

## **Contours du futur PLU – Synthèse de la réunion publique du 4 mars 2025**

**La concertation se poursuit jusqu'au 24 mars 2025, date à laquelle le projet sera arrêté en conseil municipal. Elle vise à prendre en compte les commentaires du public sur les objectifs d'aménagement pour 2035. La réunion publique, qui s'est tenue le 4 mars 2025, a duré environ 1 h 30 et a rassemblé plus de 150 personnes.**

### **Introduction :**

Monsieur le maire remercie les participants pour leur présence. La concertation avec les habitants a débuté en novembre 2024, et le conseil municipal a décidé de relancer les études après l'avis défavorable de la commission d'enquête. Le PLU approuvé intégrera l'ensemble des remarques issues de l'enquête publique.

La reprise de la révision du PLU s'inscrit dans un calendrier contraint. L'arrêt du PLU est fixé le 24 mars et son approbation pour décembre 2025. Le PADD, débattu le 20 janvier 2025 en conseil municipal, expose les orientations pour les dix prochaines années en matière de développement et d'aménagement du territoire. Elles seront traduites en règle d'urbanisme.

### **Rappel des objectifs du PADD**

Le bureau d'études EOL indique que le scénario démographique dépassé a été revu afin de faire correspondre la consommation foncière avec le besoin en logements. Il a été calculé un ratio de 25 logements par an pour atteindre un total de 250 logements d'ici 2035. La projection de la consommation passée (période 2011-2021) et future (période 2025-2035) a été établie dans un objectif de sobriété foncière conformément à la loi Climat & Résilience, limitant la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) à 6 ha pour les zones en extension (1AU) avec un minimum de 30% de logements sociaux. Le Plu a ainsi été calibré en fonction des besoins préalablement identifiés.

### **Les outils réglementaires mobilisés**

La loi Littoral et le Schéma de Cohérence Territoriale Cap-Atlantique limitent les options pour les secteurs situés en dehors des espaces urbanisés. Le PLU impose désormais des choix spécifiques sur certains secteurs (suppression de la zone 2AU de Tréhiguier, adaptation des orientations d'aménagement).

### **Densification et mixité sociale**

Le Scot impose un logement social pour 3 logements construits pour favoriser la mixité sociale. Le PLU vise une densification raisonnée en zone urbaine. Il prévoit des règles d'urbanisme différentes pour les zones urbanisées et non urbanisées, et autorise certaines modifications de destination hors zone urbanisée.

### Activités économiques

Des zones économiques variées ont été créées : port, artisanat, industrie, commerce. La zone 1AU<sub>i</sub> du Clos<sub>o</sub> a été supprimée à la demande de l'agglomération, jugée non prioritaire. Des périmètres d'implantation des commerces ainsi que des zones d'hébergement touristique ont été définis. Des zones pour équipements et activités primaires ont également été créées. Trois types de zones ont été créés pour la conchyliculture (terrestres, maritimes et de repli à Loscolo). Ces zones ont été ajustées à la marge afin de permettre une mise en cohérence avec les usages.

### Milieus naturels

La préservation de la trame verte et bleue, des boisements, des haies, des arbres, des cours d'eau et des zones humides est une priorité. Le PLU favorisera la présence de la nature en ville et la perméabilité des sols. Des mesures pour protéger la biodiversité, améliorer les continuités écologiques et gérer les risques naturels ont été mises en place (lutte contre les espèces invasives, la submersion marine et l'érosion du trait de côte).

### **Les questions soulevées**

Quel devenir pour les zones à urbaniser inscrites au PLU en vigueur ?

Les surfaces ont été adaptées en fonction du nombre de logements prévus. Le projet de PLU ne touche pas aux espaces urbanisés arrêtés dans le précédent projet, sauf pour la zone d'urbanisation de long terme située à Tréhiguier. Le déclassement des zones découle de contraintes réglementaires. Il sera possible d'envisager des discussions afin d'adapter le zonage après 2035.

Quel avenir pour les « dents creuses » situées hors espace urbanisé ?

Au regard des contraintes réglementaires, la commune ne peut pas ouvrir à l'urbanisation les parcelles de dents creuses situées hors zone urbaine.

La limite des espaces proches du rivage a-t-elle été modifiée ?

Le travail accompli en partenariat avec l'agglomération Cap-Atlantique ne s'est pas traduit par un ajustement de la limite des « Espaces proches du rivage ».

Comment s'assurer de la réalisation effective des logements sociaux ?

Les projets d'aménagement des cinq dernières années ont pris en compte l'obligation de réserver 20 % des logements pour le logement social. Nous travaillons avec des partenaires pour assurer la réalisation effective de ces logements sociaux.

Comment a été traitée la question de l'imperméabilisation des sols ?

Le coefficient d'imperméabilisation par surface (CIS) a été révisé et remplacé par le coefficient de pleine terre, plus adapté à la densification des espaces urbains centraux. Cette règle permet de lutter contre les inondations par ruissellement.

Quelle densité de logement est proposée ?

En ce qui concerne les zones soumises à des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), la densité de logements est fixée à 20 logements par hectare.

Les préoccupations liées à la présence de radon ont-elles été abordées ?

L'intégration des préoccupations liées au radon a été réalisée.

Une zone urbanisée (U) peut-elle être inconstructible ?

Il est important de noter qu'une zone désignée comme urbaine (U) peut être non constructible. Cette classification reconnaît l'aspect urbanisé du secteur, tout en respectant les exigences légales de la loi Littoral, qui prohibe l'édification de nouvelles constructions en dehors des agglomérations, villages, et secteurs déjà urbanisés au sens de cette loi.

Quel droit est applicable sur les zones de loisirs ?

La règle actuelle ne change pas. Il sera permis le remplacement à l'identique des installations ayant bénéficié d'autorisations d'urbanisme, sans possibilité de nouvelle installation, ainsi que le stationnement d'une caravane limité à 4 mois au PLU en projet.

Pour terminer, des éclaircissements seront apportés ultérieurement au sujet du coût de l'élaboration du PLU.

### **Les points essentiels :**

- Un projet qui respecte les lois (loi Littoral, Elan, Climat & Résilience) et jurisprudences actuelles ;
- Une moyenne de 25 nouveaux logements par an est projetée, soit 250 logements d'ici 2035 ;
- Un minimum de 30% de logements sociaux est attendu pour les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Un objectif de densification raisonnée pour garantir la qualité des zones urbanisées ;
- Un zonage des activités économiques adapté aux caractéristiques du territoire ;
- Une préservation des milieux naturels renforcée notamment par l'amélioration des continuités écologiques ;
- Une gestion des risques naturels intégrée (érosion, submersion marine, inondation).