escoublac ?	Une OAP thématique peut être réalisée pour la gestion des mobilités	Sans objet.
	Stationnements adaptés ?		Les règles de stationnement sont les mêmes pour toutes les zones (Annexe 1).
	Liaisons douces		Des cheminements doux sont prévus dans quelques OAP.

ORGANISATION DU TERRITOIRE ET TRANSPORT

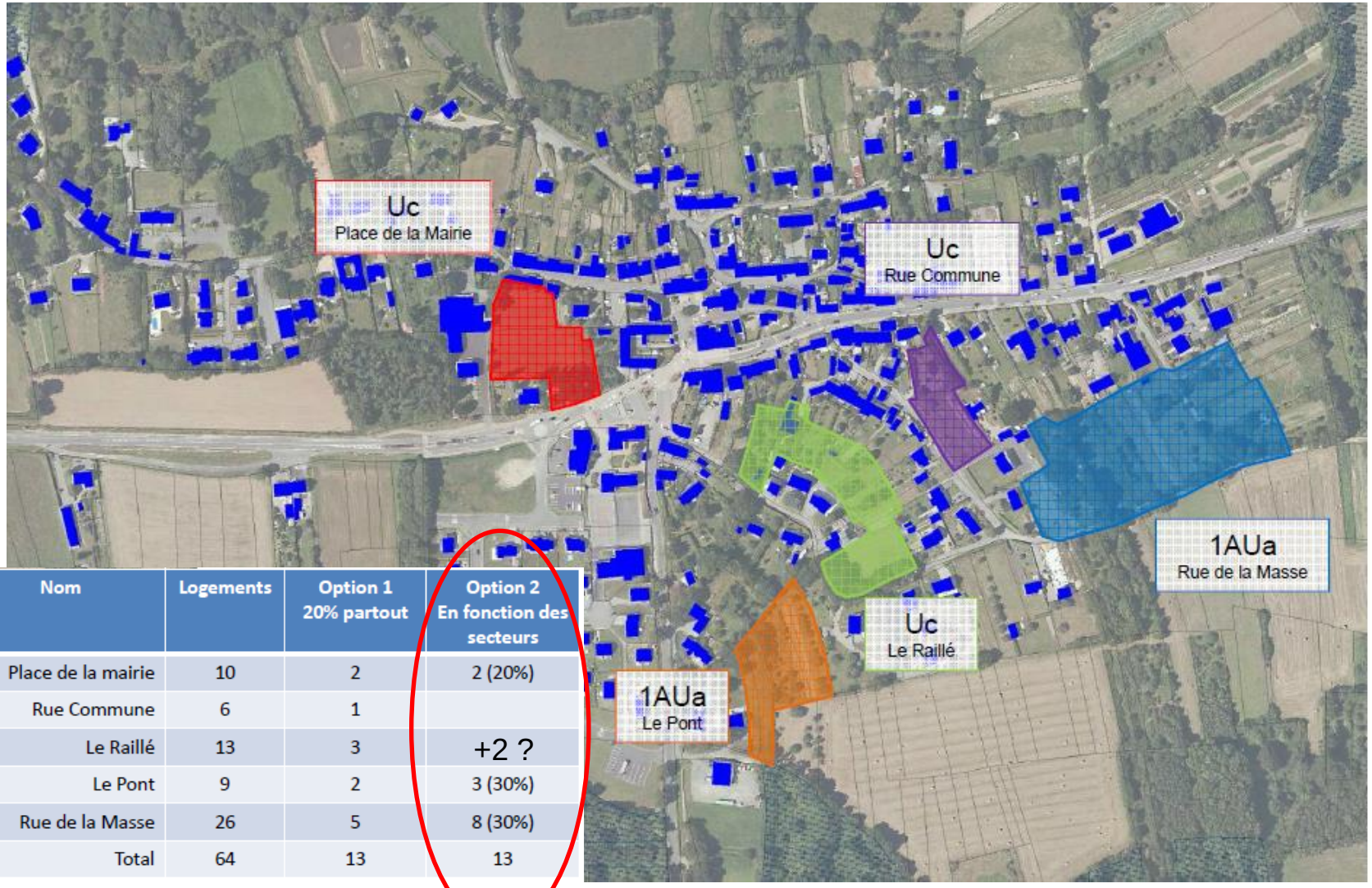


Extrait du rapport de présentation (p.63)

HABITAT

Objectifs du SCOT	Habitat	Stratégie communale
Inflexion quantitative et spatiale de la construction de logement	Les objectifs quantitatifs de développement sont ils en cohérence avec ceux du SCOT ?	Objectif de 160 logements sur la durée du PLU, soit environ 13 logements /an (sur 12 ans) en adéquation avec les prescriptions du SCOT relatives à la diminution de la proportion de la construction de logement sur le secteur littoral ouest de Cap Atlantique (croissance de 1,1 % contre 3,1% enregistré entre 2007 et 2012) et le PLH (12 logements par an).
Objectifs de mixité sociale	Le PLU cherche t'il à organiser la mixité sociale au niveau des opérations d'aménagement ?	Toute opération de plus de 5 logements situées dans les zones Ua, Ub et Ah devra consacrer 20% des logements à du locatif social : La notion d'opération pourrait être précisée comme dans le SCOT : "opération d'aménagement ou de construction réalisée sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager, et de permis valant division" pour être raccord avec la prescription du SCOT ou préciser « opération d'aménagement d'ensemble» pour pouvoir se référer à la définition dans les dispositions générales du règlement. Attention page 99 du RP (ce n'est pas le PLH mais le SCOT qui impose 20% de LLS à partir de 5 logements). Afin de rester compatible avec les objectifs du SCOT, il serait préférable de supprimer le seuil de tolérance de 10% relatif au nombre de logement minimal dans les OAP. 15 logements locatifs sociaux dans 4 des 5 OAP, utilisant le principe de mutualisation : répartition à justifier dans le rapport de présentation, avec un tableau de répartition du type de celui du compte-rendu de la réunion du 18 septembre 2015. L'OAP "Le Raillé" prévoit 2 "logements sociaux" : s'il s'agit bien de logements locatifs sociaux, le préciser dans les OAP pour ne pas confondre avec les logements en accession aidée et pas soucis de cohérence.
	Le PLU prévoit-il d'autres mesures pour la réalisation de logements sociaux (objectifs de rattrapage)	non.
	Le PLU prévoit-il des opérations pour des publics spécifiques (saisonniers, logements d'urgence, personnes dépendantes, jeunes actifs, gens du voyage)	non.
	Les OAP, le règlement, et les documents graphiques constituent-ils des secteurs de mixité sociale pour appliquer les orientations du SCOT 30% ou 20% de logements sociaux)	Toute opération de plus de 5 logements situées dans les zones Ua, Ub et Ah devra consacrer 20% des logements à du locatif social. 15 logements locatifs sociaux dans 4 des 5 OAP, utilisant le principe de mutualisation.
	Le PLU définit t'il d'autres secteurs sur des périmètres ne faisant pas l'objet d'OAP mais pouvant faire l'objet d'une opération d'aménagement ?	Oui dans le règlement.
Diversification des formes urbaines	Le règlement est-il suffisamment souple pour autoriser cette variété sauf justification paysagère ?	De manière générale, l'objectif du règlement du PLU est de générer des formes urbaines plus variées que ce qui s'est fait jusqu'à présent et de tendre vers un urbanisme durable : plus de compacité, plus de densité, prise en compte des énergies renouvelables et de la gestion des eaux pluviales, etc.
Politique foncière	Le règlement et les OAP définissent-ils clairement les contraintes d'aménagement et notamment sont-ils bien articulés pour assurer leur bonne mise en œuvre ?	Oui, les OAP sont bien détaillées avec des schémas d'aménagement précis encadrement de la qualité urbaine.

HABITAT



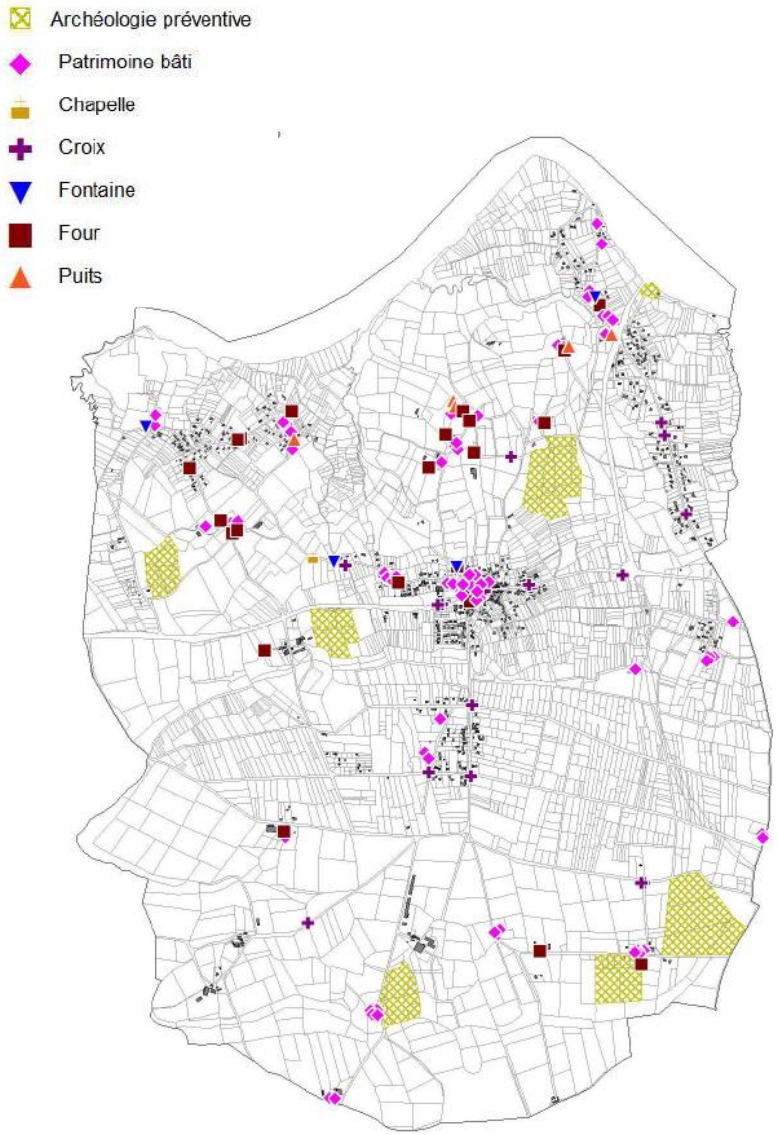
Nom	Logements	Option 1 20% partout	Option 2 En fonction des secteurs
Place de la mairie	10	2	2 (20%)
Rue Commune	6	1	
Le Raillé	13	3	+2 ?
Le Pont	9	2	3 (30%)
Rue de la Masse	26	5	8 (30%)
Total	64	13	13

Extrait des OAP du PLU de Camoel

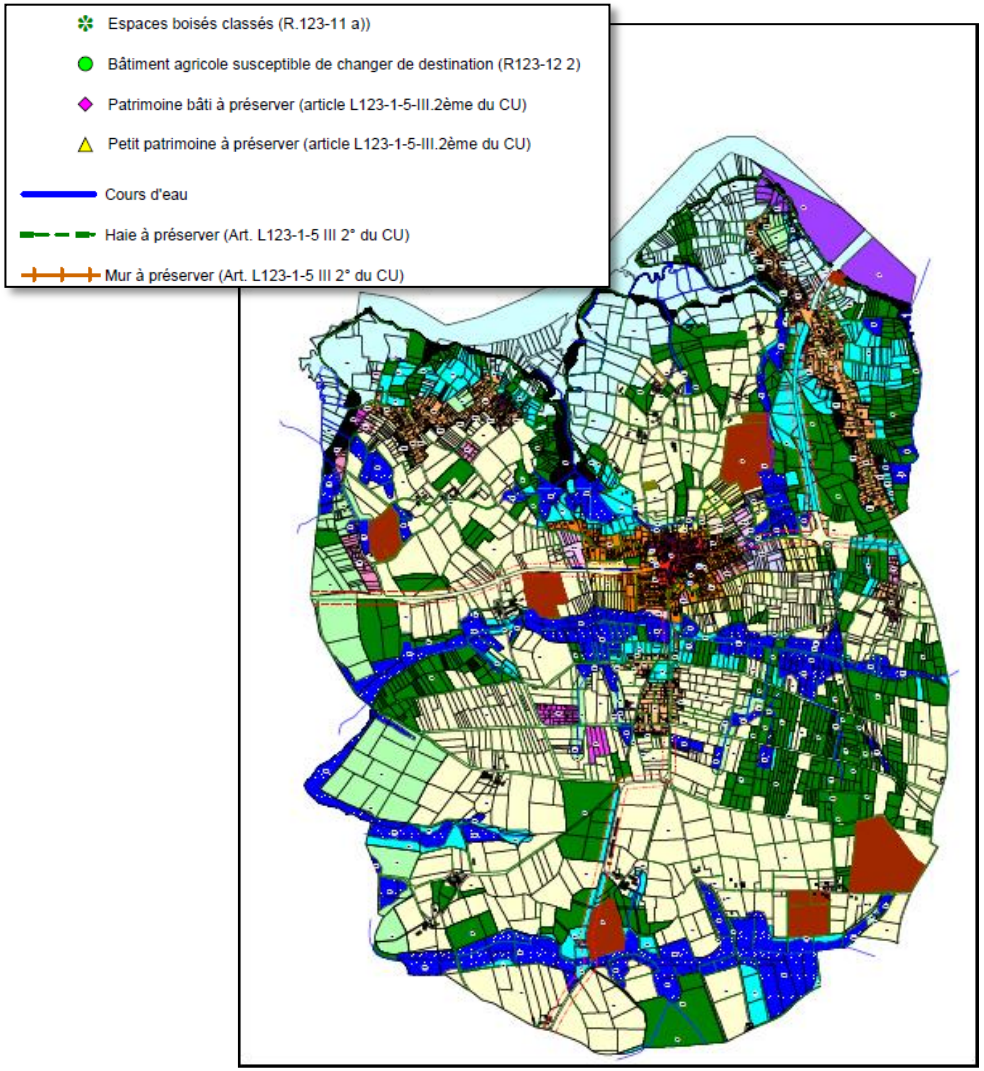
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE (1/3)

Objectifs du SCOT	Développement économique		Stratégie communale
Tourisme : Tourisme balnéaire et familial qui valorise les activités sportives et culturelles Tourisme d'affaire en lien avec le développement économique , les congrès et les séminaires Un tourisme vert axé sur l'authenticité du territoire	Projets nouveaux ou amélioration d'équipements (sport, culture, congrès) également de plain air conforté par le règlement ou le zonage.		Objectif 3 (01) : La commune souhaite poursuivre la mutualisation des équipements avec les communes voisines. Certains sont aujourd'hui saturés et l'accueil d'une nouvelle population permettrait de réaliser de nouveaux équipements sportifs (tennis, basket) et la réalisation d'une nouvelle salle polyvalente sur la commune de Camoël..Une zone 2AUl est prévue à cet effet à l'est du bourg.
	Amélioration d'hébergement (constructibilité améliorée et supérieure aux vocations résidentielles, stationnement plus souple)		Pour les autres hebergement (hotel, camping, gite, chambre d'hote) la commune souhaiterait laisser la possibilité de développer modérément les capacités d'accueil, notamment pour le camping qui, pour être viable économiquement sur le long terme, doit pouvoir s'étendre.
	Campings réglementés en cohérence avec la loi littoral, amélioration de l'offre, bonne gestion environnementale		Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées : En secteurs ALa : - Les constructions à usage de « loge de gardien », de bureaux et services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur. - Les constructions et installations liées aux activités d'hébergement de plein air. Afin de favoriser ces activités touristiques, une zone 2AUL située à l'ouest du bourg est dédiée à l'accueil d'hébergement de loisirs (PRL). Le camping de Camoëlin se situe en continuité d'urbanisation avec le secteur urbanisé de densité significative de Kerarno / Lagrée. Les PRL au sud du bourg, à proximité de PONTREL, ne sont pas en continuité de l'urbanisation mais constituent des STECAL.
	Le PLU prend-il en compte le patrimoine bâti et naturel et le met-il en valeur ?	par des règles adaptées	En plus du patrimoine végétal, le patrimoine bâti a été répertorié sur la commune et comporte des conditions de préservation annexées au règlement écrit, qu'il relève de bâtiments ou d'éléments du patrimoine vernaculaire (puits, fontaines, lavoirs, etc.). La découverte des paysages de la commune sera favorisée par le biais de sentiers de randonnée à mettre en oeuvre, notamment le long de la Vilaine. Des emplacements réservés sont prévus à cet effet.
		par l'organisation de cônes de vue	Non.
	Le PLU facilite t'il la diversification agricole le cas échéant au travers de changement de destination pour des gites et hébergements touristiques ?		De plus, une vingtaine de bâtiments agricoles présentant un caractère architectural et/ou patrimonial ont été identifiés leur permettant de changer de destination, favorisant ainsi la restauration de ceux-ci et leur mise en valeur.
	Les OAP contribuent-elles à répondre aux besoins en équipement (loisirs, sport, culture, NTIC, hébergement)		Les OAP concernent uniquement des secteurs d'habitat.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE (1/3)



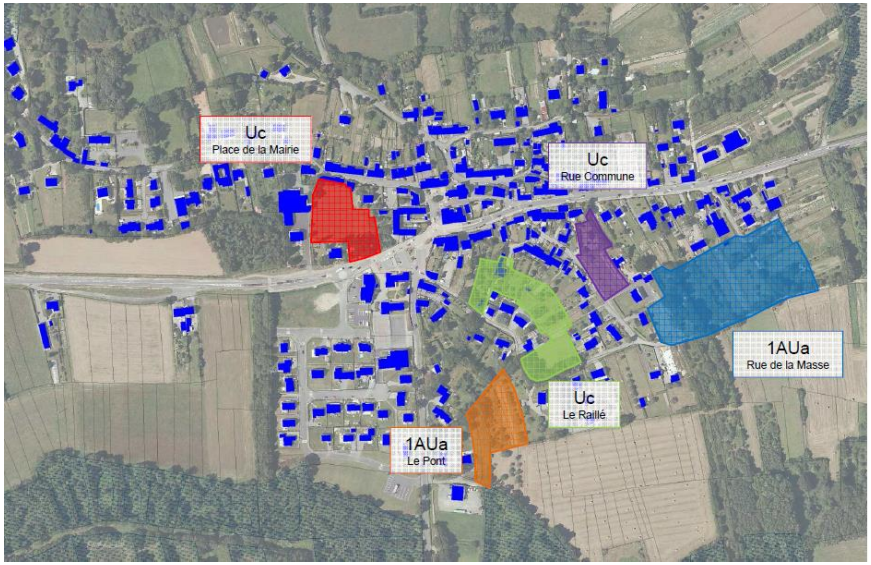
Extrait du rapport de présentation (p.54)



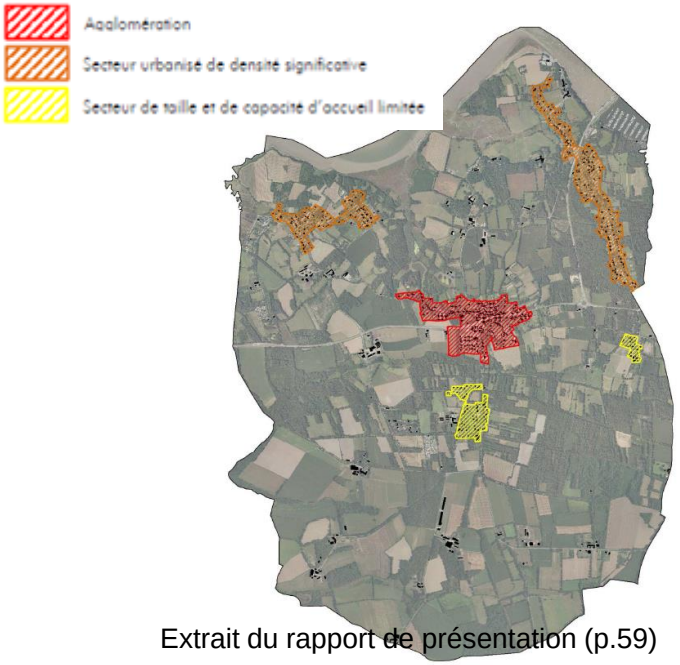
Extrait du zonage graphique du PLU

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE (2/3)

Objectifs du SCOT	Développement économique		Stratégie communale
Activités primaires	Les objectifs du SCOT sont-ils mis en œuvre pour le confortement de la saliculture (les cabanes à sel, sont des aménagements légers, ...) et de la conchyliculture en cohérence avec la loi littorale.		La conchyliculture n'est pas directement prise en compte dans le projet du PLU. Cependant les moyens mis en peuvre pour préserver la qualité de l'eau participent à la perennisation de ces activités.
Commerce	Le commerce est-il favorisé par les règlements en tissu urbain ?		La polarisation de l'urbanisation sur le bourg doit permettre de faciliter l'accès aux commerces de proximité qui s'y trouvent et donc de dynamiser l'activité. Des liaisons piétonnes entre le coeur de bourg et les futurs quartiers sont prévus.
	Le règlement traduit-il l'objectif d'urbanité recherché par le SCOT pour les implantations commerciales ?		Sans objet.
	Le règlement définit -il des règles de stationnement appropriées (vélo)		Pas de regles particulières pour les vélos relatifs aux commerces.
	Le PLU intègre t'il la possibilité d'instaurer des linéaires commerciaux ?		Non.



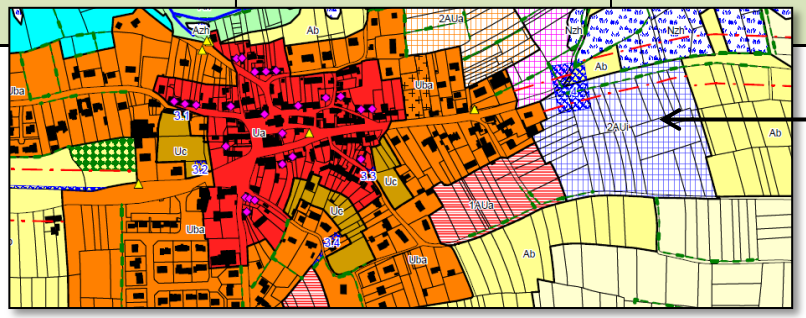
Extrait des OAP du PLU



Extrait du rapport de présentation (p.59)

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE (3/3)

Objectifs du SCOT	Développement économique		Stratégie communale
Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) Admettre l'accueil d'entreprises artisanales dans de petits projets bien insérés Mettre en œuvre un aménagement de qualité Assurer une gestion optimisée de la conso de l'espace Développer le tertiaire dans des programmations mixtes et dans le tissu urbain en priorité	Le PLU répond il aux objectifs de confortement, d'extension, création d'espaces d'activités ?	Schéma d'accueil des entreprises	*Pour mémoire, dans le SAE, le port à sec est un pôle économique dédié à créer.* Le projet de PLU prévoit la création d'un parc d'activités artisanales ayant vocation d'accueillir des entreprises liées au nautisme et/ou à la mer dont un port à sec., classé en 2aui donc subordonnné à une modification.
	Le règlement du PLU définit-il des règles de prospect d'emprise au sol et de hauteur appropriés aux cibles ?		*Pour mémoire, les cibles sont les entreprises nayant besoin pour se développer d'un milieu spécifique directement lié à leur cœur de métier.* La vocation première du parc sera le nautisme. Les besoins ont été estimés à 2ha pour le port à sec en réservant une possibilité d'extension à long terme. Ce stockage pourra être le moteur pour l'installation d'autres activités qu'elles soient liées ou non au nautisme. Les besoins supplémentaires ont été estimées à 2ha environ pour l'accueil d'activités nautiques ou artisanales.
	Le règlement du PLU prévoit-il un traitement adapté de l'aspect extérieur des constructions, des plantations et clôtures ?		Classé en 2AUi, le parc ne dispose pas d'OAP qui permettrait de garantir un aménagement qualitatif de la zone. Elles seront à définir lors de l'urbanisation du secteur.
	Le règlement du PLU prévoit il des prescriptions pour la gestion environnementale (pleine terre et hydraulique douce, énergies renouvelables, stationnement vélo …) ?		Classé en 2AUi, le parc ne dispose pas d'OAP qui permettrait de garantir un aménagement qualitatif de la zone. elles seront à définir lors de l'urbanisation du secteur.
	Le règlement des zones urbaines organise t'il la mixité fonctionnelle pour développer les activités non nuisantes et notamment tertiaires dans le tissu urbain ?		La zone Ua et Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
	Les OAP organisent elles l'offre foncière et immobilière en cohérence avec les cibles d'entreprises et les vocations : profil de voirie, densité appropriée, potentiel de dimensionnement des lots issus des principes d'organisation viaire ?		Classé en 2AUi, le parc ne dispose pas d'OAP qui permettrait de garantir un aménagement qualitatif de la zone. Elles seront à définir lors de l'urbanisation du secteur.
	Les OAP respectent ils les objectifs de qualité d'aménagement et de gestion environnementale prévus dans le SCOT ?		Sans objet.
	Le raccordement très haut débit est-il intégré ?		Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme. En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.



Zone 2AUi destinée à la zone artisanale liée au nautisme (port à sec)

Extrait du zonage graphique du PLU

ECONOMIE DE L'ESPACE, DENSITE, AEU

Objectifs du SCOT	Economie de l'espace, densités, AEU	Stratégie communale
Les projets de développement opèreront une réelle densification du bâti au regard des évolutions récentes et devront faire prévaloir des modes d'aménagement et des densités se rapprochant de celles constatées dans les centres bourgs ou villes	Le PLU prend-il en compte pour l'élaboration de son règlement les objectifs de densités prévus au SCOT ?	Les OAP imposent notamment des densités moyennes d'une vingtaine de logements par hectare, obligeant ainsi à la réalisation de formes urbaines compactes et variées (terrains à bâtir, logements semi-collectifs, logements collectifs, etc.).
	Le PLU assouplit-il ou modifie t'il les règlements en tissu urbain pour permettre l'évolution du bâti, l'éco-construction, les constructions nouvelles ?	La constitution de secteurs ouverts à l'architecture et aux **formes urbaines contemporaines** : - Constitution de franges végétales pour limiter les impacts visuels et les nuisances en limites de certains secteurs soumis à OAP. - Réalisation de voies traversantes pour éviter les accès en impasse et réalisation de liaisons piétonnes interquartiers. - Anticipation sur la desserte des fonds de jardin attenant à certains secteurs pour éviter leur enclavement futur. - Règles de constructions qui permettent tout type de toiture, dans la limite de deux types par construction, ainsi que des constructions à 3 niveaux pouvant s'implanter sur la quasi-totalité de la parcelle. Des objectifs de qualité de l'aménagement en faveur de l'**énergie** : Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement écrit du projet de PLU permettent de : - Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires au maximum - Avoir recours aux énergies renouvelables pour la production d'électricité (photovoltaïque notamment) - Favoriser la rénovation énergétique des constructions existantes (isolation par l'extérieur, etc.)
	La gestion à l'opération sur une densité moyenne moins élevée bien que mutualisée est elle justifiée au regard de la morphologie spécifique (ZPPAUP) et de la configuration des lieux ?	Les densités imposées dans les OAP varient entre 17 et 20 logements / ha en fonction des caractéristiques des sites.
	Le PLU traduit il dans le PADD les objectifs des articles L110 et 121-10 du CU en matière de lutte contre le changement climatique et de maitrise de l'énergie ainsi que la production par des sources renouvelables ?	Le PADD traduit indirectement les objectifs en matière de lutte contre le changement climatique, avec le dévelopement des liaisons douces, et le positionnement stratégique de l'extension d'urbanisation et termes d'accès et de déplacement.
	Les OAP respectent-elles ces objectifs ?	Oui.
AEU : le choix et la programmation d'OAP a-t-il été mis en œuvre dans le cadre d'une AEU ?	Capacité à s'intégrer au paysage limitation des impacts ou au contraire amélioration du fonctionnement des espaces environnementaux Energie limitation des impacts sur l'agriculture gestion bioclimatique gestion des eaux pluviales	Les coeurs d'ilots les plus stratégiques font l'objet d'une OAP pour garantir une bonne intégration au tissu urbain. Les zones d'extensions de l'urbanisation font également l'objet d'OAP et situent à l'est, secteur le moins impactant pour l'agriculture. Des objectifs de qualité de l'aménagement en faveur de l'énergie. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement écrit du projet de PLU permettent de : - Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires au maximum - Avoir recours aux énergies renouvelables pour la production d'électricité (photovoltaïque notamment) - Favoriser la rénovation énergétique des constructions existantes (isolation par l'extérieur, etc.) Pour les futures zones d'aménagement, la commune souhaite promouvoir une gestion qualitative des eaux pluviales en lien avec le SDAP en révision.

AVIS DU COMITE DE SUIVI SCOT

Avis favorable assorti des recommandations suivantes

Habitat

- ✓ La répartition des logements locatifs sociaux dans les OAP, utilisant le principe de mutualisation du SCOT, devra être justifiée dans le rapport de présentation, notamment avec le tableau du compte-rendu de la réunion du 18 septembre 2015, et précisant que les zones (que ce soit UC en renouvellement ou 1AU en extension) sont ouvertes à l'urbanisation de manière concomitante.
- ✓ Afin de rester compatible avec les objectifs du SCOT, il serait préférable de supprimer le seuil de tolérance de 10% relatif au nombre de logement minimal dans les OAP.
- ✓ La notion « d' opération » issue de la règle relative aux logements locatifs sociaux gagnerait à être précisée pour une mise en cohérence avec la prescription du SCOT : "opération d'aménagement ou de construction réalisée sous forme de ZAC, lotissement soumis à permis d'aménager, et de permis de construire valant division » ou préciser « opération d'aménagement d'ensemble » pour pouvoir se référer à la définition dans les dispositions générales du règlement.
- ✓ Préciser le type de logements sociaux du Raillé, sont-ils locatifs ou en accession aidée ?
- ✓ Corriger page 99 du rapport de présentation : ce n'est pas le PLH mais le SCOT qui impose 20% de LLS à partir de 5 logements.

Agriculture

- ✓ Il conviendra d'intégrer les parcelles agricoles entretenues par des agriculteurs (non déclarées à la PAC) ou directement entretenus par les propriétaires (entretien privés, loisirs),ou encore en friche (mais à potentiel de reprise) aux espaces agricoles pérennes, étant précisé que ces secteurs constituent des espaces qui peuvent demain être remis à disposition de l'agriculture professionnelle et doivent en conséquent être comptabilisés en espaces agricoles pérennes.

Economie (tourisme)

- ✓ Des cônes de vue peuvent éventuellement être matérialisées pour mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel.

Economie (commerce)

- ✓ Il conviendrait de prévoir des stationnements vélo pour les commerces.
- ✓ Etudier, le cas échéant, la possibilité d'instaurer des linéaires commerciaux pour éviter les changements de destination des commerces de proximité.

Autres :

- ✓ La description de la zone Ala dans le rapport de présentation, évoque des PRL du centre de la commune qui font l'objet de STECAL alors qu'il s'agit des PRL situés au sud de la commune.
- ✓ De manière générale, remplacer dans le rapport de présentation « communauté de communes » par « communauté d'agglomération » concernant Cap Atlantique.

ANNEXE 2

Comité de suivi SCOT du 23 février 2016

Conseil communautaire du 31 mars 2016

PRODUCTION DES SERVICES RELATIVE A L'EXERCICE DES COMPETENCES DE CAP ATLANTIQUE ETABLIE A L'OCCASION DE L'ARRET DU PLU DE CAMOEL

En vertu des compétences statutaires de CAP ATLANTIQUE, relatives :

- A l'équilibre social de l'habitat,
- A l'aménagement de l'espace, et à l'organisation des transports urbains
- Au développement économique,
- Aux voies, chemins, sentiers pédestres, équestres et cyclables d'intérêt communautaire,
- Aux équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire,
- A l'assainissement des eaux usées (collectif et non collectif),
- A la protection des espaces naturels d'intérêt communautaire et des milieux aquatiques,
- A l 'élimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés,

figurent ci-après les informations, précisions et recommandations

- des services chargés des politiques sectorielles,
- des services gestionnaires,
- des services supports.

Elles sont à formuler au stade de l'arrêt du PLU visant une démarche pro-active dans un rapport de complémentarité, proportionnalité, subsidiarité.

HABITAT

PLU arrêté Camoël (février 2016) - Remarques Service habitat

Les orientations du PADD sont de nature à permettre la réalisation d'une politique de logements équilibrée et cohérente avec les orientations du Programme Local de l'Habitat.
Pour mémoire Bilan du PLH 2007/2013 : 6 logements locatifs sociaux réalisés, soit 100% de l'objectif

Objectifs du PLH 2015-2020 pour la commune de Camoël :

	Objectif total production logements	**Objectif production logements locatifs sociaux**	***PLUS/ PLAI***	***PLS Familial***	***PLS résidence***	***Conventionné Social ou Très social***
Par an	12	**2**				
Au total sur 6 ans	72	**12**	*12*	*0*	*0*	*0*

Construction totale :
Concernant la production totale de logements, le PADD prévoit de réaliser la construction de 160 logements sur 12 ans soit en moyenne 13 logements par an. Cet objectif est cohérent avec celui affiché dans le PLH.

Mixité sociale :
Afin de répondre aux différents besoins des futurs le PADD prévoit de diversifier l'offre de terrain à bâtir et poursuivre l'effort en matière de logements aidés : location sociale ou accession aidée. Les futures opérations devront donc prévoir une certaine mixité qui soit calibrée aux besoins réels de la commune et qui respecte les objectifs du SCOT et du PLH.

Bien que la commune ne soit assujettie à aucune obligation légale (loi SRU) en matière de production de logements sociaux et que les bailleurs sociaux aient fait part de la faiblesse de la demande en logement social « familial » sur le territoire communal, la commune s'engage ainsi à respecter la disposition suivante du SCOT : « *Les opérations d'aménagement réalisées sous forme de ZAC, lotissement et permis groupés, permettant la réalisation de plus de 5 habitations individuelles devront comporter 20% de logements locatifs sociaux* ». Ces règles sont respectées dans le PLU arrêté.

Un développement urbain économe en foncier
La commune souhaite ainsi diviser par 2 ou 3 la consommation foncière et limiter les extensions de l'urbanisation à environ une dizaine d'hectares. L'agglomération du bourg sera bien la polarité majeure sur la commune et pourra s'étendre conformément à la loi littorale. D'autres secteurs ne pourront pas s'étendre conformément à la loi littoral. Cependant, à l'intérieur des enveloppes bâties, ces secteurs pourront être densifiés.

Action foncière
La commune souhaite mobiliser le foncier résiduel et optimiser les cœurs d'ilot notamment dans le bourg afin de réduire la consommation foncière. Cette orientation est conforme à la politique d'action foncière menée par CAP atlantique en lien avec l'EPF de Bretagne.

Publics spécifiques : les personnes âgées

Par ailleurs, la commune souhaite lancer une réflexion spécifique sur les besoins en logements adaptés pour les personnes âgées autonomes qui souhaiteraient continuer à habiter sur la commune. Cette action s'inscrit dans la volonté du territoire inscrite dans le PLH d'accroître l'offre de logements accessibles pour séniors.

OAP :

Au sein de l'enveloppe bâtie du bourg, plusieurs secteurs feront l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les objectifs de production de logements et de logements locatifs sociaux se formalisent de la manière suivante :

	Surface		Densité	TOTAL	LLS	Taux	Echéance
Secteur Uc - Place de la Mairie	0,48 ha		20 lgt/ha	10	2	20%	
Secteur Uc – Le Raillé	0,68 ha	secteur A : 0,22ha,	20 lgt/ha	4	2		
		secteur B : 0,37ha,	18 lgt/ha,	7		20%	
		secteur C : 0,09	18 lgt/ha	2			
Secteur Uc – Rue Commune :	0,33 ha	Secteur A : 0,17 ha,	17 lgt/ha	3			
		secteur B 0,15 ha	20 lgt/ha	3			
Secteur 1AUa – Le Pont :	0,50 ha		17 lgt/ha	9	3	30%	
Secteur 1AUa – Rue de la Masse	1,59 ha	secteur A : 1,17ha	16 lgt/ha	19	8		
		secteur B : 0,42 ha	17 lgt/ha	7		30%	
TOTAL				64	15	23%	

Concernant la production de logement locatif social :

- les objectifs de production dans les OAP (15 logements locatifs sociaux pour une production de 64 logements) pourront être complétés par des programmes réalisés en diffus et soumis à la règle de mixité du SCOT (opérations de plus de 5 logements).
- Le contenu du PLU arrêté semble démontrer la capacité de la commune à atteindre les objectifs du PLH et à poursuivre son rattrapage de production de logements locatifs sociaux.

Pour mémoire, au 1er janvier 2014 (inventaire DDTM 2014), Camoël avait sur son territoire 411 résidences principales, dont 11 logements locatifs sociaux, soit un taux de 2,68 %. La production envisagée est de nature à garantir le niveau d'effort de la commune en matière de diversification de sa production.

RESEAU CAP ATLANTIC'

PLU DE CAMOEL

Remarques sur le plan arrêté par le Conseil Municipal

De façon générale, le document arrêté par le Conseil Municipal prend en compte la problématique de déplacements et de mobilité de façon pertinente et adaptée. En effet, les principaux objectifs présentés dans le rapport de présentation et le Plan d'Aménagement et de Développement Durable permettent d'envisager le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

L'orientation n°2 est intitulée « Générer un développement urbain économe et foncier ». Cela signifie que la commune va bâtir au cœur de la commune et ne va pas développer le mitage. Cela a plusieurs conséquences en matière de mobilité :

- ✓ Les nouvelles constructions seront proches de l'arrêt de transport collectif de la commune et peut contribuer à l'utilisation du réseau de transport public
- ✓ La densification du cœur de bourg permet de développer les déplacements de courtes distances effectués plus facilement par l'intermédiaire des modes actifs comme la marche à pied ou le vélo.
- ✓ La limitation du mitage permet de ne pas augmenter le nombre d'arrêts de transports scolaires qui sont source d'augmentation des temps de parcours et donc de baisse de la qualité de vie des enfants transportés

Le soutien du commerce de proximité est également un objectif important en termes de gestion de la mobilité car il va favoriser les déplacements « courtes distances ».

Quelques remarques cependant sur quelques éléments du document.

- Dans le rapport de présentation, partie déplacements (page 7), il est indiqué l'existence d'une ligne estivale entre Pénestin et la Baule. Il existe en fait une ligne, à l'année, Pénestin – Guérande. Par ailleurs, il serait pertinent de rajouter l'existence du Transport à la Demande ouvert à l'ensemble de la population de Camoel du lundi au samedi sur les tranches horaires 9h00-9h30 ; 11h30-12h00 ; 14h00-14h30 ; 16h30-17h00. Il s'agit d'un système « arrêt à arrêt » donc accessible à partir du centre-Bourg en complément des lignes citées. Un rappel des services scolaires pourrait être également utile : 12 arrêts scolaires sont desservis par 11 services et transportent 61 élèves habitant à Camoel en direction des écoles primaires, collèges et lycées de secteurs.

- Dans l'évaluation environnementale, le développement de la circulation est indiqué comme une incidence négative sur l'environnement en raison du bruit et du développement des émissions de gaz à effet de serre. Il pourrait être rajouté comme mesure permettant de compenser ce risque :

    - Favoriser l'urbanisation du centre-bourg à proximité de l'arrêt de transport collectif qui pourrait engendrer une augmentation de la fréquentation.
    - Favoriser les déplacements en cœur d'ilots, limitation du mitage

Ces deux orientations contribuent à la limitation de l'augmentation de la circulation dans la commune.

- Parmi les indicateurs, il pourrait être rajouté la fréquentation des transports en commun sur la commune que le Syndicat des Transports mesure au cours de comptage effectués trois fois par an.

- Stationnements vélo : il est indiqué dans le cœur du texte du PADD que le stationnement vélo sera pris en compte dans le règlement (article 12). Il convient sans doute d'élargir les règles d'aires de stationnement vélo (page. 106) à d'autres bâtiments que les logements. Ci-dessous, quelques coefficients utilisés dans d'autres secteurs pour le stationnement vélo. Ce tableau est sans doute à adapter, mais il prend en compte l'ensemble des types de constructions et d'équipements possibles.

Habitat collectif, Résidence Universitaire, Foyer	1 place de vélo par chambre
Lieux de travail	1 place de vélo pour 10 emplois
Ecole (collège, lycée)	5/10 élèves en provenance de moins de 5 km
Administration	2 places pour 10 guichets
Equipement culturel	1/10 utilisateurs simultanés
Equipement sportif	2/10 places de vestiaires
Commerce (centre)	1/100m² de surface de vente
Commerce (périphérie)	1/250m² de surface de vente
Cinéma, théâtre	1/50 places assises
Gare ou Arrêt	5/300 voyageurs

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

a. Les enjeux du développement territorial de Camoël

S'agissant du volet économique, la commune de Camoël se caractérise par un développement économique émergent principalement tourné vers l'économie agricole et résidentielle.

- Une économie primaire importante (agriculture) :

Les activités primaires constituent un moteur économique traditionnel, fort et prégnant du territoire, vecteur de notoriété, de potentiel de développement (agriculture biologique et circuits courts...). *Il est donc nécessaire pour ces activités de préserver leurs capacités d'accueil par des zonages spécifiques.*

- Une économie dépendante de l'extérieur (Cf. indicateur de concentration de l'emploi).
- Un appareil commercial de centre bourg plutôt satisfaisant *à conforter et développer prioritairement dans l'enveloppe urbaine*. A noter, que les marchés locaux jouent de plus en plus un rôle important dans l'animation économique et le lien social. *Il est ainsi recommandé d'intégrer des actions permettant la création ou la dynamisation du marché.*
- Des activités artisanales répondant à un besoin de proximité (résidentiel) principalement situées dans le diffus générant un manque de lisibilité. *Ces éléments nécessitent de favoriser le maintien et le développement des activités de proximité dans une logique d'animation locale.*

L'enjeu principal pour la commune est de conduire un développement communal modéré et équilibré, en compensant l'accueil de résidents par un développement des équipements et services, la protection des secteurs agricoles, et l'accueil d'activités vectrices d'animation urbaine.

b. Les orientations du Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE)

CAP Atlantique est un territoire riche en ressources naturelles, grâce à sa proximité de la mer et à la qualité de la terre. Elles induisent un certain nombre d'activités plus ou moins développées actuellement comme la filière nautique qui nécessite d'être valorisée.

La proximité du port d'Arzal-Camoël, la présence du port de Vieille-Roche et d'acteurs comme la Compagnie des Ports du Morbihan sont des éléments forts et différenciant pour le développement d'une filière nautique sur le territoire de Cap Atlantique.

CAP Atlantique a ainsi identifié au sein du schéma d'accueil des entreprises un projet de parc d'activités dédié aux activités nautiques sur la commune de Camoël. Ce projet fait suite au besoin exprimé de la compagnie des ports du Morbihan de créer une offre de type port à sec sur une surface d'environ 2 ha. Ce besoin a été confirmé par la réalisation d'une étude de marché en 2013.

Une zone 2 AUi a ainsi été identifié au PLU de la commune sur un espace d'environ 4 ha en vue d'y créer un parc d'activités dédié au nautisme permettant la création sur 2 ha d'un port à sec et sur le long terme sur les 2 ha restant se réserver la possibilité d'y associer des activités en lien avec l'exploitation du port à sec ou d'autres activités de proximité si des besoins étaient avérés.

c. Rappel des « règles du jeu » du Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE)

Il est rappelé une des règles du jeu du Schéma d'Accueil des Entreprises, à savoir, que la création d'un nouveau site est portée par Cap Atlantique, elle implique notamment une demande avérée et non satisfaite dans une commune limitrophe ou un renforcement du maillage territorial, ainsi que l'implication et la structuration des acteurs de la filière concernée pour les pôles dédiés. Le projet de parc d'activités dédié sur la commune de Camoël devra suivre cette règle.

Recommandations

- **La zone 2AUi** (Rapport de présentation « Projet de PLU » - page 10)

« La zone 2AUi correspond à un secteur d'ouverture à l'urbanisation à vocation économique à long terme, pour l'aménagement duquel une modification ou une révision du PLU est nécessaire.
Elle correspond à un secteur identifié au SCoT de Cap Atlantique pour la réalisation d'un parc artisanal tourné vers les activités du nautisme et la réalisation d'un port à sec.
La procédure choisie pour ouvrir ce secteur à l'urbanisation permettra de définir précisément les activités autorisées dans la zone. »

→ Les études de besoin permettront de mieux cerner les affectations envisageables qui pourront être retranscrites dans le PLU au moment de l'ouverture à l'urbanisation et seront gérées ensuite dans un processus d'attribution des lots propre à la commercialisation.

- **Pour un Schéma d'Accueil des Entreprises** (Rapport de présentation « projet de PLU » page 32)

« Conformément au SCOT, le projet de PLU prévoit donc la création d'un parc d'activités artisanales ayant notamment pour vocation d'accueillir des entreprises liées au nautisme et/ou à la mer, dont un port à sec »

→ Pour être plus précis, il pourrait être écrit « Le PLU prévoit la création d'un parc d'activités artisanales ayant notamment pour vocation d'accueillir des entreprises liées au nautisme et/ou à la mer, dont un port à sec en réponse à la stratégie de développement économique définie au SCOT et relayée par le schéma d'accueil des entreprises qui définit plus précisément les cibles sur ce secteur d'activité »

« Il est situé en continuité Est du bourg, à proximité de l'emplacement réservé pour l'aménagement d'un carrefour. Cette zone devra permettre également de faire passer les flux automobiles issus de la zone 1AUa Rue de la Masse dédiée à l'habitat. »

→ Proposition de la rédaction suivante à la place « du jaune » « et s'appuie sur un emplacement réservé pour l'aménagement d'un carrefour au bénéfice de la commune en vue de faciliter l'accès ».

FONCIER

a. Objectiver les contraintes pour faciliter une politique foncière

(Rapport de présentation « Projet de PLU » - page 33)

« Des orientations d'aménagement s'appliquent sur les zones Uc et 1AUa du bourg. Elles imposent des principes d'aménagement et des programmes de construction en fonction des secteurs »

→ Elles « définissent » plutôt qu'imposent car il s'agit d'un rapport de compatibilité avec les permis, il existe une marge d'appréciation en fonction de la réalité opérationnelle.

b. Choix des zones à urbaniser

(Rapport de présentation « Evaluation Environnementale » page 5)

« Le choix des zones à urbaniser s'est porté prioritairement sur les zones situées en dents creuses »

→ La formule « dent creuse » est inappropriée pour la délimitation de zones AU, préférer une autre formulation équivalente à « espaces au sein du bourg et des villages dont le développement est cohérent avec les fonctions et services déjà développés ».

c. Indicateurs de population

(Rapport de présentation « Evaluation Environnementale » page 37)

Marché immobilier	Parc de logements	Nombre de permis de construire instruits par année civile (1)
		Nombre de permis de construire délivrés par année civile (2)
		Nombre de logements vacants et parts de ceux-ci dans le parc total
Etalement urbain	Consommation foncière	Surfaces ouvertes à l'urbanisation et non encore consommées dans les zones sans orientations d'aménagement (Ua, Ub) (6)

→ Le marché immobilier est plutôt associé aux mutations, nombre de mutation pourrait être un indicateurs.
→ Le parc de logements est plus une thématique qu'une mesure
→ Il faudrait retrouver un indicateur sur la densification et la mutation des espaces bâtis dans l'enveloppe urbaine

d. Les besoins fonciers pour le logement, les activités économiques et les loisirs

(Rapport de présentation « projet de PLU » page 47)

→ Concernant la méthode employée pour définir la production de logement, peut-être faudrait-il renvoyer à la méthodologie décrite dans le rapport de présentation « Territoire et population » page 20 qui est plus complète.

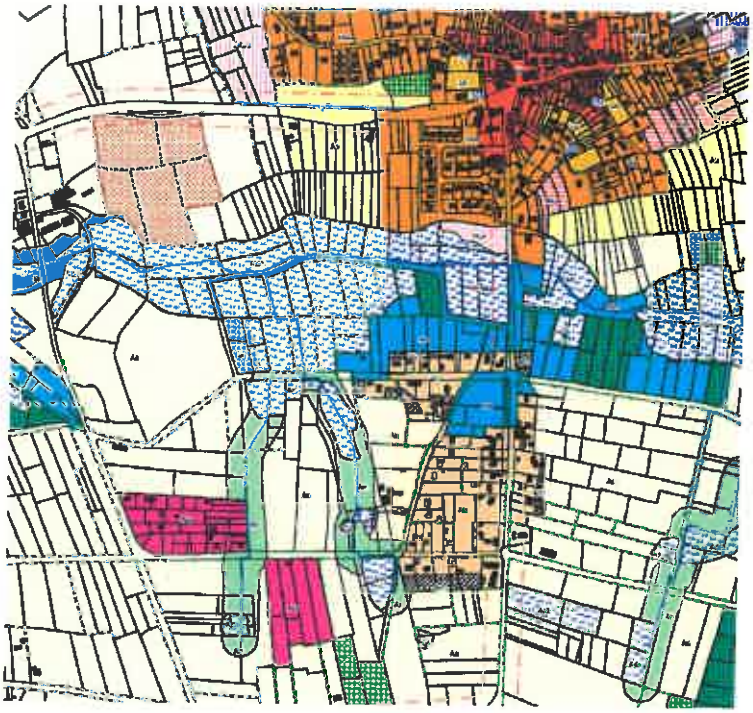
e. Les besoins fonciers pour le logement, les activités économiques et les loisirs

(RP « Evaluation Environnementale » page 41 / RP « Projet de PLU » page 96)

→ Il est indiqué dans l'EE, que « 60% de la production future de logements se situe à l'intérieur des enveloppes urbanisées et notamment du bourg » et dans le projet de PLU que « Le projet de PLU prévoit que près de 70% des constructions futures se situent dans le bourg ». Pour une meilleure compréhension, peut-être faut-il préciser que c'est sans les zones d'extension dans le 1er cas, et avec les zones d'extensions dans le 2e cas ? Sinon, on pourrait croire à une incohérence dans les chiffres.

ENVIRONNEMENT

1. Les abords des cours d'eau



Les abords du cours d'eau longeant la zone rose fushia ALa ci-contre, n'a pas la protection d'inconstructibilité d'au-moins 5 m comme le demande le nouveau SAGE Vilaine. Cela peut poser des soucis d'inondation par débordement de cours d'eau sur les infrastructures en place ou futures. Pour éviter des contentieux à venir cette bande d'inconstructibilité devrait être réalisée comme le demande le SAGE sans empêcher l'usage de loisir prévu).

2. Les « dents creuses » des zones humides

A l'Est du bourg, il est dommage que l'on ne préserve pas 2 parcelles jaunes Ab, qui semblent comme des « dents creuses » dans la zone humide. Elles devaient être anciennement en zone humide et font partie de la source du cours d'eau (à minima celle juste en amont du cours d'eau mériterait d'être en An et l'autre aussi) :

3. Continuité entre 2 zones humides

Enfin, il y a une continuité (signalée par une flèche rouge pointillée) entre 2 zones humides (qui sont la source du cours d'eau) qui devrait être préservée en en An ou Na.

4. Annexe 6.8 « inventaire des zones humides et cours d'eau »

A la fin de du rapport de consolidation des inventaires qui a été validé en Conseil Municipal en 2015, il y a une carte portant la mention « document de travail », alors qu'on s'attend à avoir la version validée.

Sur ce document, on observe dans la légende pour les cours d'eau la dénomination « incertain » pour des certains tracés.

La carte des inventaires semble être la carte qui a été discutée en réunion technique mais pas la carte définitive. On se demande si le tracé de cours d'eau « incertain » a été validé ou non ?

A contrario, lorsqu'on regarde le règlement graphique du PLU, on observe que les tracés de cours d'eau « incertains » sont intégrés dans une protection adaptée.

Il conviendrait donc que la carte exposée en annexe 6.8 soit celle en version définitive validée en Conseil municipal pour éviter tout questionnement.

DECHET

Avis sur le PLU de la commune de Camoël issu du service déchets de CAP Atlantique

A la lecture des différentes pièces constituant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Camoël en cours de révision, le service déchets a émis différentes observations :

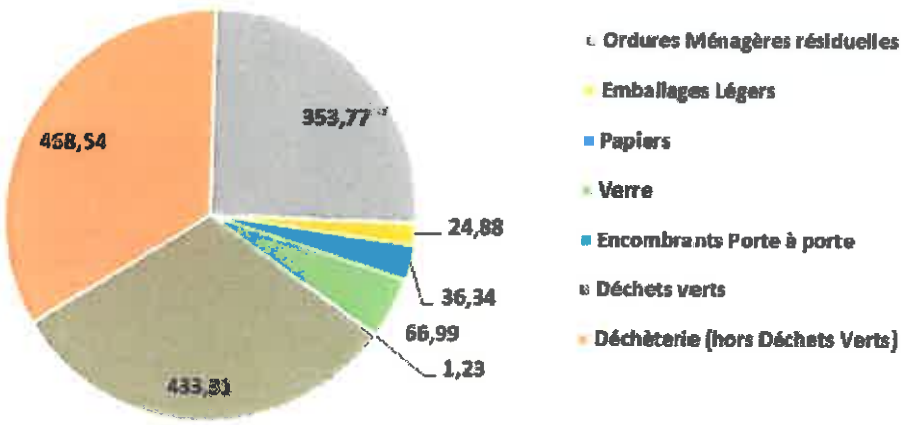
Rapport de Présentation :

Aux pages 35/36/39/130 et 156, vous faites extrait des tonnages de déchets collectés ainsi qu'une projection de +95Tonnes d'ordures ménagères et + 76 T de déchets recyclables à l'horizon 2027. **Les ratios que vous utilisez pour vos calculs ne sont pas bons.** Veuillez-trouver des extraits de nos rapports annuels de 2012 et 2014 :

	Ratio Kg/hab/an d'ON			
	2009	2010	2011	2012
Batz-sur-Mer	443	380	403	430
Le Croisic	535	525	527	504
Le Pouliguen	475	498	453	469
La Baule	488	474	481	458
Guérande	316	326	285	290
La Turballe	449	447	433	394
Piriac-sur-Mer	529	500	442	424
Mesquer	680	515	615	558
Saint-Molf	304	356	315	276
Assérac	345	340	311	305
Herbignac	264	257	269	258
Saint-Lyphard	217	206	212	210
Pénestin	566	564	543	525
Férel	209	207	199	200
Camoël	270	277	275	271
CAP	406	390	381	369

	Ratio Kg/hab/an d'EL, JM et verre			
	2009	2010	2011	2012
Batz-sur-Mer	194	179	176	183
Le Croisic	154	143	162	154
Le Pouliguen	138	142	159	150
La Baule	122	127	142	141
Guérande	89	100	103	105
La Turballe	134	155	136	135
Piriac-sur-Mer	248	226	230	237
Mesquer	203	185	185	183
Saint-Molf	75	36	86	87
Assérac	101	101	112	103
Herbignac	84	91	85	86
Saint-Lyphard	87	84	88	82
Pénestin	189	188	214	197
Férel	78	74	76	71
Camoël	105	125	120	115
CAP	120	122	128	126

Figure 12 : Ratio des déchets collectés 2014 (kg/hab/an - Population INSEE)



Rapport annuel service déchets 2014 : http://www.cap-atlantique.fr/dossiers/rapports-annuels-sur-le-prix-et-la-qualit%C3%A9-du-service-public-d%C3%A9limination-des-d%C3%A9chets

Règlement :

p. 18/26/35/50/72 : zones Urbaines, A Urbaniser, Agricole :

« En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manoeuvre pour les camions, impasses non dotées de palette de retournement, etc.), les opérations d'aménagement d'ensemble devront aménager sur le terrain d'assiette du projet un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature des déchets (application des dispositions du règlement de collecte). »

La formulation est correcte, il serait bien cependant de **joindre en annexe le règlement de collecte**.

SIG

1. SIG

Lors de l'approbation du PLU, la numérisation du document d'urbanisme devra être conforme au cahier des charges de numérisation CNIG **dans sa version d'octobre 2014**. Les servitudes devront également être numérisées comme indiqué en annexe du cahier des charges. (cahier des charges joint).

PLAN LOCAL D'URBANISME

Cahier des charges de livraison

des données localisées numériques

Article 1 : objectif de la prestation

La prestation objet du présent cahier des charges porte sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune. Cette prestation a pour objectif de fournir sous forme de données numériques les textes et documents graphiques qui composent le PLU approuvé et opposable aux tiers de la Commune ;

En application de ce cahier des charges, la numérisation des textes et des documents graphiques du PLU ne sera plus uniquement dédiée à l'édition papier. Elle permettra également de disposer d'une base de données localisées structurée sur le PLU dont le contenu sera articulé avec les textes du PLU également numérisés. Cette base de données pourra ensuite être utilisée par la Commune à d'autres fins que l'édition du document réglementaire PLU.

Article 2 : consistance générale des travaux

La prestation comprend :

- la numérisation des données graphiques concernant le **zonage,** figurant à l'article R123-11du code de l'urbanisme ;
- la numérisation des données graphiques concernant les **prescriptions se superposant au zonage**, figurant aux articles R123-11 et R123-12 du code de l'urbanisme (;
- la numérisation ou l'intégration des données graphiques concernant **certaines informations portées en annexe du PLU**, figurant aux articles R.123-13 et R.123-14. Le prestataire est tenu de s'informer de la disponibilité de ces informations sous forme numérique auprès de chaque organisme compétent pour l'information concernée. Les organismes auront été préalablement informé par le maître d'ouvrage.
- la numérisation des données graphiques des **servitudes d'utilité publique** ; des **annexes sanitaires** ; des **plans d'exposition au bruit des aérodromes**, qui sont annexées au document d'urbanisme
- la numérisation des documents écrits relatifs aux zonages, aux prescriptions se superposant aux zonages, et aux informations portées en annexe numérisées
- la numérisation du rapport de présentation, du PADD et des orientations particulières d'aménagement et de programmation

Article 3 : maîtrise d'ouvrage

Le maître d'ouvrage est la Commune· ci-après dénommée « le maître d'ouvrage ».

Article 4 : utilisation du référentiel cadastral

Le fond de plan de référence utilisé pour la saisie est le référentiel cadastral numérique fourni par Cap Atlantique au prestataire. Il s'agit du Plan cadastral informatisé (PCI) labellisé par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP).

Le référentiel cadastral utilisé pour la saisie des documents graphiques du PLU· sera mis à la disposition du prestataire par le maître d'ouvrage sous forme de fichiers numériques au format EDIGéO ou au format Shape (.shp).

Tout problème relatif à la qualité du référentiel cadastral· notamment tout problème de continuité du référentiel cadastral· et de nature à compromettre le bon déroulement de la numérisation du PLU devra être signalé par le prestataire au maître d'ouvrage. **Le maître d'ouvrage et le prestataire s'entendront pour gérer au cas par cas ce type de problème.**

Des modifications peuvent survenir dans la géométrie du référentiel cadastral pendant le déroulement de la prestation. Il incombera alors au maître d'ouvrage d'informer le prestataire de ces modifications et de lui transmettre le référentiel actualisé en conséquence. La prise en compte de ces modifications pourra donner lieu· si nécessaire· à un avenant au présent marché.

Lorsqu'il existe déjà une version antérieure de la base de données localisées du PLU et du règlement· le maître d'ouvrage s'engage à remettre au prestataire cette version dématérialisée du PLU. La base de données localisées sera fournie sous la forme de fichiers numériques au format EDIGéO ou au format shape (.shp). La version antérieur de la base de données localisées du PLU et du règlement doit servir de socle aux révisions ou modifications du futur document.

Article 5 : méthode de saisie

Les opérations de numérisation seront réalisées selon les règles transcrites dans les annexes dédiées (Annexe A : Prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme – CNIG octobre 2014)

Toute imprécision ou omission des directives techniques de nature à générer une incertitude et de compromettre le bon déroulement ou l'objectif de la saisie sera signalée par le prestataire au maître d'ouvrage. Le maître d'ouvrage définira en accord avec le prestataire la procédure de résolution à mettre en oeuvre et les actions correctives seront consignées dans le rapport qualité.

Article 6 : livraison des documents dématérialisés

PRODUITS ATTENDUS A L'ARRET ET A L'APPROBATION

Le prestataire livrera les données au maître d'ouvrage dans un délai de 15 jours à compter de l'arrêt et de l'approbation du PLU.

- les fichiers à la norme EDIGéO et/ou au format shape (.shp) dont les contenus seront structurés conformément aux prescriptions nationales du CNIG
- les fichiers au format DWG structurés conformément à l'annexe B·
- une sortie des documents graphiques du PLU qui pourra suivre les recommandations de sémiologie graphique des prescriptions nationales du CNIG (Annexe A)·
- les fichiers de texte, spécifiés à l'article 2 des prescriptions nationales du CNIG (Annexe A), dans un format bureautique éditable et au format PDF obtenu par export PDF du document éditable, mais en aucun cas par scannage de document papier' ;
- la liste des anomalies constatées et les problèmes rencontrés comme indiqué dans les prescriptions nationales du CNIG (Annexe A)
- le rapport qualité décrit dans les prescriptions nationales du CNIG (Annexe A)
- le(s) fichier(s) de métadonnées accompagnant les lots de données.

L'ensemble des fichiers sera fourni sur support numérique stable compatible avec le matériel informatique du maître d'ouvrage.

Documents graphiques

Les documents graphiques édités pour l'occasion n'auront pas de caractère opposable et serviront avant tout de contrôle vis à vis de la prestation. Les sorties des documents graphiques du PLU seront de la forme tirage couleur sur fond de plan cadastral à une échelle compatible avec la superficie de la collectivité compétente et la densité des informations représentées.

Pour une meilleure lisibilité· le prestataire procédera à l'édition d'au moins trois sorties distinctes en terme de contenu sur le même territoire :

- une sortie pour le zonage·
- une sortie pour les prescriptions se superposant au zonage·
- une sortie pour les informations portées en annexes dans la mesure où celles-ci ont une représentation graphique.

Le prestataire pourra suivre les recommandations du CNIG en matière de sémiologie graphique (Annexe A).

Textes

Le rapport de présentation· le PADD· les orientations particulières d'aménagement et de programmation et les textes relatifs au règlement du PLU· aux prescriptions se superposant au zonage et aux informations portées en annexes seront restitués sous la forme d'une compilation de fichiers informatiques. Le règlement sera fourni sous la forme d'un fichier contenant l'intégralité du règlement. Ces fichiers seront fournis dans un format compatible avec les logiciels du maître d'ouvrage.

Une sortie papier des textes sera également remise au maître d'ouvrage.

Le prestataire suivra les prescriptions du CNIG.

Dénominations des fichiers et des répertoires

Les répertoires, les fichiers et les pièces relatifs au document d'urbanisme, au règlement du PLU, aux prescriptions se superposant aux zonages et aux informations portées en annexe seront nommés conformément aux indications des prescriptions nationales (Annexe A).

Métadonnées

Les métadonnées répondent à la norme EN-ISO 19115:2005 et au Guide de saisie des éléments de métadonnées INSPIRE », pour leur intégration dans un géocatalogue conforme aux règles d'interopérabilité en vigueur. Ceci permet de faire connaître l'existence de ces données à l'ensemble des utilisateurs. Les consignes de saisie des métadonnées font l'objet d'une documentation spécifique : « Consignes de saisie des métadonnées INSPIRE ». Ce guide de saisie est disponible sur la page web du CNIG dédiée à la numérisation des documents d'urbanisme (http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732)

CONTROLE - VALIDATION A L'ARRET ET VALIDATION FINALE

La vérification des travaux de numérisation est assurée par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, par Cap Atlantique et le maître d'ouvrage. Ce contrôle s'applique à l'ensemble des pièces livrées et porte, en particulier, sur la cohérence géométrique du zonage du PLU avec le référentiel cadastral et sur les critères définis à l'article 4 des prescriptions nationales du CNIG (Annexe A).

Si le contrôle fait apparaître des fautes, omissions ou une exécution non-conforme, les fichiers et les documents défectueux seront à rectifier par le prestataire, à ses frais et dans les délais prévus entre les parties, jusqu'à obtention de fichiers et documents conformes.

La réception sera prononcée par le maître d'ouvrage quand les travaux auront satisfait aux opérations de vérification.

Article 7 : obligations du prestataire

CAS DU PCI VECTEUR

Le plan cadastral informatisé vecteur (PCI vecteur) mis à la disposition du prestataire dans le cadre des travaux de numérisation du PLU est, pour son contenu cadastral, la copropriété des membres financeurs (partenaires) de l'opération de numérisation du Plan cadastral. Au titre de copropriétaires, les partenaires peuvent décider d'aucune limitation d'usage de la base cadastrale constituée et permettre son exploitation par n'importe quel acteur.

Afin de tenir compte de l'origine de cette base et de garantir les droits de l'Etat par la Direction générale des finances publiques (DGFiP) qui détient la propriété intellectuelle exclusive sur le plan cadastral informatisé, tous les documents résultant d'une édition partielle ou totale du contenu du plan cadastral informatisé doivent porter la mention suivante en caractères apparent :

« Origine DGFiP Cadastre © Droits de l'Etat réservés ® date»

CAS DE LA BD PARCELLAIRE

La BD PARCELLAIRE mise à la disposition du prestataire dans le cadre des travaux de numérisation du PLU est la propriété exclusive de l'Institut Géographique National. Tous les documents résultant d'une édition partielle ou totale du contenu de la BD PARCELLAIRE devront porter la mention suivante en caractères apparents et de telle façon que les droits de l'IGN soient connus et préservés.

« ©IGN BD PARCELLAIRE® date »

OBLIGATIONS DU PRESTATAIRE

Le prestataire s'engage à n'exploiter les fichiers se rapportant à ces documents, sous toute forme et sous tout support, que pour autant que cette exploitation soit strictement liée aux seuls besoins des prestations qui lui ont été confiées par le maître d'ouvrage. Il s'interdit toute communication ou mise à disposition totale ou partielle de ces fichiers de données à des tiers pour quelque motif et sous quelque forme que ce soit, à titre gratuit ou onéreux. Il adressera, dès réception des fichiers décrits à l'article IV, l'un ou l'autre des actes d'engagement dont les modèles figurent en annexe du présent cahier des charges (annexes F et G).

Il s'engage à prendre à l'égard de son personnel toutes les mesures nécessaires pour assurer le respect de ces droits et veiller à ce que des tiers non autorisés ne puissent y avoir accès.

Les données du PLU numérisées dans le cadre de cette prestation sont la propriété exclusive du maître d'ouvrage.

A la fin de la prestation, le prestataire s'engage à conserver une copie des fichiers livrés pendant un an à partir de la réception. Ces fichiers restent propriété du maître d'ouvrage.

Sauf cas de force majeure, le prestataire est responsable de leur conservation pendant cette période. A tout moment, pendant ce délai, le maître d'ouvrage peut lui demander ces fichiers.

LISTE DES ANNEXES

Annexe A - Prescriptions nationales du CNIG

Annexe B - Fichier au format DWG

Annexe C – Numérisation des servitudes

Annexe A - Prescriptions nationales du CNIG

Table des matières

1 Présentation du document....6
1.1 Généalogie....6
1.2 Présentation du document....6
Objectifs....6
Lien avec les thèmes INSPIRE....7
Ordonnance relative à la création du portail national de l'urbanisme....7
A qui s'adresse ce document ?....7
Champ d'application....7
1.3 Ressources complémentaires....8
Ressources documentaires....8
Contacts....8
2 Rappels sur les documents d'urbanisme....9
2.1 PLU, PLUi, POS et PSMV....9
Le PLU....9
Le PLUi....10
Le POS....11
Le PSMV....12
2.2 Contenu d'un PLU selon le code de l'urbanisme....13
Les pièces écrites et graphiques....13
Objets géographiques cités par le code de l'urbanisme....13
3 Modélisation des données relatives aux plans locaux d'urbanisme....24
3.1 Modèle conceptuel de données....24
Description et exigences générales des prescriptions nationales....24
Modèle conceptuel....27
3.2 Catalogue d'objets....29
<DocumentUrba>....29
<PLU>,<POS> ou <PSMV>....31
<ZoneUrba>....32
<Prescription>....34
<Information>....37
<Habillage>....40
3.3 Description des associations....41
3.4 Description des types énumérés....43
4 Recommandations pour des documents d'urbanisme numériques....49

4.1 Saisie des données....49
4.2 Qualité des données....53
4.3 Règles d'organisation et de codification....55
4.4 Métadonnées....62
4.5 Considérations juridiques....62
5 Annexes : recueil de bonnes pratiques....63
5.1 Marché de numérisation....63
Cahier des charges de numérisation....63
5.2 Modèles d'acte d'engagement de mise à disposition....68
Pour des données cadastrales (PCI)....68
Pour des données BD PARCELLAIRE....69
5.3 Implémentations informatiques....70
Implémentation de la structure des données CNIG....70
Structure des données dans le standard COVADIS....75
Arcopole de ESRI....75
5.4 Proposition de sémiologie graphique....76
Style pour Zone_URBA....76
Style d'une analyse thématique sur Zone_URBA....78
Style pour les tables PRESCRIPTION....80
Style d'une analyse thématique pour PRESCRIPTION....81
Ensembles patrimoniaux à protéger, à mettre en valeur ou à créer....83
Gestion des formes urbaines....84
Organisation et mise en valeur de la trame viaire....85
5.5 Implémentations complémentaires....86
Attributs supplémentaires optionnels....86
Sous-classification des types de prescriptions et d'informations....87
Identifiants de classes....89

Lien vers les prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme – CNIG octobre 2014 :

http://cnig.gouv.fr/wp-content/uploads/2014/10/141002_Standard_CNIG_PLU_diffusion.pdf

Annexe B – Fichier au format DWG

1. CATALOGUE D'OBJETS

1.1- ZONE_URBA

1.2- LIBELLE

2- ORGANISATION DU FICHIER

1.1 - Calque par type de zone

3- REPRESENTATION

1.1 – Une couleur affectée par calque

Annexe C – Numérisation des servitudes

Catalogue d'objets

1 - CLASSE SUP_SURF_PLU

Classe Schéma Conceptuel des Données:

SUP_SURF_PLU

1.1 - Définition :

Servitude d'utilité publique portée en annexe du document d'urbanisme

Cohérence topologique avec les objets :

- parcelle cadastrale (sauf exception),
- autre objet limitrophe (autre servitude, prescription...).

1.2 - Attributs supportés :

Nom	Définition	Occurrences	Type
IDSUP_S	Identifiant unique de la SUP		Caractères (10)
CATEGORIE	Code de la catégorie à laquelle appartient la servitude	cf. tableau joint en annexe K	Caractères (6)
LIBSUP	libellé de la servitude		Caractères (250)
APPROPLU	Date d'approbation du document d'urbanisme		Caractères (8) AAAAMMJJ
INFOS	Renseignements complémentaires portés sur le plan		Caractères (100)
INSEEPLU	Code INSEE de la commune dont le document d'urbanisme est à l'origine de la numérisation		Caractères (5)
REGLES	Nom du document numérique décrivant les règles s'appliquant à cette catégorie de servitudes		

1.3 - Règles de saisie:

Le champ *IDSUP_S* est l'identifiant de l'objet. Il est bien sûr unique pour les objets de la classe SUP_SURF_PLU. Il doit également être unique sur l'ensemble des classes de la commune concernée. Il sera de la forme SUPS*_[identifiant numérique de la classe SUP_SURF_PLU]*.

Le tableau des occurrences des catégories de servitudes est issu du catalogue des types de SUP en vigueur établi par le groupe de travail du CNIG PLU-SUP.

Le champ *LIBELLE* est renseigné avec le libellé de la servitude tel qu'il apparaît sur le plan annexé au document d'urbanisme.

Le champ *INSEEPLU* est de la forme DDCCC avec DD = département, CCC = commune ; exemple : 85051.

Le champ *APPROPLU* est de la forme AAAAMMJJ avec AAAA = année, MM = mois et JJ = jour ; exemple : 20031231.

La date d'approbation indiquée dans le champ *APPROPLU* est celle de la dernière **évolution** du PLU qu'il s'agisse d'une modification, d'une révision, d'une révision simplifiée, d'une mise à jour ou d'une mise en compatibilité (et même si elle ne concerne que la partie écrite du règlement). Elle signifie que le document numérisé intègre les

informations du document approuvé à l'origine ainsi que les **évolutions** successives jusqu'à la date d'approbation mentionnée dans le champ *APPROPLU*. Ce champ prend la même valeur pour tous les objets de cette classe et de toutes les classes.

Le champ *INFOS* contient les informations textuelles portées sur la géométrie de la servitude, sur le document graphique.

Exemple : pour une servitude relative aux transmissions radio-électriques : « Altitude maxi : 70 m NGF »

Dans le cas où, sur le plan papier, une servitude déborderait de l'emprise communale du PCI, elle sera numérisée uniquement pour sa partie incluse dans l'emprise communale. La servitude sera découpée exactement sur la limite de commune.

Pour les monuments historiques, le générateur de la servitude sera numérisé dans la table des servitudes ponctuelles avec les mêmes attributs que la servitude surfacique générée. On ne saisit pas le générateur lorsqu'il est en dehors de la commune.

Pour les servitudes relatives aux transmissions radio-électriques, des « caissons » seront numérisés.

2 - CLASSE SUP_LIN_PLU

Classe Schéma Conceptuel des Données: SUP_LIN_PLU

2.1 - Définition :

Servitude d'utilité publique portée en annexe du document d'urbanisme

Cohérence topologique avec les objets :

- parcelle cadastrale (sauf exception),
- autre objet limitrophe (autre servitude, prescription...).

2.2 - Attributs supportés :

Nom	Définition	Occurrences	Type
IDSUP_L	Identifiant unique de la SUP		Caractères (10)
CATEGORIE	Code de la catégorie à laquelle appartient la servitude	cf. tableau joint en annexe K	Caractères (6)
LIBSUP	libellé de la servitude		Caractères (250)
APPROPLU	Date d'approbation du document d'urbanisme		Caractères (8) AAAAMMJJ
INFOS	Renseignements complémentaires portés sur le plan		Caractères (100)
INSEEPLU	Code INSEE de la commune dont le document d'urbanisme est à l'origine de la numérisation		Caractères (5)
REGLES	Nom du document numérique décrivant les règles s'appliquant à cette catégorie de servitudes		

2.3 - Règles de saisie:

Le champ *IDSUP_L* est l'identifiant de l'objet. Il est bien sûr unique pour les objets de la classe SUP_LIN_PLU. Il doit également être unique sur l'ensemble des classes de la commune concernée. Il sera de la forme SUPL_*[identifiant numérique de la classe SUP_LIN_PLU].*

Le tableau des occurrences des catégories de servitudes est issu du catalogue des types de SUP en vigueur établi par le groupe de travail du CNIG PLU-SUP.

Le champ *LIBELLE* est renseigné avec le libellé de la servitude tel qu'il apparaît sur le plan annexé au document d'urbanisme.

Le champ *INSEEPLU* est de la forme DDCCC avec DD = département, CCC = commune ; exemple : 85051.

Le champ *APPROPLU* est de la forme AAAAMMJJ avec AAAA = année, MM = mois et JJ = jour ; exemple : 20031231.

La date d'approbation indiquée dans le champ *APPROPLU* est celle de la dernière **évolution** du PLU qu'il s'agisse d'une modification, d'une révision, d'une révision simplifiée, d'une mise à jour ou d'une mise en compatibilité (et même si elle ne concerne que la partie écrite du règlement). Elle signifie que le document numérisé intègre les informations du document approuvé à l'origine ainsi que les **évolutions** successives jusqu'à la date d'approbation mentionnée dans le champ *APPROPLU*. Ce champ prend la même valeur pour tous les objets de cette classe et de toutes les classes.

Le champ *INFOS* contient les informations textuelles portées sur la géométrie de la servitude, sur le document graphique.

Exemple : pour une servitude relative aux transmissions radio-électriques : « Altitude maxi : 70 m NGF »

Dans le cas où, sur le plan papier, une servitude déborderait de l'emprise communale du PCI, elle sera numérisée uniquement pour sa partie incluse dans l'emprise communale. La servitude sera découpée exactement sur la limite de commune.

3 - CLASSE SUP_PCT_PLU

Classe Schéma Conceptuel des Données: SUP_PCT_PLU

3.1 - Définition :

Servitude d'utilité publique portée en annexe du document d'urbanisme

Cohérence topologique avec les objets :

- parcelle cadastrale (sauf exception),
- autre objet limitrophe (autre servitude, prescription...).

3.2 - Attributs supportés :

Nom	Définition	Occurrences	Type
IDSUP_P	Identifiant unique de la SUP		Caractères (10)
CATEGORIE	Code de la catégorie à laquelle appartient la servitude	cf. tableau joint en annexe K	Caractères (6)
LIBSUP	libellé de la servitude		Caractères (250)
APPROPLU	Date d'approbation du document d'urbanisme		Caractères (8) AAAAMMJJ
INFOS	Renseignements complémentaires portés		Caractères (100)

	sur le plan		
INSEEPLU	Code INSEE de la commune dont le document d'urbanisme est à l'origine de la numérisation		Caractères (5)
REGLES	Nom du document numérique décrivant les règles s'appliquant à cette catégorie de servitudes		

3.3 - Règles de saisie:

Le champ *IDSUP_P* est l'identifiant de l'objet. Il est bien sûr unique pour les objets de la classe SUP_PCT_PLU. Il doit également être unique sur l'ensemble des classes de la commune concernée. Il sera de la forme SUPP*_[identifiant numérique de la classe SUP_PCT_PLU]*.

Le tableau des occurrences des catégories de servitudes est issu du catalogue des types de SUP en vigueur établi par le groupe de travail du CNIG PLU-SUP.

Le champ *LIBELLE* est renseigné avec le libellé de la servitude tel qu'il apparaît sur le plan annexé au document d'urbanisme.

Le champ *INSEEPLU* est de la forme DDCCC avec DD = département, CCC = commune ; exemple : 85051.

Le champ *APPROPLU* est de la forme AAAAMMJJ avec AAAA = année, MM = mois et JJ = jour ; exemple : 20031231.

La date d'approbation indiquée dans le champ *APPROPLU* est celle de la dernière **évolution** du PLU qu'il s'agisse d'une modification, d'une révision, d'une révision simplifiée, d'une mise à jour ou d'une mise en compatibilité (et même si elle ne concerne que la partie écrite du règlement). Elle signifie que le document numérisé intègre les informations du document approuvé à l'origine ainsi que les **évolutions** successives jusqu'à la date d'approbation mentionnée dans le champ *APPROPLU*. Ce champ prend la même valeur pour tous les objets de cette classe et de toutes les classes.

Le champ *INFOS* contient les informations textuelles portées sur la géométrie de la servitude, sur le document graphique.

Exemple : pour une servitude relative aux transmissions radio-électriques : « Altitude maxi : 70 m NGF »

Dans le cas où, sur le plan papier, une servitude ponctuelle ne serait pas dans l'emprise communale du PCI, elle ne sera pas numérisée.

Catégories de servitudes

Code_catégorie	Libellé de la catégorie	Texte code de l'urbanisme
A1	Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier	Servitudes de protection des forêts soumises au régime forestier et instituées en application des articles L. 151-1 à L. 151-5 du code forestier ; Articles abrogés par l'article 72 de la loi n° 2001-602
A2	Servitudes attachées à l'établissement des canalisations souterraines d'irrigation	Servitudes attachées à l'établissement des canalisations souterraines d'irrigation instituées en application des articles 126-7 et 128-9 du code rural ; Articles devenus L. 152-3 à L. 152-6 du code rural.
A3	Servitudes de passage des engins mécaniques d'entretien et de dépôt des produits de curage et l'aucardement attachées aux canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement	Servitudes de passage des engins mécaniques d'entretien et de dépôt des produits de curage et l'aucardement attachées aux canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement instituées en application des articles 128-6 et 138-1 du code rural ; Articles devenus L. 152-7 et L. 152-13 du code rural
A4	Servitude de passage permettant l'exécution des travaux ainsi que l'exploitation et l'entretien des ouvrages	Servitudes prévues aux articles L. 215-4 et L. 215-5 du code de l'environnement ainsi qu'à l'article L. 151-37-1 du code rural, y compris les servitudes instituées en application du décret n° 59-96 du 7 janvier 1959 validées dans les conditions prévues au IV de l'article L. 211-7 du code de l'environnement ;
A5	Servitudes attachées aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement	Zones où ont été instituées, en application de la loi n° 62-904 du 4 août 1962 et du décret n° 64-153 du 15 février 1964, les servitudes attachées aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement.
A6	Servitude d'écoulement des eaux nuisibles	Servitudes d'écoulement des eaux nuisibles attachées aux travaux d'assainissement des terres par le drainage instituées en application des articles 135 à 138 du code rural . Articles abrogés
A7	Forêts de protection	Servitudes relatives aux forêts dites de protection instituées en application des articles L. 411-1 à L. 413-1 du code forestier ;
A8	Mise en defens des terrains en montagne et Protection des dunes du Pas-de-Calais	Prescriptions et interdictions auxquelles sont soumis les propriétaires en application des articles L. 421-1, L. 432-1, L. 432-2, L. 531-1 et L. 541-2 du code forestier => les articles L. 531-1 et L. 541-2 sont abrogés par l'article 72 de la loi n° 2001-602
	Protection des dunes du Pas-de-Calais	
A9	Zones agricoles protégées délimitées et classées	Zones agricoles protégées délimitées et classées en application de l'article L. 112-2 du code rural.
AC1	Monuments historiques inscrits et classés : classement, inscription et périmètre de protection	Mesures de classement et d'inscription prises en application des articles 1er à 5 de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques avec l'indication de leur étendue ;
	Périmètre de protection des monuments historiques inscrits et classés	Périmètres de protection éventuellement délimités par décrets en Conseil d'Etat en application de l'article 1er (alinéas 2 et 3) de la loi du 31 décembre 1913, autour des monuments historiques classés ou inscrits ;
		Périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits et portés sur la liste visée ci-dessus, tels qu'ils résultent des dispositions combinées des articles 1er et 13 bis de la loi du 31 décembre 1913.
AC2	Sites inscrits et classés	Sites inscrits ; Sites classés ; Zones de protection des sites créées en application de l'article 17 de la loi du 2 mai 1930 modifiée (Article abrogé par l'article 72 de la loi n° 83-8).
AC3	Réserve naturelle	Réserves naturelles instituées par l'autorité administrative en application des articles L. 332-1 à L. 332-19-1 du code de l'environnement ;
	Périmètres de protection autour des réserves	Périmètres de protection autour des réserves naturelles institués en application des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement ;
AC4	zone de protection du patrimoine architectural et urbain	Zones de protection des monuments historiques créées en application de l'article 28 de la loi du 2 mai 1930 modifiée (Article abrogé par l'article 72 de la loi n° 83-8) : Les zones de protection créées en application de l'article 28 de la loi du 2 mai 1930 continuent à produire leurs effets jusqu'à leur suppression ou leur remplacement par des zones de protection du patrimoine architectural et urbain
		Zones de protection du patrimoine architectural et urbain instituées en application des articles L. 642-1 et L. 642-2 du code du patrimoine.
AR1	Servitude de champs de vue concernant la détermination et la conservation des postes électro-sémaphorique	Servitudes de champ de vue instituées par la loi du 18 juillet 1895 concernant la détermination et la conservation des postes électro-sémaphoriques, modifiée par la loi du 27 mai 1933 ;
AR2	Servitude liée aux ouvrages de défense des côtes ou de sécurité maritime	Servitudes attachées à la sécurité de la navigation et à la défense des côtes instituées en application de la loi du 11 juillet 1933 ;
AR3	Zones et polygones d'isolement concernant les servitudes autour des magasins et établissements servant à la conservation, à la manipulation ou à la fabrication des poudres, munitions, artifices ou explosifs	Zones et polygones d'isolement créés en application de la loi du 8 août 1929 concernant les servitudes autour des magasins et établissements servant à la conservation, à la manipulation ou à la fabrication des poudres, munitions, artifices ou explosifs ;
AR4	Servitudes concernant l'établissement de terrains d'atterrissage destinés en partie ou en totalité à l'armée de l'air	Servitudes concernant l'établissement de terrains d'atterrissage destinés en partie ou en totalité à l'armée de l'air instituées en application du décret du 30 octobre 1935 ;
AR5	Servitudes relatives aux fortifications, places-fortes, postes et ouvrages militaires	Servitudes relatives aux fortifications, places fortes, postes et ouvrages militaires instituées en application des lois du 8 juillet 1791, 17 juillet 1819 et 10 juillet 1851 ;
AR6	Servitudes aux abords des champs de tir	Servitudes aux abords des champs de tir créées en application de l'article 26 de la loi du 13 juillet 1927.
AS1	Protection des eaux potables	Servitudes attachées à la protection des eaux potables instituées en vertu des articles L. 1321-2 et R. 1321-13 du code de la santé publique ;
	Protection des eaux minérales	Servitudes attachées à la protection des eaux minérales instituées en application des articles L. 1322-3 à L. 1322-13 du code de la santé publique.
AS2	Périmètres de protection installés autour des établissements de conchyculture et d'aquaculture et des gisements coquillers pour la protection des eaux potables et les établissements ostréicoles	Périmètres de protection installés autour des établissements de conchyculture et d'aquaculture et des gisements coquillers en application de l'article 2 du décret du 30 octobre 1935 sur la protection des eaux potables et les établissements ostréicoles.

Code_catégorie	Libellé de la catégorie	Texte code de l'urbanisme
EL1	Réserves de terrain en bord de mer	Réserves de terrains créées en application de l'article 4 de la loi n° 63-1178 du 28 novembre 1963 ; N'est plus en vigueur depuis le 1 Juillet 2006
EL2	Défense contre les inondations	Non trouvé dans le code de l'urbanisme - article 48 abrogé
EL2bis	Servitude qui concerne la Loire et ses affluent	Servitudes instituées, en ce qui concerne la Loire et ses affluents, par les articles 55 et suivants du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure ;
EL3	Servitudes de halage et de marchepied	Servitudes de halage et de marchepied instituées par les articles 15, 16 et 28 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure et par l'article 424 du code rural. Article devenu L. 235-9 du code rural - NB : article devenu L2131-2 du code générale de la propriété des personnes publiques
EL4	Servitude relative au développement et à la protection des montagnes	Servitudes instituées en application de l'article 53 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne.
EL5	Servitude de visibilité sur les voies publiques	Servitudes instituées en application de l'article 3 du décret du 30 octobre 1935 portant création de servitudes de visibilité sur les voies publiques ; Article abrogé, voir l'article L. 114-3 du code de la voirie routière.
EL6	Servitude grévant les terrains nécessaires aux routes nationales et aux autoroutes	Servitudes grevant les terrains nécessaires aux routes nationales et aux autoroutes instituées en application de l'ordonnance n° 58-1311 du 23 décembre 1958 et du décret n° 58-1316 du 23 décembre 1958 ;
EL7	Servitudes attachées à l'alignement des voies nationales, départementales et communales	Servitudes attachées à l'alignement des voies nationales, départementales ou communales ;
EL8	Champs de vue et servitudes instituées ou maintenues en application relative à la visibilité des amers, des feux et des phares et au champs de vue des centres de surveillance de la navigation maritimes	Champs de vue et servitudes instituées ou maintenues en application de la loi n° 87-954 du 27 novembre 1987 relative à la visibilité des amers, des feux et des phares et au champ de vue des centres de surveillance de la navigation maritime.
EL9	Servitude de passage	Servitude de passage sur le littoral instituée en application des articles L. 160-6 et L.160-6-1 du code de l'urbanisme.
EL10	Parcs nationaux	Règles prévues au I de l'article L. 331-4 du code de l'environnement applicables dans le coeur d'un parc national.
EL11	Servitudes relatives aux interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomération	Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomérations en application des articles 4 et 5 de la loi n° 69-7 du 3 janvier 1969 . Articles abrogés, voir les articles L. 151-3 et L. 152-1 du code de la voirie routière.
EL12	Associations syndicales autorisées, associations syndicales constituées d'office et leurs unions	Servitudes de passage pour l'entretien d'ouvrages instituées en application du second alinéa de l'article 28 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.
I1	Construction et exploitation de pipe-line d'intérêt général	Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipe-lines d'intérêt général instituées en application de l'article 11 de la loi n° 58-336 du 29 mars 1958 et du décret n° 59-645 du 16 mai 1959 pris pour l'application dudit article 11 ;
I1bis	Construction et exploitation de pipe-line	
I2	Périmètre de servitude de submersion et d'occupation temporaire	Périmètres auxquels s'applique la servitude de submersion et d'occupation temporaire instituée par l'article 4 de la loi du 16 octobre 1919.
I3 et I4	Périmètres de servitude autour d'une ligne aérienne d'électricité et d'une canalisation de gaz	Périmètres à l'intérieur desquels ont été instituées des servitudes en application :Des articles 12 et 12 bis de la loi du 15 juin 1906 modifiée ; De l'article 298 de la loi de finances du 13 juillet 1925 ; De l'article 35 de la loi n° 46-628 du 8 avril 1946 modifiée ; De l'article 25 du décret n° 64-481 du 23 janvier 1964.
I5	Construction et exploitation de canalisations de transports de produits chimiques	Zones auxquelles s'appliquent les servitudes attachées à la construction et à l'exploitation de canalisations de transport de produits chimiques, instituées en application de la loi n° 65-498 du 29 juin 1965.
I6	Périmètres de mines et carrières	Périmètres à l'intérieur desquels sont applicables les dispositions des articles 71 à 73 du code minier ;
I7 et I8	Servitudes relatives à la protection des stockages souterrains de gaz naturel, d'hydrocarbures liquides, liquéfiées ou gazeux ou de produits chimiques à destination industrielle	Servitudes relatives à la protection des stockages souterrains de gaz naturel, d'hydrocarbures liquides, liquéfiés ou gazeux ou de produits chimiques à destination industrielle prévues à l'article 104-3 (I et II) du code minier.
I9	Canalisation de transport et de distribution de chaleur	Servitudes relatives aux canalisations de transport et de distribution de chaleur instituées en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur.
PT1	Servitudes relatives aux cimetières	Servitudes relatives aux cimetières instituées par : L'article L. 361-1 du code des communes (Article abrogé, voir l'article L. 2223-1 du code général des collectivités territoriales) ; L'article L. 361-4 du code des communes (Article abrogé, voir l'article L. 2223-5 du code général des collectivités territoriales).

Code_catégorie	Libellé de la catégorie	Texte code de l'urbanisme
JS1	Terrains de sport dont le changement d'affectation est soumis à autorisation	Terrains de sport dont le changement d'affectation est soumis à autorisation en application des dispositions de l'article 42 de la loi n° 84-610 du 16 juillet 1984.
PM1	Plans de Prévention des risques Naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers - documents valant PPRN	Plans de prévention des risques naturels prévisibles établis en application de l'article L. 562-1 du code de l'environnement, ou plans de prévention des risques miniers établis en application de l'article 94 du code minier ;
		Documents valant plans de prévention des risques naturels prévisibles en application de l'article L. 562-6 du code de l'environnement ;
PM1bis	Servitude d'inondation pour la rétention des crus du Rhin	Servitudes d'inondation pour la rétention des crues du Rhin résultant de l'application de la loi n° 91-1385 du 31 décembre 1991 portant diverses dispositions en matière de transports ;
PM2	Servitudes relative aux installations classées pour l'environnement	Servitudes résultant de l'application des articles L. 515-8 à L. 515-12 du code de l'environnement ;
PM3	Plans de prévention des risques technologiques	Plans de prévention des risques technologiques établis en application de l'article L. 515-15 du code de l'environnement.
PM4	Zones de rétention d'eau, zones de mobilité des cours d'eau et zones dites "stratégiques pour la gestion de l'eau"	Ajouté à la demande du ministère de l'écologie mais non encore mis à jour dans le code de l'urbanisme
PM5	Servitude relative à l'utilisation du sol lorsque un ouvrage hydraulique présente un danger pour la sécurité publique	Servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L. 211-12 du code de l'environnement ;
PT1	Servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques	Servitudes de protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques instituées en application des articles L. 57 à L. 62-1 et R. 27 à R. 39 du code des postes et des communications électroniques ;
PT2	Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles	Servitudes de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles instituées en application des articles L. 54 à L. 56-1 et R. 21 à R. 26-1 du code des postes et des communications électroniques ;
PT3	Servitudes attachées aux réseaux de télécommunication	Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications instituées en application des articles L. 45-1 et L. 48 du code des postes et des communications électroniques.
PT4	Servitude d'étagage relative aux lignes de télécommunication empruntant le domaine public	Non trouvé dans le code de l'urbanisme - Article L65-1 Abrogé
T1	Zones de servitudes relatives aux chemins de fer	Zones auxquelles s'appliquent les servitudes instituées par : La loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ;
	Servitude de visibilité sur les voies publiques	L'article 6 du décret du 30 octobre 1935 modifié portant création de servitudes de visibilité sur les voies publiques (Article abrogé, voir l'article L. 114-6 du code de la voirie routière) ;
T2	Zone auxquelle s'applique la servitude de survol	Zones auxquelles s'applique la servitude de survol instituée par la loi du 6 juillet 1941 ;
T3	Zones de servitudes relatives aux aérotrains	La loi n° 66-1066 du 31 décembre 1966 établissant des servitudes au profit des lignes de transport public par véhicules guidés sur coussins d'air (aérotrains).
T4 et T5	Servitudes aéronautique de dégagement et de balisage	Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage instituées en application des articles L. 281-1 et R. 241-1 à R. 243-3 du code de l'aviation civile ;
T6	Servitude grevant les terrains nécesseraires aux besoins de la navigation aérienne	Servitudes grevant les terrains nécessaires aux besoins de la navigation aérienne instituées en application de l'article R. 245-1 du code de l'aviation civile ;
T7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement en application des articles R. 244-1 et D. 244-1 à D. 244-4 du code de l'aviation civile.
T8	Servitudes radioélectrique de protection des installations de navigation et d'atterrissage	Servitudes de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles instituées en application des articles L. 54 à L. 56-1 et R. 21 à R. 26-1 du code des postes et des communications électroniques ;

ADS

Service mutualisé d'instruction ADS

Remarques sur le projet de PLU arrêté le 19 février 2016
de la commune de Camoël

Le service ADS a expérimenté les différents documents du PLU arrêté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme de la commune de Camoël afin d'en tester l'application et la compréhension. Cette analyse a permis de relever quelques axes d'amélioration dans la compréhension ainsi que certaines incohérences qu'il serait souhaitable de modifier en vue de faciliter et sécuriser l'instruction. Les remarques ci-après ont pour objectif de rendre le règlement accessible à tous.

Remarque générale : depuis le 1er janvier, le livre 1er du code de l'urbanisme a été recodifié, partie législative et réglementaire. Par conséquent, les nouveaux articles du code, actuellement en vigueur, devront être indiqués sur l'ensemble des documents.

A. Le Règlement graphique

Afin de faciliter le repérage et la lecture du plan, le règlement graphique devra être complété des informations suivantes :

- La toponymie des différents lieux-dits, hameaux et villages afin de faciliter le repérage sur la commune.
- Le nom des principaux axes de circulation, dont celui des deux routes départementales.
- L'étoilage de certains bâtiments agricole pouvant changer de destination est décalé : les étoiles ne sont pas positionnées sur un bâtiment. C'est le cas par exemple au niveau de Kermarin et de Kerbily.
- Les distances de recul par rapport à l'axe des routes départementales ne sont pas indiquées. Elles seront à préciser sur le règlement graphique, au niveau des marges de recul représentées.
- Pour les emplacements réservés, plusieurs d'entre eux ne sont pas lisibles : n°5 (étiquette de repérage à décaler), n°1.3 (la trame est située sous d'autres couches graphiques rendant son repérage très difficile) et n° 1.2 (emplacement réservé très étendu avec une seule étiquette, ne permettant pas d'identifier l'ensemble).

B. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Page 4 : il semble préférable d'utiliser le terme « opération d'aménagement d'ensemble », qui est utilisé dans tout le règlement écrit, plutôt que celui « d'opération d'ensemble ».
- Eaux pluviales : les OAP ne contiennent pas d'orientation ou d'indication en matière de gestion des eaux pluviales, alors que le SDAP indique notamment le sens d'écoulement des eaux. Il serait souhaitable de reprendre ces éléments dans la partie graphique des OAP. En complément des dispositions techniques déjà annoncés, des préconisations sur l'intégration paysagère et urbanistique des ouvrages de gestion des eaux pluviales pourraient également être envisagées, notamment vers des dispositifs alternatifs (noues, ...).
- Nombre de logements à produire indiqués dans les OAP : le pourcentage de logements locatifs sociaux pourraient être complété avec un nombre minimum de logements locatifs sociaux obligatoire à produire sur chaque zone (y compris lors de découpage par secteurs) afin de faciliter l'instruction.
- Densité minimum (page 5) : afin de faciliter la compréhension de la règle, tout en respectant l'objectif de production de logement, il est proposé de supprimer cette règle (Cf. remarque du compte rendu du comité de suivi du SCOT).

- Desserte : le terme « envisager une desserte » est très vague et laisse une marge de manœuvre très importante à l'aménageur. Il serait peut-être utile de préciser quel désenclavement est impératif à prévoir et ceux qui ne le sont pas.

- OAP – Rue de la Masse : dans la légende, il est prévu une frange végétale à réaliser. Il semble souhaitable de préciser une largeur minimale afin que celle-ci puisse remplir son rôle de zone tampon, notamment avec la future zone d'activité.

- OAP – Le Raillé : le découpage des trois secteurs n'est pas équilibré et pose la question de l'aménagement du secteur B, au regard du nombre de parcelles concernées. Le découpage pourrait être revu afin de faciliter l'aménagement du secteur B.

C. Rapport de présentation

La partie 3 du rapport de présentation reprend l'ensemble des justifications des choix retenus. Certains points de justifications méritent d'être développés :

- Les STECAL : la justification du choix et de la pertinence de continuer à développer ces secteurs demande à être étoffés, notamment au regard du nombre de logements potentiels à prévoir, à la capacité des réseaux et la compatibilité avec la Loi Littoral (Pontrel et le Grazo). Il parait également nécessaire de justifier en quoi la commune a intérêt (au regard de l'intérêt général) à développer ces secteurs. De la même manière, le choix de mettre le camping et les PRL en STECAL demande à être clarifiés.

- Extension d'urbanisation – Loi Littoral : la justification concernant les extensions d'urbanisation et la constructibilité des hameaux mériterait d'être étoffée. La carte permettant la classification de l'ensemble des secteurs bâtis de la commune (agglomération, villages, hameaux, écarts) qui est intégré au volet diagnostic pourrait être déplacé dans le volet « compatibilité ». La justification de la compatibilité avec la Loi Littoral également concernant le camping et les PRL est à étayer.

- Déclassement de zones NDs : la justification mériterait d'être étoffée notamment aux regards des caractéristiques que doivent respectés les espaces remarquables pour être qualifiés et protégés ainsi dans le PLU. Il n'est pas fait la démonstration que les parcelles déclassées n'ont pas les caractéristiques d'un espace remarquable. Le seul fait qu'il y ait des constructions existantes et que le zonage viendrait contraindre la constructibilité n'est pas un motif valable de déclassement

D. Le règlement écrit

1. Les dispositions générales

- **Article 2** : Portée réglementaire (page 4)

Il serait opportun d'établir un paragraphe supplémentaire listant les informations complémentaires à porter à la connaissance des aménageurs, à savoir :

- Les différents règlements de Cap Atlantique : règlement de service public d'alimentation en eau potable, règlement du service public d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) et règlement de collecte des déchets,
- Le schéma directeur d'assainissement pluvial et le plan de zonage pluvial,
- Le zonage d'assainissement collectif et non collectif,
- Les zones de préemption, etc...

- **Article 3** :

Il semble qu'il y ait une erreur : le débit de fuite est de 3l/s/ha et non 2 l/s/ha, en cohérence avec le débit indiqué en article 4 pour les différentes zones et dans le SDAEP.

- **Article 6** : Définitions (page 7)

- Abris de jardin : La définition n'est pas précise. Elle ne permet pas de faire la différence entre une annexe et un abri de jardin.

- Annexe : la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a précisé dans son article 80 ce qui devait être entendu comme une annexe et comme une extension. Il convient donc de reprendre cette définition en indiquant que l'annexe est **détachée** de la construction principale.

- Extension : de la même manière que pour l'annexe, il convient de préciser, tel que l'indique la loi, que l'extension peut être verticale ou horizontale.

Au regard des modifications engendrées pour ces deux définitions, il est nécessaire de vérifier la cohérence de l'application des règles, notamment d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol. A titre d'exemple, un garage accolé à une construction principale est une extension au regard des nouvelles définitions : sa hauteur et son emprise au sol ne sont plus limitées à celles autorisées pour les annexes, mais est soumise aux règles des constructions principales.

- Hauteur maximale :

- La pente maximale pour être qualifiée de toiture-terrasse est limitée à **9° ou 15%, et non à 15°** (ce qui est trop important pour une toiture-terrasse.
- De la même manière, la pente pour les toitures mono-pente sera harmonisée (de 9° à 15° par exemple). Cette référence laisse par ailleurs penser qu'une toiture monopente comprise entre 20° et 45° ne sera pas autorisée. Il serait préférable de le préciser clairement.
- Pour les toitures courbes, il est fait référence à l'extrados, point de référence qui n'est pas repris dans les articles 10. Il est précisé que sa hauteur est limitée à 4 mètres : cette information doit être reportée à l'article 10 afin de sécuriser l'instruction.
- La référence au point le plus haut ne concerne au final que les toitures à 2 pentes, il serait sans doute plus simple de parler de faîtage (terme utilisé le plus couramment), puisque ce point de référence n'est utilisé par aucun autre type de toiture.

➢ **Article 15** : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (page 12)

La commune n'étant pas concernée par un Règlement Local de Publicité (RLP), les deux derniers paragraphes doivent être supprimés, afin de ne pas induire le pétitionnaire en erreur.

➢ **Article 18** : mixité sociale (page 13)

Il est proposé de remplacer le terme « opération d'aménagement » par celui « d'opération d'aménagement d'ensemble » utilisé sur l'ensemble du règlement. Par ailleurs, il serait souhaitable de développer ce que contient l'article 55 de la loi SRU pour faciliter la compréhension.

2. Zone Ua

➢ Entête de zone : il est précisé que toute opération d'aménagement doit comporter 20% de logements locatifs sociaux. Cette prescription est déjà indiquée dans l'article 2. Ce paragraphe doit être supprimé (cohérence avec les autres zones soumises à cette prescription et qui ne le mentionne pas en entête de zone)

➢ **Article Ua 2 :** La formulation concernant le logement social est imprécise. Il convient de reprendre l'écriture proposée en entête (et dans les dispositions générales), indiquant la règle des arrondis ainsi que la référence aux opérations d'aménagement d'ensemble. Cette remarque est à reprendre pour les zones Ub et Ah également.

➢ **Article Ua 4** (remarques valables sur les autres zones du PLU)

Dans un objectif de compréhension par tous et de pédagogie, il serait souhaitable que les articles 4 soient repris de manière plus lisible (recommandations faites en concertation avec les services techniques). La partie information et explicative de la règle pourrait être transférée dans un chapitre spécifique « réseaux et gestion des eaux pluviales » dans les dispositions générales. L'objectif étant que ce chapitre puisse fournir aux pétitionnaires l'ensemble des

informations nécessaires à la réalisation de leur projet en matière de réseaux et de gestion des eaux pluviales, au-delà de la simple obtention de son permis de construire. Les règles prescriptives, opposables aux autorisations d'urbanisme, seront quant à elles maintenues dans les articles 4. Il apparait nécessaire que le déroulement de la règle soit plus explicite et certaines notions clairement expliquées afin de permettre aux pétitionnaires de comprendre leurs obligations.

En complément, les prescriptions relatives en **eau potable** devront s'appuyer sur les articles R.111-9 et R.111-10 du code de l'urbanisme sur les conditions de desserte en eau potable.

Eaux usées :

- paragraphe 4 : il faudrait ajouter « en l'absence de réseau public futur ».

Eaux pluviales :

- Paragraphe 2 : Il manque le « l » de 3l/s/ha.
- Paragraphe 7 : remplacer les « projets d'aménagement » par « opération d'aménagement d'ensemble, expression utilisée dans tout le PLU et définie dans les dispositions générales.

Gestion des déchets : dans la dernière phrase, il serait opportun de remplacer la mention « application des dispositions du règlement de collecte » pour renvoyer aux dispositions générales (objectif pédagogique d'information mais non opposable en tant que tel aux autorisations d'urbanisme).

➢ **Article Ua9 :** (remarques valables sur les autres zones du PLU)

Dans un objectif de lisibilité de la règle, il apparait opportun de transférer les informations sur les réseaux dans les dispositions générales ou dans l'article 4.

➢ **Article Ua 11** (remarques valables sur les zones Ub, Uc, 1AU, Ah et N)

- Aspect des constructions – généralités : il est indiqué que « seules les constructions d'expression traditionnelle bretonne comme d'expression moderne sont autorisées ». La référence est très généraliste et difficilement opposable aux autorisations d'urbanisme. Une clarification de ce qui est attendu pourrait être faite, soit en dispositions générales, soit en annexe afin que cette règle soit plus compréhensible et transparente pour le pétitionnaire.
- Les toitures : il est indiqué que le nombre de type de pente est limité à 2. Il faudrait préciser si cette règle concerne la construction principale ou si les toitures des annexes sont comptabilisées aussi. Par exemple, une parcelle qui contient déjà une construction à 2 pentes, avec une extension en toiture courbe et sur laquelle une demande est déposée pour la construction d'une annexe en toiture-terrasse respecte-t-elle cette règle ?
- Façades et pignons : l'expression « parties pleines » n'est pas compréhensible (terme trop technique). Qu'est-ce que cela représente sur une façade ? cette expression doit être modifiée, définie ou supprimée afin d'éviter les interprétations multiples et sécuriser l'instruction.

➢ **Article Ua 12** (remarques valables sur les autres zones du PLU)

Suite à la modification du code de l'urbanisme, la rédaction du paragraphe devra être modifiée. Il s'agit de reprendre les conditions du L.151-53 du code de l'urbanisme (ancien L.123-1-12) et d'indiquer que le non-respect de ces conditions entrainera un refus. Le dernier paragraphe fait référence à l'application de la PNRAS (Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement) qui a été abrogé.

➢ **Article Ua 13** (remarques valables sur les autres zones du PLU)

En annexe 1, il est indiqué que les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour 8 places. Cette disposition est à indiquer en article 13.

Par ailleurs, il est rappelé que la liste des espèces invasives indiquées en annexe 3 n'est donnée qu'à titre d'information et ne pourra pas être opposée à une autorisation d'urbanisme. Il ne s'agit que de recommandations.

3. Zone Ub

➢ **Entête de zone** : il est précisé que toute opération d'aménagement doit comporter 20% de logements locatifs sociaux. Cette prescription est déjà indiquée dans l'article 2. Ce paragraphe doit être supprimé (cohérence avec les autres zones soumises à cette prescription et qui ne le mentionne pas en entête de zone)

➢ **Article Ub 2**

- La formulation concernant le logement social est imprécise. Il convient de reprendre l'écriture proposée en entête, indiquant la règle des arrondis ainsi que la référence aux opérations d'aménagement d'ensemble. (cette remarque est à reprendre pour la zone Ah également)

- Règle du secteur Ubb1 : la règle est à préciser, au regard des modifications apportées aux définitions d'annexe et d'extension. La règle des 30% et 30 m² concerne-t-elle également les abris de jardin et l'extension et à quelle date se réfère-t-on pour la construction existante (date d'approbation du présent PLU, celui de 2008 ?). Les 30 m² autorisés le sont-ils par annexe ou de manière globale ? Afin de faciliter l'application, la rédaction de cette article peut s'inspirer de celle proposée en zone A et N qui reprend les mêmes principes d'interdiction. Il est préférable d'aller à la ligne pour indiquer que les systèmes d'assainissement individuels sont autorisés. Cette remarque est valable également pour la zone Ah.

➢ **Article Ub 13 (remarques identiques pour les zones Uc et 1AU)**

Il est fortement conseillé d'imposer une superficie ou un pourcentage minimum pour les espaces communs des opérations de plus de 10 logements. En effet, sans référence à un minimum, il est peu probable que les aménagements proposés soient suffisants pour être qualifiés d'espaces communs ou d'éléments structurants.

4. Zone Uc, Article Uc2

Pour l'application de la règle des 30%, il est fait référence au PLU de 2008. Dans d'autres zones, pour l'application de la même règle, il est fait référence au présent PLU. Il serait préférable d'opter pour une seule et même date de référence sur l'ensemble des zones (remarques identiques pour les zones Ubb1, A et N).

5. Zone Uip

➢ **Article Uip 2** : les aires de stationnement sont autorisées sous conditions mais ces dernières ne sont pas définies dans le cadre de l'article 2. Elles sont à préciser. Il serait également souhaitable de préciser pour quel type de véhicule cette autorisation d'aires de stationnement est valable (aire de stationnement pour caravanes/camping-car possible ?).

➢ **Article Uip 4** : la formulation de l'article n'est pas adaptée à la vocation de la zone. Dans la mesure où il s'agit principalement d'activités portuaires et maritimes, il semble important de prévoir la gestion d'effluents nocifs et d'avoir un système de gestion des eaux pluviales adaptées aux activités autorisées (dispositions indiquées dans la notice du SDAP). Par ailleurs, il est fait mention des « groupes d'habitations », qui ne sont pas autorisées dans cette zone. Dans un souci de cohérence, cette référence est à supprimer (remarque identique pour les zones A et N).

➢ **Article Uip 7** : l'écriture de la règle d'implantation en retrait devrait être identique aux autres zones, sans mention de la hauteur, afin de sécuriser l'instruction. Une formulation de type : « *Les autres constructions doivent être implantées soit en limite séparatives, soit en retrait d'au moins 3 mètres* » semble suffisante. Cette remarque est valable également pour les zones A et N.

6. Zone 1AU

- **Entête de la zone** : il pourrait être précisé que les zones 1AU sont des zones 1AUa destinées à l'habitat. Le terme « opération d'aménagement d'ensemble » est à utiliser (harmonisation avec le reste du règlement). Il pourrait être intéressant d'ajouter que l'ouverture à l'urbanisation doit être menée en cohérence avec le PADD et les OAP du PLU
- **Article 1AU 2** : il est indiqué la possibilité d'extension ou de transformation d'activité à nuisances. Or, il n'existe pas de bâtiment, ni d'activité de ce type dans les deux zones 1AUa du PLU. Ce paragraphe n'est donc pas nécessaire et est à supprimer.

- **Article 1AU 11** : il est fait référence aux bâtiments pouvant changer de destination qui doivent respecter les prescriptions de l'annexe 2. Il s'agit des bâtiments identifiés sur le règlement graphique comme étant susceptible de changer de destination. Dans la mesure où il n'existe pas de bâtiment existant sur les zones 1AUa, la mention est à supprimer.

7. Zone 2AU

- **Article 2AU 10** : il est indiqué que la hauteur des ouvrages technique est limitée. Or, il est précisé dans les dispositions générales (article 8) que les ouvrages techniques ne sont pas soumis à la règle de hauteur. Cette prescription n'est pas cohérente avec les dispositions générales : une des deux règles devra être modifiée. Par ailleurs, dans la mesure où il n'y a pas de bâtiment existant dans cette zone, il n'est pas cohérent de réglementer les extensions.

- **Article 2 AU 11** : il n'est pas nécessaire de prévoir de règles pour les bâtiments susceptibles de changer de destination puisqu'il n'y a aucun bâtiment existant dans ces zones.

- **Article 2 AU 16** : aucune opération d'aménagement ne peut être réalisée dans cette zone, sans modification du PLU pour passer ces secteurs en zone 1AU. Il n'est donc pas cohérent de mettre des obligations de réalisations de réseaux dans les opérations d'aménagement.

8. Zone A

- **Article A2 – point 2 autres constructions** : concernant les extensions mesurées dans la limite de 50 m², il est indiqué, sans élévation. Il serait préférable d'utiliser le terme générique « sans surélévation » qui interdit donc les extensions verticales, puisqu'il s'agit visiblement du but recherché. Il est également nécessaire d'indiquer que les abris de jardins sont comptabilisés dans le calcul (cf. remarque faite pour la zone Uc2).

- **Article A 3** : des dispositions particulières concernant l'accès sur les routes départementales ne sont pas mentionnées.

- **Article A 7** : reprendre le même principe d'écriture que pour les autres zones (cf. remarque de la zone Uip)

- **Article A 9 et A 10** : les dispositions sur les abris de jardins indiquées dans les dispositions générales ne sont pas reprises (12 m² d'emprise au sol et hauteur de 3 m). Cette remarque est valable également pour la zone N.

- **Article A 11** : il n'est pas fait de prescription particulière afin d'intégrer les bâtiments agricoles dans leur environnement, notamment sur des coloris préconisés, des principes de volumétrie et d'implantation,... . Au regard de l'impact que peuvent avoir certains bâtis, il aurait été intéressant de poser quelques principes d'intégration.

9. Zone AL

- **Article AL 1 :** pour le secteur ALa, il serait opportun
- d'ajouter « *autre que celles visées à l'article AL2* » car certaines constructions sont autorisées sans conditions.

- **Article AL 2 :** il pourrait être précisé si les aménagements liés au stationnement de caravanes sont autorisés ou interdits tel que les terrasses, préau, bloc sanitaire,... (Même remarque pour la zone NL).

- **Article AL 6 et 7** : il serait sans doute opportun de préciser que cette règle d'implantation ne concerne que la zone ALa.

- **Article AL 10** : étant dans un secteur à vocation touristique, il semble nécessaire de préciser dans quelle catégorie de hauteur se référer pour les équipements annexes tels que les toboggans de piscine, par exemple. Leur hauteur serait-elle limitée par rapport à la zone ALa (soit non limité) ou par rapport aux locaux à usage collectif (soit 4 mètres ou 9 mètres). Il serait préférable de préciser ce que le règlement entend par cette expression. Afin de clarifier le tableau, il serait utile de mettre la mention « sans objet », là où la hauteur n'est pas réglementée.

- **Article AL 11** : le règlement pour les clôtures ne semble pas adapté à la vocation de la zone. Il s'agit de prescriptions très urbaines alors que, dans ces zones, l'objectif est d'intégrer aux mieux les aménagements et les constructions dans l'environnement. Aussi, des clôtures de type grillage et haies végétales paraissent plus à même de répondre à ces critères (remarques identiques pour la zone NL).

10. Zone N

- **Article N 2 :** pour les extensions limitées, préciser qu'il s'agit de la date d'approbation du PLU (l'actuel ou celui de 2008) et intégrer les abris de jardin dans le calcul.

- **Article N 12** : il n'est pas fait référence à l'annexe 1.

11. Zone NL (mêmes remarques que pour la zone AL)

- **Article NL 2** : la zone NLa est très proche d'une zone humide. Une mesure de protection telle qu'un recul minimal serait opportun pour protéger la zone humide.

- **Article NL 6** : une partie de la zone NLa est concernée par la marge de recul par rapport à la route départementale. Il serait utile de préciser quel type d'aménagement sont susceptibles d'être autorisés dans la marge de recul (aire naturelle de stationnement, ouvrage de rétention pluvial.. ?).

12. Annexe 1 : stationnement

- Les prescriptions concernant la plantation d'arbre de haute tige est à indiquer en article 13 de chaque zone.

- Nombre de stationnement EHPAD : il semblerait que le maximum imposé par la loi soit de 1 place pour 3 chambres.

- Commerce : l'astérisque en bas de page n'est pas reporté dans le texte. Il semble plus simple d'imposer directement que le nombre de place n'excède pas les ¾ de la surface de vente, plutôt que d'utiliser le report d'information (peu compréhensible).

- Partie 2 : pour les installations ouvertes au public, la phrase contenant la prescription est coupée, sans donner de nombres de places à respecter

- Partie 3 : pour le stationnement vélo, il est indiqué un ratio en fonction du nombre de pièce. Dans la mesure où les plans intérieurs ne sont pas fournis dans les permis de construire, et ne peuvent pas faire l'objet d'une demande de pièces complémentaires, une autre référence pourrait être utilisée.

- Il pourrait également être spécifié si les extensions et les changements de destination sont soumis ou non à l'obligation de stationnement.

13. Annexes 4 et 5

Le contenu des annexes 4 et 5 est manquant (cartes et préconisations).

E. Annexes

- **Annexe 6.2.c Eaux Usées** : les zones situées en secteur d'assainissement collectif ne sont pas indiquées.

- **Annexe 6.5 b Plan sonore** : la légende ne fait pas apparaître les différentes portions concernées (identification des voies) ainsi que la catégorie des voies bruyantes (catégorie 1, 2,...).

- **Annexe 6.6 Zones archéologiques** : il faudra faire ressortir les limites cadastrales des parcelles concernées pour faciliter le repérage (de la même manière que sur la carte des espaces agricoles pérennes).

- Il sera nécessaire d'annexer la délibération instituant le Droit de Préemption Urbain (DPU) au PLU afin de permettre son application juridique. A titre d'information, il pourrait être annexé l'arrêté préfectoral de protection du captage d'eau.