

[Page de garde AVAP.pdf](#)

[Rapport AVAP 1° partie.pdf](#)

[2017 03 04 Rapport AVAP 2° partie.pdf](#)

[avis enquête publique AVAP.pdf](#)

**Enquête Publique
relative au projet d'élaboration d'une
Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
pour la commune de BÉNODET**

Rapport d'enquête



I - Rapport

II - Analyse

III - Conclusions
et avis

SOMMAIRE

I - Rapport

1. Préparation et déroulement de l'enquête

1.1. Le projet

- 1.1.1. Objet de l'enquête
- 1.1.2. Présentation du projet
- 1.1.3. Pièces figurant au dossier d'enquête

1.2. La commission d'enquête

- 1.2.1. Nomination
- 1.2.2. Arrêté de mise à l'enquête
- 1.2.3. Travaux préparatoires
- 1.2.4. Travaux post-enquête

1.3. Organisation

- 1.3.1. Publicité – Communication
- 1.3.2. Lieux d'enquête

1.4. Déroulement

- 1.4.1. Permanences des commissaires enquêteurs
- 1.4.2. Visiteurs ; observations

2. Les observations du public

2.1. Observations

2.2. Procès-verbal de synthèse et réponses du maître d'ouvrage

2.3. En résumé

II – Analyse

3. Analyse

3.1. Introduction : l'enquête publique

- 3.1.1. La procédure d'enquête
 - L'objet de l'enquête
 - Les objectifs du projet
 - Le dossier d'enquête
 - La commission d'enquête
 - La décision d'enquête
 - Le déroulement de l'enquête
- 3.1.2. Les observations du public

3.2. Analyse

- 3.2.1. Habitat et accueil de la population
- 3.2.2. Urbanisme, consommation d'espaces et étalement urbain
- 3.2.3. Paysage, patrimoine, espaces naturels et agricoles, continuités écologiques

3.3. Les observations

III – Conclusions et Avis

4. Conclusions et avis de la commission d'enquête

I - Rapport

1. Préparation et déroulement de l'enquête

1.1. Le projet

1.1.1. Objet de l'enquête

L'enquête publique concerne le projet d'élaboration d'une AVAP (Aire de mise en valeur de l'architecture du Patrimoine).

La loi du 12 juillet 2010 (Engagement National pour l'environnement ou Grenelle 2) a substitué les AVAP aux ZPPAU (Zone de protection du patrimoine architectural urbain). Ceux-ci ont été institués par le code du patrimoine le 7 juillet 2016 (L 642-1 à 10 et R 642-1 à 29).

L'étude de l'AVAP de Bénodet a été prescrite par arrêté municipal du 19 décembre 2014.

La loi a renforcé le dispositif d'articulation entre les AVAP et des PLU afin de montrer en quoi l'AVAP et ses orientations particulières en matière de protection du patrimoine et des espaces participe au projet d'urbanisme :

Le PLU doit être mis en compatibilité avec l'AVAP qui institue des servitudes.

Cette enquête fait partie d'un groupe de cinq enquêtes menées concomitamment, à savoir :

- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- **Création d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ;**
- Modification du périmètre de protection d'un monument historique ;
- Mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées ;
- Elaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales.



1.1.2. Présentation du projet

LA GEOGRAPHIE

La commune de BENODET, située en Finistère Sud, dans le Pays de Cornouailles, fait partie de l'arrondissement de QUIMPER, canton de Fouesnant. Elle fait partie de la Communauté de Commune du Pays Fouesnantais.



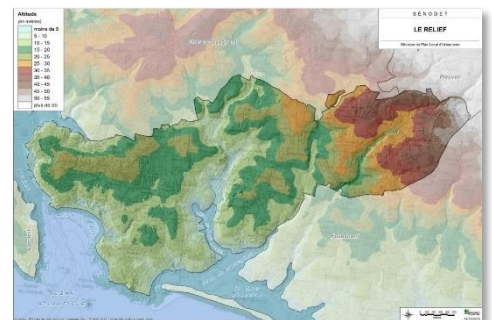
BENODET, d'une superficie de 1.053 hectares, se situe à environ 15 Km de Quimper (par la RD 34), 22 Km de Concarneau (par la RD 44, via Fouesnant), 10 Km de Pont l'Abbé et environ 90 Km de Brest.

La commune présente une double façade maritime et fluviale (6 Km de côte) : sur l'Océan Atlantique au Sud, et sur la ria de l'Odet à l'Ouest.

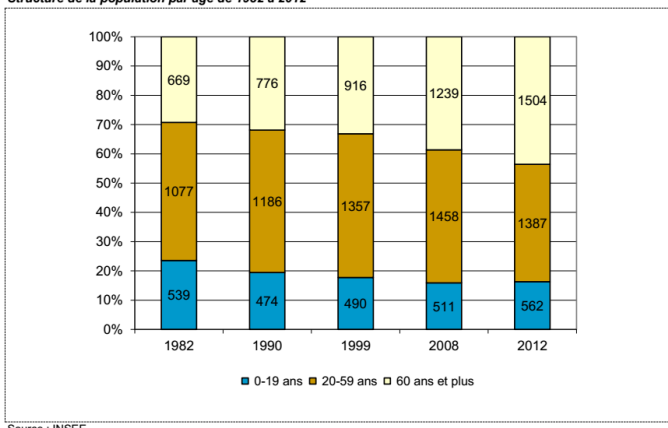
Le relief de la commune de Bénodet se présente, dans son ensemble, sous la forme d'une pente douce, dont l'altitude décroît lentement à

l'approche de la mer, en direction du Sud-Ouest. Cette altitude varie entre 0 et 55 m environ. Le point culminant est situé à l'Est, à proximité du bourg de Fouesnant. Le pourtour littoral, quant à lui, constitue le point bas du territoire.

Un inventaire des zones humides a été réalisé par la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais en 2008. Les zones humides sur la commune de Bénodet représentent 110 hectares, soit 10,4 % de la surface du territoire communal.



Structure de la population par âge de 1982 à 2012



Source : INSEE

Les zones humides se répartissent sur les trois quart Est de la commune de Bénodet. Elles bordent les ruisseaux et cours d'eau intermittents du territoire et s'étendent aux prairies environnantes.

LA POPULATION

D'après les données de l'INSEE, en 2012 la population municipale bénodétoise (= résidente permanente) était de 3.453 habitants (contre 3168 en 2007). Cet accroissement démographique est dû à un solde migratoire nettement positif, qui vient compenser un solde naturel qui reste négatif.

La situation communale est proche de celle de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais qui connaît une croissance de population grâce à un solde migratoire positif depuis 1975 qui compense le solde

naturel proche de zéro voire négatif sur la période 2007-2012.

La proportion des habitants de plus de 60 ans ne cesse d'augmenter : elle est passée de 29,28% en 1982 à 43,6% en 2012.

La tranche d'âge des moins de 20 ans est la moins représentée (seulement 16,3% en 2012, 23,59% en 1982), mais on observe une légère augmentation entre 2008 (15,93%) et 2012.

LES ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES

Une population active qui diminue

Entre 1999 et 2012, bien que la population ait augmenté, la proportion d'actifs (= personnes âgées de 15 à 64 ans) au sein de la population globale diminue (53,75% en 2012 contre 60,91% en 1999).

Le taux de chômage communal (11,2 % en 2012) est fluctuant ; après une baisse sensible entre 1999 et 2007, il a augmenté, tout en restant légèrement inférieur à celui du département (11,6%).

Des actifs travaillant de plus en plus hors de la commune

La proportion d'actifs travaillant dans la commune a fortement chuté entre 1982 et 2012, passant de 59,5% à 37%.

Cette baisse est due à plusieurs facteurs, notamment :

- De plus en plus de jeunes font des études qui les mènent à des emplois plus spécialisés ne pouvant s'exercer sur la commune,
- Les emplois se sont développés hors de la commune, notamment au niveau du bassin d'emplois de Quimper.

Cependant, la commune offre plus d'emplois qu'elle n'a d'actifs ; ceci peut s'expliquer par son nombre relativement faible d'actifs, et par de nombreux emplois saisonniers liés aux activités touristiques, très développées.

Revenus et niveaux de vie

A l'échelle du SCoT de l'Odét, les communes littorales - dont notamment Bénodet - ont une population plus aisée que les autres communes. Le revenu médian est supérieur sur Bénodet que sur la CCPF, respectivement 24 077 € et 22 052€, alors qu'il est bien inférieur sur le Finistère, 19 749 €

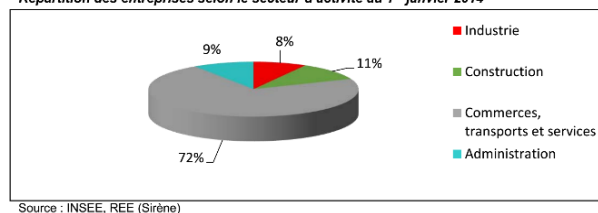
Les foyers sont essentiellement composés de classes aisées Il s'agit pour une bonne part de retraités qui bénéficient d'un important pouvoir d'achat, avec un fort écart avec la population la plus modeste.

Un secteur professionnel fortement lié au tourisme.

Le secteur primaire est aujourd'hui très peu représenté : L'agriculture n'est plus aujourd'hui que résiduelle, avec 3 exploitations agricoles en 2016. Il subsiste également une petite activité de pêche côtière : 6 bateaux au port de Bénodet.

La commune comptait 328 entreprises (activités marchandes hors agriculture) au 1er janvier 2014. Le secteur d'activité majeur sur la commune est celui des commerces, transports et services (72%). Il s'agit principalement d'entreprises de petite taille, ayant moins de 20 salariés. La majorité (71%) n'emploie aucun salarié.

Répartition des entreprises selon le secteur d'activité au 1^{er} janvier 2014



Plusieurs secteurs sont bien représentés :

- Activités artisanales (ZA de Kergaouen et de Keranguyon à Bénodet ; Zacom des Glénan à Kerorié),
- Commerces et services de proximité liés à la vocation touristique de la commune,
- Services de santé,
- Une activité de transports maritimes, vers l'archipel des Glénan et sur l'Odét,

En outre, BENODET a une très forte vocation touristique axée sur le haut de gamme et le nautisme :

- Casino, centre de thalassothérapie, golf,
- Un port de plaisance de 750 emplacements
- Une école de voile et deux clubs de plage
- Un musée de la Mer et un cinéma

Hébergement touristique

La commune dispose de la deuxième capacité d'hébergement du département après Brest :

6 000 places en campings, 850 en villages vacances, 750 en hôtels, 300 en meublés... auxquelles on peut ajouter les résidences secondaires et aussi les emplacements des bateaux au port. Les touristes accueillis ici sont majoritairement français (70 %), la plupart des étrangers sont anglais.

Au plus fort de la saison estivale, la locomotive touristique du pays fouesnantais voit quasiment sa population multipliée par dix.

En termes de campings, le parc est très important ; il est constitué par :

- 2 campings de 5 étoiles
- 2 campings de 4 étoiles
- 4 campings de 3 étoiles

soit 2.346 emplacements au total.

Bénodet compte 7 hôtels, (dont 4 de 3 étoiles et 3 de 2 étoiles, soit 233 lits au total) et 6 résidences hôtelières, soit 261 appartements.

Au total, la capacité d'accueil touristique recensée en 2016 est de 10.134 lits marchands.

Les résidences secondaires

En 2012, Bénodet compte 1 947 résidences secondaires, ce qui représente plus de 50% des logements existants sur le territoire. Cette proportion est beaucoup plus importante qu'à l'échelle du Finistère (13,1%) et de la CCPF (29,3%)

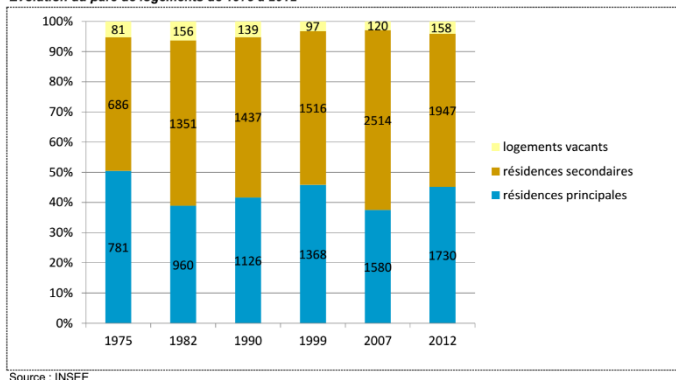
L'HABITAT

Le nombre de ménages résidant sur la commune est en constante progression : il a augmenté de 80% entre 1982 et 2012, passant de 960 à 1730, ce qui est un peu moins fort que la croissance observée au niveau intercommunal, sur la CCPF (112%).

Cette évolution s'explique par la croissance de la population sur la commune, mais aussi par le phénomène de desserrement des ménages observé au niveau national. En effet, la taille moyenne des ménages (représentée par le nombre moyen d'occupants par résidence principale) ne cesse de diminuer. Ce phénomène de desserrement des ménages s'observe de façon générale au niveau national et peut s'expliquer grâce à plusieurs facteurs :

- Nombre de personnes âgées en augmentation, (ce qui est notamment le cas à BENODET)
- Décohabitation des enfants parvenus à l'âge adulte,
- Les familles nombreuses sont moins fréquentes.

Evolution du parc de logements de 1975 à 2012



Source : INSEE

En 2012, Bénodet comptait 3.834 logements, contre 1.548 en 1975 : la commune a ainsi gagné 2.286 logements en 37 ans, soit une augmentation de 147%. Cette croissance démontre l'attractivité du territoire communal, notamment au niveau touristique puisque les résidences secondaires ont été presque multipliées par 3 sur cette période.

Depuis 1982, les résidences secondaires sont en effet les plus représentées sur la commune ; elles ont atteint près de 60% du parc immobilier total en 2007, pour redescendre à 50,8% en 2012.

Ainsi, le territoire bénodétois compte une proportion de résidences secondaires bien plus élevée que la CCPF (29,3% de résidences secondaires) et que le département (13%). Cela s'explique par la position littorale très attractive de la commune.

Le taux de logements vacants est faible ; il représentait 4,1% du parc de logements en 2012. Ce chiffre est inférieur à ceux de la communauté de communes et du département. Cette faiblesse du taux de vacance gêne la fluidité du marché immobilier et indique de fortes pressions sur ce dernier, liées soit aux besoins élevés en logements (augmentation du nombre de ménage), soit à une insuffisance de l'offre (faible niveau de construction).

Logements locatifs :

En 2012, 41,7% des logements de la commune sont des appartements (contre 33,7% en 2007). Ce taux est très élevé comparativement à la CCPF et au département. Ceci s'explique par le nombre important de logements collectifs à caractère balnéaire (résidences secondaires) présent sur la commune.

En 2012, la grande majorité des ménages est propriétaire de son logement : 74,5%. Les logements locatifs sont, en effet, minoritaires puisqu'ils ne représentent que 22,3% des résidences principales, soit 386 logements.

Cette prédominance du statut de propriétaire est plus prononcée sur la commune qu'à l'échelle départementale (où l'on observe une proportion de 69,4% de propriétaires pour 29% de locataires), et un peu moins forte qu'à l'échelle intercommunale (78,7% de propriétaires et 19,3% de locataires). Il est à noter que cette prédominance du statut de propriétaire tend à augmenter.

Logements sociaux

En 2016 Bénodet compte 68 logements sociaux de tailles diversifiées, concentrés au niveau de l'agglomération principale du centre-ville.

Cela représente :

- Environ 3,9 % des Résidences Principales (base estimation : 1730 RP en 2012).
- Soit un ratio de 19,7 logements sociaux pour 1000 habitants (contre 45,32 dans le Finistère, et 19,5 pour la CCPF).

L'accroissement annuel du nombre de ménages et le desserrement des ménages nécessitent une adaptation progressive de la taille des logements, mais aussi de l'offre (location, accession à la propriété...) pour permettre notamment aux jeunes couples de s'installer sur la commune.

L'accueil des personnes âgées et des populations spécifiques

Bénodet compte un établissement médical spécialisé : La clinique des Glénan, qui dispose d'un service gériatrie et d'un service d'accueil des malades d'Alzheimer. Elle possède 120 lits de soins de suite polyvalents, gériatriques et neurologiques.

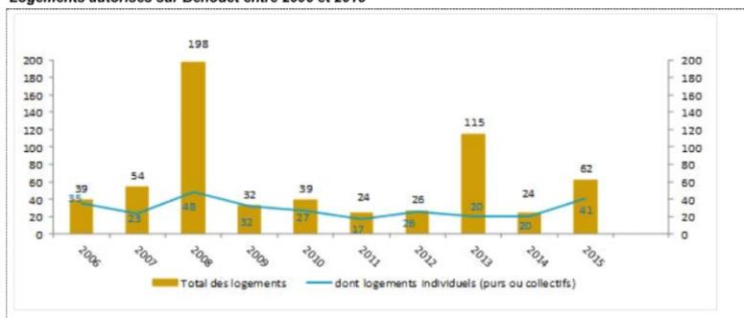
De plus, 25 des logements sociaux de Bénodet - adaptés aux normes « handicapés » - sont attribués suivants des critères de ressources à des personnes âgées de + de 70 ans.

Le marché immobilier : Le rythme de constructions neuves

La commune de Bénodet est très active en matière de construction de logements : 613 logements ont été autorisés en 10 ans, dont 235 en logements collectifs (38,3%, taux ramené à 18,3% si on fait abstraction de l'année 2008, exceptionnelle donc 'non significative'), et 254 logements individuels purs, soit 25 par an en moyenne.

Au niveau du Pays Fouesnantais, 1/3 des mutations concerne le marché du foncier (= achat de terrain à bâtir), soit 13 points de plus que dans

Logements autorisés sur Bénodet entre 2006 et 2015



Source : Fichier Sit@del2, Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie, mai 2015

l'ensemble de la Cornouaille, alors que seules 58% des mutations concernent des biens d'occasions ; cette proportion est la plus faible de Cornouaille.

Le prix moyen des maisons anciennes est en baisse relativement régulière depuis 2008 : il atteignait alors plus de 270 000 €, contre 227 000 € en 2012, sous le niveau de 2005 (245 000 €). Le Pays Fouesnantais reste néanmoins de loin l'EPCI cornouaillais le plus cher. La commune de Pleuven présente les prix les plus faibles (en moyenne 137 000€), alors qu'ils dépassent en moyenne 240 000 € à Bénodet, Fouesnant et La Forêt-Fouesnant.

La politique de l'Habitat

La politique de l'habitat est de compétence communautaire. Un Programme Local de l'Habitat (PLH) a été adopté par la CCPF en conseil communautaire le 24 septembre 2014 ; il s'étend sur la période 2014-2020.

Le PLH de la CCPF s'appuie sur le scénario d'attractivité du projet de SCOT, approuvé le 6 juin 2012. Le scénario choisi tire ainsi bénéfice des synergies possibles entre les dynamiques productives de Fouesnant, celles du littoral et les ressources d'un réseau de bourgs ruraux attractifs présentant un bon niveau de services.

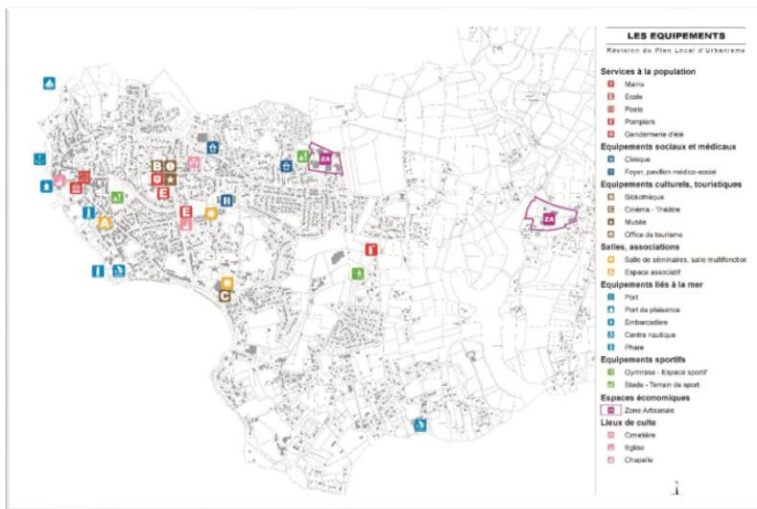
A l'échelle du territoire communautaire et au sens du SCOT, Bénodet est identifié comme « pôle spécifique et commune relais du littoral », qui est un « site touristique majeur, dotée d'une structure urbaine conséquente ». Bénodet est reconnu dans le SCOT comme jouant un « rôle de pôle relais tant en matière d'accueil de population permanente et temporaire, que d'activités économiques et de loisirs maritimes, commerciales et touristiques. »

Pour conforter ce rôle de « pôle spécifique », le PLH retient pour Bénodet une production de 342 logements d'ici 2020 soit 57 logements / an en moyenne (pour la période 2014-2020), ce qui correspond à 18% de la production totale communautaire. 10% devront être des logements locatifs publics (soit 34 à produire entre 2014 et 2020).

En matière d'habitat, la commune s'engage dans un rythme de développement soutenu, réalisé de manière qualitative, favorisant une plus grande mixité des logements dans un souci de valorisation environnementale ».

LES EQUIPEMENTS

La commune de Bénodet est pourvue des principaux équipements nécessaires à son fonctionnement et aux services aux habitants ; ceux-ci sont d'une manière générale, regroupés au centre-ville ou à sa périphérie :



- **Services publics** : mairie, poste, office du tourisme, caserne de pompiers,
- **Enseignement** : 2 écoles maternelle et primaire (publique et privée), un accueil de loisirs sans hébergement,
- **Social & culture** : bibliothèque municipale, maison des associations, cinéma, salle polyvalente,...
- **Sports** : Centre sportif (Poulpry) : salle polyvalente, tennis (2 couverts et 4 extérieurs), pétanque ; 2 stade-terrains de football,
- **Santé** : Clinique des Glénan (120 lits) : gériatrie, accueil Alzheimer, neurologie notamment.

La vie associative est très active sur la commune : on compte plus d'une trentaine d'associations (soit environ 1800 adhérents, dont des personnes extérieures à la commune), dont une dizaine à caractère sportif ; ce dynamisme associatif participe à la bonne intégration des nouveaux habitants et révèle l'engagement et l'intégration de ses habitants dans les projets communaux. Il existe un espace associatif (rue du Phare).

LES TRANSPORTS

Réseau routier

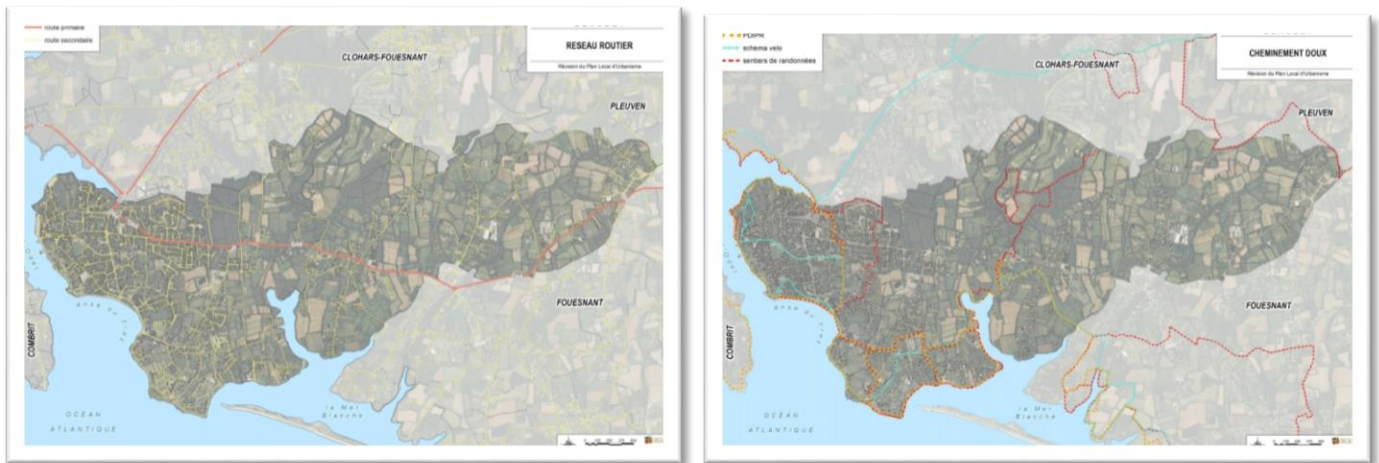
La commune est concernée par 3 voies départementales :

- La RD 44 - qui relie la RN 165 à Pont l'Abbé - traverse tout le territoire d'Est en Ouest. Il s'agit d'une des voies les plus fréquentées du Finistère, ce qui entraîne certains conflits d'usage en période estivale (notamment avec les cyclistes).
- La RD 34 - qui relie Bénodet à Quimper – sur une toute petite portion, au Nord-Ouest de la commune, à la sortie de l'agglomération.
- La RD 134 - qui relie Clohars-Fouesnant à Moustierlin (commune de Fouesnant) en passant sur Bénodet au niveau de Kroas Hent Kerholven / Park an Groas / Pen ar Créac'h.

Les agglomérations sont maillées par un réseau urbain dense, et un réseau de voies secondaires dessert les nombreux lieux-dits de la commune.

Beaucoup d'aménagements routiers récents (route du Letty, route de Poulpry, route du Poulmic...) ont permis d'améliorer la sécurité routière.

La vitesse est limitée en agglomération et sur le front de mer (« zone 30 »).



Le stationnement

Sur la commune, de nombreux parkings publics gratuits sont implantés dans la zone urbaine. A proximité des plages et du littoral, le stationnement aux abords immédiats des espaces dunaires est progressivement supprimé, de nouveaux parkings sont aménagés en arrière du cordon littoral sur des espaces paysagers.

Au total, la commune dispose de 1529 « places ordinaires », et de 38 « places handicapées », ce qui répond aux besoins des résidents permanents et des pics de fréquentation touristique estivaux.

Le réseau de « déplacement doux » : deux roues et piétons

La commune compte un réseau dense de sentiers et voies aménagés pour les piétons. Ils sont essentiellement en relation avec le littoral, donc plus destinés à une vocation de tourisme, de promenade que pour des déplacements doux au quotidien :

- 4 circuits pédestres
- 1 circuit vélo
- le passage du chemin de grande randonnée GR34, le long de la côte,
- des promenades aménagées en front de mer tout le long du littoral, depuis le port de plaisance jusqu'à la plage du Trez,
- des connexions destinées aux piétons et aux cyclistes (piste ou bande cyclables) assurant des liaisons entre les campings et les plages.

De plus la commune possède un territoire qui se prête au développement des circulations douces : peu de relief, urbanisation concentrée.

Par ailleurs, un schéma-vélo est en cours de mise en place par la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais.

Le réseau de transport collectif

Le réseau départemental de transport en commun Pen-ar-Bed compte une ligne régulière de cars (la ligne 16) qui dessert quotidiennement Bénodet, la durée allant de 35 à 55 minutes entre le bourg de Bénodet et la gare de Quimper.

Cette offre de transport collectif, qui présente des tarifs attractifs : 2 euros le ticket, 40 euros mensuel, ne constitue pas une alternative qui serait capable de concurrencer l'usage de la voiture, car les horaires et temps de déplacements ne sont pas suffisamment adaptés aux actifs travaillant sur Quimper.

Il existe également sur la commune :

- Un service de transport scolaire communal pour les écoles primaires et maternelles.
- Un service de transport départemental pour les collégiens et les lycéens (vers Fouesnant et Quimper).
- Un service de « bus des plages » en période estivale et un « bus du vendredi soir » entre Quimper et Bénodet (lié aux animations proposées par la commune ces soirs là).

Le développement du covoiturage

<http://www.covoiturage-finistere.fr/>

Le Conseil Départemental du Finistère a mis en place un site Internet de covoiturage. Son objectif principal est de favoriser la mise en relation des co-voitureurs à l'échelle du territoire départemental. Il a pour vocation de réunir tous les finistériens et de générer ainsi une base d'offres et de demandes la plus large possible.

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé le 2 octobre 1998.

Le PLU de la commune de BENODET, destiné à se substituer au POS, doit être en conformité avec les dispositions de l'AVAP ; il doit en outre être compatible notamment avec :

- Les lois applicables et notamment LITTORAL, GRENELLE 1 & 2 et ALUR ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Odet, approuvé le 6 juin 2012 ;
- Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Commune du Pays Fouesnantais, approuvé le 24 septembre 2014 ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2021,
- Le SAGE Sud Cornouaille et le SAGE révisé de l'Odet,
- Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Est Odet, approuvé le 16 juillet 2016,

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Il a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 3 avril 2015. Dans le rapport de présentation de L'AVAP (P 65 à P 74) est expliquée la compatibilité du PADD et de l'AVAP.

Pour exprimer son projet de territoire, la commune de BENODET a identifié cinq orientations générales d'aménagement et d'urbanisme :

1. ORIENTATIONS EN MATIERE D'HABITAT ET D'ACCUEIL DE POPULATION

- 1.1. Assurer un renouvellement de population qui permette de conserver les services et équipements existants, en veillant à ne pas les surdimensionner, avec pour objectif d'atteindre 4.000 habitants à l'horizon 2025
- 1.2. Favoriser la mixité sociale et la mixité des logements, en produisant des logements accessibles à des ménages ayant des budgets limités et en accueillant des jeunes ménages pour garantir un renouvellement de la population face à une population vieillissante.

2. ORIENTATIONS EN MATIERE D'URBANISME, DE MODERATION DE CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

- 2.1. Imposer des objectifs de densité et de diminution de la consommation de l'espace, en visant une densité moyenne de 17 logements/hectare, soit une diminution de consommation d'espace de 45% pour les logements et de 30% pour les activités.
- 2.2. Favoriser le renouvellement urbain, en encourageant la densification et le renouvellement du tissu urbain, en cohérence avec l'AVAP
- 2.3. Limiter les zones d'extension urbaines, en développant la centralité en priorité, ainsi que le village de Menez Gros
- 2.4. Favoriser la réhabilitation, en valorisant le patrimoine bâti rural existant.

3. ORIENTATIONS EN MATIERE DE VIE LOCALE : TISSU ECONOMIQUE, EQUIPEMENTS, TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

- 3.1. Dynamiser le tissu économique local et pérenniser l'offre commerciale de proximité, en confortant l'attractivité résidentielle de la commune en maintenant son identité ainsi qu'un bon niveau de commerces et services de proximité.
- 3.2. Conforter l'économie touristique, tout en respectant le cadre de vie, en prévoyant l'évolution des équipements existants
- 3.3. Conforter les activités portuaires, en maintenant la diversité et la cohabitation des diverses activités nautiques.
- 3.4. Préserver l'activité agricole encore présente, en protégeant les terres agricoles du mitage et en autorisant la diversification des activités de l'exploitant, acteur de l'entretien de l'espace rural.
- 3.5. Conforter le niveau en équipements et en services publics, afin de répondre aux besoins de la population en place et à venir
- 3.6. Sécuriser les transports et les déplacements au sein de la commune, d'une part en repensant la politique de déplacements au sein de la commune, et d'autre part en limitant les distances de déplacement et en favorisant les transports en commun.

4. ORIENTATIONS EN MATIERE DE PAYSAGE, DE PROTECTION DU PATRIMOINE, DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES & DE PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

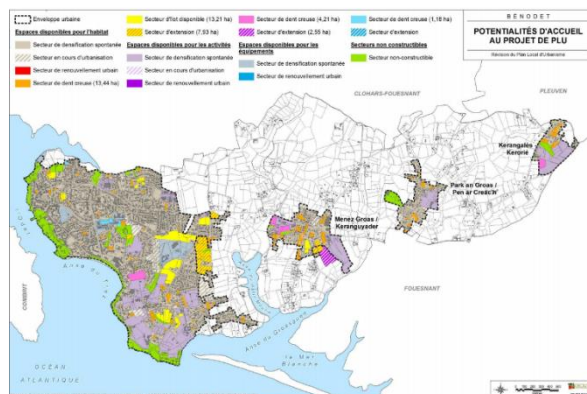
- 4.1. Sauvegarder les éléments forts du paysage communal, afin de conserver l'identité paysagère, par la mise en place d'une AVAP, et en privilégiant une approche qualitative du développement communal, permettant ainsi de protéger et mettre en valeur les richesses patrimoniales de la commune.
- 4.2. Identifier les vallées, cours d'eau et autres corridors biologiques pour établir une trame verte et bleue à l'échelle de la commune, en relation avec celle du SCOT de l'Odé, en protégeant les espaces naturels et les continuités écologiques, indispensables à la préservation de la biodiversité.
- 4.3. Améliorer la qualité des eaux, par la mise à jour et la mise en place des schémas directeurs des eaux pluviales et eaux usées.

5. ORIENTATIONS EN MATIERE D'ENERGIE ET DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- 5.1. Intégrer une démarche de développement durable, et induire une dynamique de constructions durables, en améliorant l'intégration des problématiques énergétiques dans l'aménagement du territoire et la construction, en matière d'économies d'énergie et d'eau, et en privilégiant les énergies renouvelables sans pour autant nuire à la qualité des paysages.
- 5.2. Développer les communications numériques, en matière de haut débit notamment.

LE POTENTIEL D'ACCUEIL DE LA COMMUNE

Au moment de l'établissement du PADD en 2015, les données sur la situation communale ont été actualisées, à partir des données officielles INSEE disponibles et des données sur la construction (sit@del2).



Entre 2011 et 2014 inclus, 101 logements ont été autorisés, dont 75 individuels purs, 7 individuels groupés et 19 en collectifs. A cela s'ajoute 87 logements autorisés en résidence en 2013.

Entre une « Hypothèse 0 : maintien de la population estimée de 2015 », et une « Hypothèse haute : poursuite du rythme de construction observé entre 2004 & 2013, soit + 64 logements par an », la commune a retenu une « **Hypothèse intermédiaire : atteindre 4.000 habitants à l'horizon 2025** ». Ce scénario a été guidé par un objectif préalable : accueillir de nouveaux habitants tout en leur permettant une bonne intégration. Il s'agit pour la commune de maintenir son niveau d'équipements et de services, grâce à un renouvellement de population, dont en particulier de jeunes couples. Les hypothèses de base retenues sont compatibles avec les prescriptions du SCOT de l'Odet et du PLH de la CCPF :

- Construction de 46 logements en moyenne par an, dont 23% produits en collectif,
- Densité brute moyenne de 17 logements à l'hectare,
- Consommation foncière moyenne de 2,3 Ha par an,
- Proportion de résidences secondaires stabilisée à 50% du parc de logements,

Dans l'optique de gestion économe de l'espace et de modération de consommation d'espace, une méthode d'identification des espaces 'mobilisables' a été établie. Cette méthodologie permet de désigner et de distinguer les secteurs qui représentent des espaces de réinvestissement urbain ou des secteurs d'extension urbaine. Ceci permet également de sélectionner, selon des critères objectifs, les secteurs devant faire l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble

1.1.3. Les pièces figurant au dossier d'enquête

Le dossier soumis à enquête publique comporte les pièces suivantes :

- 1- Une note de présentation non technique précisant les textes et l'insertion de l'enquête dans les procédures de l'AVAP ;
- 2- Décision de l'Autorité environnementale sur la dispense d'évaluation environnementale (examen au cas par cas, renvoi à l'évaluation environnementale du PLU) ;
- 3- Rapport de présentation des objectifs de l'AVAP avec des annexes :
 - 3-1 Un diagnostic (format A4)
 - 3-2 Un report du cadastre napoléonien de 1840 (chemins et bâtiments) sur le cadastre en vigueur (format A0)
 - 3-3 Un plan historique (format A0), non daté, situant les bâtiments et lieux dits remarquables.
- 4- Plans règlementaires graphiques
 - 4-1 Périmètres et secteurs de l'AVAP au 1/5000ème
 - 4-2 Plan règlementaire Ville au 1/1500ème
 - 4-3 Deux plans agrandis sur le Letty et L'Anse du Petit Moulin au 1/2500ème
- 5 – Règlement écrit et illustré (recto-verso, illustrations pages paires)

Il est complété par :

- L'arrêté de mise à l'enquête publique sur le projet d'AVAP (30 novembre 2016) et l'avis d'enquête publique ;
- Les délibérations en date du 19 décembre 2014, du 29 juillet 2016 et du 10 novembre 2016 ayant arrêté le projet d'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- Les justificatifs de la publicité et de l'affichage de l'avis d'enquêtes concomitantes ;
- Le recueil des éléments de concertation (réunion publique du 28 avril 2016, site internet de la mairie, registre de suggestions pour le public) ;
- Les avis des Personnes Publiques Associées : la CLAVAP (2 octobre 2015, 28 avril 2016, 19 juillet 2016), la CRPS, la CDNPS, Service territorial de l'architecture, Région Bretagne, SCOT de L'Odet.

1.2. La commission d'enquête

1.2.1. Nomination

Par décision en date du 22 novembre 2016, Monsieur le président du tribunal administratif de RENNES a constitué une commission d'enquête composée de Monsieur Jean-Marie ZELLER, Géomètre Expert Honoraire, président, Messieurs Alain MAGNAVAL, directeur de clientèle et marketing en retraite, et Hervé LEFORT, inspecteur des sites ministère de l'écologie en retraite, membres titulaires, et Madame Danielle FAYSSE, urbaniste, membre suppléant.

1.2.2. Arrêté de mise à l'enquête

Par arrêté en date du 30 Novembre 2016, Monsieur Christian PENNANECH, Maire de BENODET, a prescrit (Article 1) une enquête publique ayant pour objet le projet de création d'une « Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine » ou AVAP, qui est une servitude d'utilité publique à annexer au PLU.

Elle doit définir les enjeux patrimoniaux (architecturaux, écologiques, culturels) et déterminer :

- Les objectifs permettant d'en assurer leur protection,
- La mise en œuvre des modalités de gestion, en fonction de la spécificité des lieux et des principes liés au développement rural.

L'arrêté précise en outre :

Article 2 : les dates et lieux où le public pourra prendre connaissance des dossiers

Article 3 : les décisions à prendre à l'issue de l'enquête par le porteur de projet ;

Article 4 : l'identité des commissaires enquêteurs titulaires et suppléant ;

Article 5 : les moyens mis à sa disposition pour adresser ses observations, propositions et contre-propositions ;

Article 6 : les informations sur l'évaluation environnementale

Article 7 : les conditions de consultation du dossier et de demandes d'informations

Article 8 : les dates et lieux des permanences des commissaires enquêteurs ;

Article 9 : les procédures post enquête ;

- Article 10 : les conditions de consultations du rapport d'enquête ;
- Article 11 : les destinataires institutionnels du rapport d'enquête
- Article 12 : les mesures de publicité mises en œuvre ;
- Article 13 : les destinataires institutionnels de l'arrêté.

1.2.3. Travaux préparatoires

Vendredi 2 décembre 2016

Les membres titulaires de la commission d'enquête se rendent à la Mairie de BENODET. Dans un premier temps, Monsieur Christian PENNANECH présente le dossier de PLU. Dans un deuxième temps, il est procédé à la mise au point du planning de l'enquête et des permanences, de l'arrêté de mise à l'enquête et de l'avis d'enquête.

Ensuite, les membres de la commission se réunissent pour organiser le fonctionnement de la commission et mettre au point la méthode de travail à mettre en place.

Jeudi 8 décembre 2016

Les membres titulaires de la commission d'enquête échangent lors d'une réunion à distance (Team Viewer) sur les différents dossiers, précisent le planning des travaux et se répartissent les tâches à venir.

1.2.4. Travaux post-enquête

24 Janvier 2017

Les membres titulaires de la commission d'enquête se réunissent à RENNES pour tirer un premier bilan des enquêtes et préparer les procès-verbaux de synthèse.

30 Janvier 2017

Le président de la commission d'enquête rencontre les élus communaux et leur communique les observations consignées dans les procès-verbaux de synthèse, assorties de quelques questions complémentaires.

1 mars 2017

Les membres titulaires de la commission d'enquête se réunissent à RENNES pour préparer les cinq rapports de la commission d'enquête.

3 mars 2017

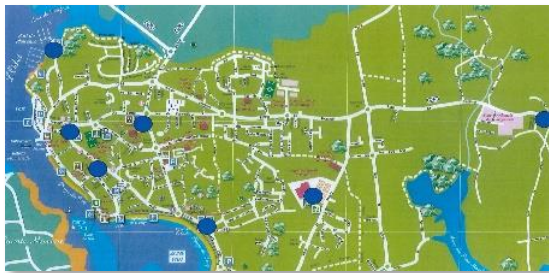
Le président de la commission d'enquête transmet à Monsieur le Maire de BENODET le rapport et les conclusions motivées de la commission.

Il transmet simultanément une copie du rapport et conclusions motivées au président du tribunal administratif de Rennes.

1.3. Organisation

1.3.1. Publicité – Communication - Concertation

Les moyens mis en œuvre pour porter à connaissance du public les modalités de déroulement de l'enquête sont les suivants :



- Avis d'enquête (Annexe n°1) édité au format A2 sur papier jaune affiché en sept différents lieux de la commune (les cinq avis correspondant aux cinq enquêtes sont affichées sur un panneau commun), et notamment sur le parking de la Mairie, siège de l'enquête.



- publication de l'avis d'enquête dans les journaux (annonces légales) Ouest-France : 3 & 23 décembre 2016 et Le Télégramme : 3 & 23 décembre 2016 ;
- information sur le site internet de la commune de BENODET et mise en ligne de l'avis d'enquête.
- Concertation (PLU & AVAP) avec le public entre 2010 et 2016 : information régulière sur le site internet, panneaux affichés en Mairie, réunions publiques (11 Juin 2015, 2 mai 2016), registre de suggestions ouvert en Mairie, documents mis à disposition du public, articles dans la presse, etc...

Enfin, le dossier a été mis en ligne sur le site internet de la commune de BENODET : www.mairie-benodet.fr dès la publication de l'avis d'enquête, permettant ainsi à toute personne de le télécharger dans son intégralité



1.3.2. Lieux d'enquête

L'enquête a eu lieu à la mairie de BENODET, siège de l'enquête ; où le dossier a été mis à disposition du public aux heures habituelles d'ouvertures de la Mairie, dans l'ancienne salle du conseil située au 1^{er} étage de la Mairie.

1.4. Organisation

1.4.1. Permanences du commissaire enquêteur

Les commissaires enquêteurs ont pu remplir leur mission dans de bonnes conditions pendant les journées de permanences (19 & 29 décembre 2016, 5, 12 & 20 janvier 2017), dans la salle municipale, avec affichage de plans. En outre, le registre et les courriers ont été scannés régulièrement et les fichiers correspondants transmis sans délai aux commissaires enquêteurs, permettant ainsi d'assurer non seulement leur information continue mais aussi une sécurisation des documents.

1.4.2. Visiteurs ; observations

L'enquête s'est déroulée du lundi 19 décembre 2016 au vendredi 20 janvier 2017 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs. On peut estimer le nombre de visiteurs à environ une centaine de personnes, venues pour l'essentiel lors des permanences. Le fait d'avoir intégré la période des congés de NOEL a permis à plusieurs résidents secondaires de venir en Mairie.

- 5 observations ont été inscrites sur le registre AVAP (référéncées R1 à R5) ;
- 1 lettre a été envoyée ou déposée en Mairie (référéncée L1).
- 1 courriel a été envoyé à l'adresse mairie@benodet.fr (référéncé C1)

On notera que certaines des observations écrites sur les registres, lettres ou courriels, pouvaient concerner plusieurs enquêtes puisque celles-ci étaient concomitantes et en interaction : Enquête PLU, enquête AVAP, enquêtes sur les eaux pluviales et les eaux usées. Des thèmes ou des éléments de questions et remarques sont donc repris lorsqu'ils apportent des éclairages complémentaires et enrichissent la démarche.

L'ensemble de ces observations ont été tenues à la disposition du public avec le dossier d'enquête, au fur et à mesure de leur réception en Mairie, dans le registre et un classeur ouvert à cet effet ; en outre, toutes les observations, scannées, ont été transmises sans délai aux commissaires enquêteurs par le responsable du service urbanisme de la Mairie.

2. Les observations du public

2.1. Observations

Elles sont classées dans l'ordre chronologique
Dans la colonne PADD est indiqué la rubrique concernée (cf supra page 7)

Réf	Auteur	PADD	Localisation	Résumé
PLU C1	M. Mme Christophe HARVEL 1 La grée Charuel 35390 LA DOMINELAIS	2.4 4.2	C 207 54 Route de Kermine	Demande « l'étoilage » ou « pastillage » de deux bâtiments annexes à la maison d'habitation principale. Par ce moyen, des corps de fermes du XVIII ^{ème} siècle, ont été remarqués, permettant de définir un périmètre d'AVAP. Ils donnent accès à des dispositions fiscales, ou subventions indirectes, pour leur restauration. Dans le PLU, aucune disposition fiscale ne les concerne.
PLU R3	Xavier BORDIEC Curateur de Jean-René LE RAY 29950 CLOHARS FOUESNANT	2.4 4.1	A 22, 23 C 8 Pennarun Rte de Fouesnant	AT 22 ' 23 : Demande le « pastillage » des bâtiments en pierre pour permettre leur réfection C 8 : bois « relictuel » de châtaigniers âgés dont plus de la moitié des arbres sont morts ; Pour valoriser ce bois, le propriétaire souhaite y réaliser un Parc de loisirs « accrobranche » et demande de supprimer le classement en Espace Boisé Classé
PLU R6 PLU L22	M. Vincent DANIEL 6 Allée de Kermoor 29950 BENODET M. Jean-Charles DANIEL Corniche de la Plage 29950 BENODET	2.1 4.1	AC 170, 390, 391, 398, 402 Kermoor	*Demandent la diminution du nombre d'aires de stationnement pour diminuer l'impact sur un site boisé, non répertorié dans le PLU et dans l'AVAP, au centre de la commune. La qualité paysagère serait ménagée en préservant le système racinaire des arbres les plus remarquables. Les terrassements seraient limités. *Proposent une règle du nombre d'emplacements de stationnement en fonction de la taille des logements : 1 place pour 70 m ² de surface de plancher + 20% pour les visiteurs, soit approximativement (T2 & T3 : 1 place, T5 & + : 2 places) *cette rédaction serait plus proche de la réalité, prenant en compte la taille des logements
PLU R8	Mme Marie José DHERVE née NEDELEC 7 Chemin de Kerchen 29950 BENODET	4.2	AM 27 Kergariou	Emets un doute sur la réalité de la zone humide sur le secteur Nord de la parcelle. (Enquête de la communauté de communes du Pays Fouesnantais)
PLU	Dominique & Isabelle NORQUET	2.2	AA 207	Demandent le maintien d'un droit de construire, existant dans la

Réf	Auteur	PADD	Localisation	Résumé
R15 L6	15 rue de Rue Haute Fontaine 29950 BENODET			ZPPAU, dans une bande de 10 m. du côté de l'urbanisation existante, permettant notamment d'utiliser la dalle en béton existante construite par les allemands pendant la guerre.
PLU L9 (L23)	Carine URVOIS Camping L'Escale Saint Gilles Corniche de la Mer 29950 BENODET	3.2	AI 101 AK 99	* HLL et Mobil-homes : L'article U7 du règlement écrit impose un recul de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Cette règle, non rétroactive, est une incitation au non renouvellement des hébergements existants, et pénalise fortement l'implantation des nouveaux, compte tenu des infrastructures de branchement existantes. Nous proposons de supprimer purement et simplement ladite phrase. (voir infra L23) * résidence de tourisme : afin de répondre à une demande d'hébergement touristique et évènementiel (séminaires et séjours hors saison notamment), nous souhaitons pouvoir construire une résidence de tourisme « en dur » rattachée à l'activité camping, en continuité de l'urbanisation existante.
PLU R25	Famille HOSTIOU Kerambechennec 20 rue du Poulquer 29950 BENODET	2.2 3.2	AH 331 336	Demande que le hangar et la parcelle de terre au Sud de celui-ci soient intégrés à la zone UTc1 (Activité de Camping)
PLU R27	Denis BIMBENET Allée de Kerlidou 29950 BENODET	4.1 3.6	AA 73 Kerlidou	*Demande que l'allée forestière de Kerlidou soit protégée par un zone non aedificandi de 15 mètres dans la zone d'aménagement de Kerlidou *Le carrefour de l'allée de Kerlidou et du boulevard de l'Odé est dangereux, du point de vue de la visibilité (stationnement gênant), dangereux pour la sécurité des piétons et des deux roues : aménagements à prévoir. *Boulevard de l'Odé : assurer un cheminement pour piétons continu et sécurisé jusqu'à l'église Saint Thomas. *Corniche : entre la butte du Fort et l'église Saint Thomas) : Instaurer une priorité piétonne du 15 juin au 15 septembre.
PLU L11	Monique MINAUD 17 rue des Lauriers 29950 BENODET pour Bretagne Vivante-SEPNB	4.2	Divers	Trame Verte et Bleue *il est nécessaire de préciser dans les OAP les prescriptions architecturales et paysagères pour assurer le maintien des corridors écologiques (Kerlidou, Poulpry...) *des actions de restauration plus ambitieuses sont à programmer : ruisseau du Poulpry, digue de l'anse du Moulin, réhabilitation de l'ancienne décharge AR 62, 63, 64. * l'inventaire des zones humides n'a pas été validé (fragilité juridique) ; dans l'OAP Rte de Poulmic, la zone humide existante est à protéger.
PLU L15	Jean-Yves SALIOU 6 Avenue BOUILLLOUX LAFONT 29950 BENODET Président de l'association BENODET ENSEMBLE	3.4 4.1 4.2	divers	*Concertation minimale : Depuis 2010, il y a eu seulement 2 réunions publiques ; pas de présentation visible de la démarche (Art. L 123-8 du code de l'environnement) ; pas de commission municipale en charge de l'environnement et de l'urbanisme. *Réduire la consommation d'espace : réduire de 30% la surface des terrains à bâtir et lutter contre le mitage constituent une nécessité absolue. *AVAP : étendre à l'habitat ordinaire du bourg, souvent dégradé, les dispositions de l'AVAP. *Evolution démographique et mixité sociale : faire en sorte d'accueillir les jeunes par des aides ; limiter les résidences secondaires à 50% ; favoriser les formes d'habitat de type éco quartiers : économie foncière, mixité sociale et transition énergétique *Activité agricole : c'est bien d'encourager maraichage et agriculture biologique (circuits courts, transition énergétique) ; à compléter par des jardins familiaux. *Trame verte et bleue : classer les couloirs écologiques en zone N ; préciser graphiquement les liaisons avec les communes voisines ; quelles dispositions pour réduire l'impact des flux touristiques sur l'environnement ? *Risques littoraux et réchauffement climatique : traduire dans le règlement le PPRL ; nécessité d'évaluer et de prendre en compte les conséquences du réchauffement climatique. *Déplacements : Etablir un véritable plan de circulation comme partie prenante du PLU : circulation automobile, déplacements doux (le vélo au quotidien), radars pédagogiques, aires de covoiturage, ...
PLU L19	Christelle TRENEC 14 rue des Grèbes 29950 BENODET	2.2 4.1	AH 170	OAP Zone du Trez : *Voiries : Il est prévu un raccordement Rue des Sternes qui risque d'apporter un flux important de circulation dans les rues existantes *Prescriptions architecturales & paysagères : la vue existante risque de disparaître, avec des vis-à-vis.... Je ne m'oppose pas au projet mais souhaite conserver vue, calme et intimité.
PLU R28	Y. NICOLAS 118 Route de Kerhall 29950 BENODET Pour les Amis des Chemins de Ronde (ACR29) & l'Association pour	4	Rivage	Prend acte du fait que la servitude de passage des piétons sur le littoral (SPPL) figure sur un document graphique dans le dossier du PLU, comme un sentier littoral épousant complètement le rivage : Attire l'attention sur les secteurs suivants à aménager : <ul style="list-style-type: none"> • Pointe du Gros Guen / Plage du Letty • UCPA / Begarkroashent

Réf	Auteur	PADD	Localisation	Résumé
	la Sauvegarde du Pays Fouesnantais (ASPF)			<ul style="list-style-type: none"> Anse du Petit Moulin (Digue-Anse du Voizel)
PLU R28-2	Magdeleine BRETON Pour l'Association pour la Sauvegarde du Pays Fouesnantais (ASPF)	4.1 4.2	Divers	<p>*Documents numérisés : ils n'apparaissent pas sur le site internet...</p> <p>*Groupe de travail PLU : il est regrettable que les associations environnementales n'aient pas été associées</p> <p>*Loi littoral : les jurisprudences récentes (CAA Nantes et CE) ne sont pas prises en compte dans le PLU et l'AVAP: Menez Groaz, Toul Mengleul, Keranguyader, Trevoudra, Kerioré (Uhc, Uic)</p> <p>*Captages d'eau – Zones humides : identification difficile, pas d'inventaire validé</p> <p>*Périmètre de centralité commerciale : trop étendu, non compatible avec les objectifs du SCOT</p> <p>*Trame verte et bleue : cohérence des talus boisés à vérifier ; corridors écologiques trop modestes</p>
PLU L 22	Voir supra R6			
PLU L 23	UBHPA Campings de Bretagne Nicolas DAYOT, Président CP 26 56038 VANNES Cedex	4.1 3.2	Campings et Parcs Résidentiels de Loisir	<p>*Une résidence mobile de loisir ne peut être assimilée à une construction (R 111-41, R 151-39 et A 111-2 du code de l'urbanisme)</p> <p>*l'article R 151-39 concerne la volumétrie et l'implantation des constructions : il ne s'applique donc pas aux résidences mobiles de loisir</p> <p>*en conséquence il est proposé de supprimer, dans la phrase figurant au règlement écrit (Article Ut.7 page 59 1° alinéa deuxième phrase) la mention « et les mobil-homes » (voir supra L9)</p> <p>* remplacer le terme « mobil-home » par « résidence mobile de loisir », terme utilisé dans le code l'urbanisme depuis 2007.</p>
PLU C1 R32	Frédéric BILLET 16 rue des Grèbes 29950 BENODET Pour le COLLECTIF DU MENHIR	4.1 4.2	Divers OAP « Trez »	<p>*Satisfecit : nous saluons les efforts déployés pour assurer le développement et la mise en valeur de la commune, ainsi que le travail conséquent accompli par les élus, équipes municipales et conseils associés. Mais...</p> <p>*Vision et écriture de l'espace : une agglomération de lieux désaccordés au lieu d'une plus grande homogénéité</p> <p>* Segmentation de l'occupation : résidents permanents, résidents semi-permanents et enracinés, les nomades touristes éphémères de passage</p> <p>*Stratégie de positionnement affichée : une station balnéaire cinq étoiles, en équilibre entre tourisme et habitat permanent</p> <p>*Composantes du capital communal : éléments bâtis de valeur, arbres remarquables, éléments culturels/historiques singuliers.</p> <p>*Prévoir un Plan Vert traitant des arbres, paysages et vues remarquables, trame verte, ...</p> <p>*Eau, énergie, déplacements : la capacité d'accueil est-elle suffisante ? (Notamment pour la station d'épuration)</p> <p>*Construction de logements sociaux : privilégier certains secteurs disponibles plutôt que l'édification d'immeubles en secteurs résidentiels</p> <p>*Elément de méthodologie : une simple référence aux textes n'est pas suffisante pour éviter les multiples exceptions : paysages, environnement, littoral, ...</p> <p>*OAP du Trez : projet inopportun pour de multiples raisons ; seule une occupation résidentielle pourrait convenir pour cette zone (cf L27, C7, L18, L19)</p>
PLU R33	M. Mme Philippe GROS 6 Allée de Kerlidou 29950 BENODET	4.1	AA 73 Allée de Kerlidou	D'accord avec M. BIMBENET (cf. supra R 27) quant aux arbres de l'Allée de Kerlidou, en demandant que l'entretien et le remplacement éventuel des arbres soient fait dans des conditions optimales
PLU R35 (L18)	M. ROUQUIER Collectif de la Rue des Lauriers	4.1	AH 271 OAP Poulpry	<p>*L'arboretum (en fait, un petit boqueteau résiduel) est à conserver : à réserver aux cheminements doux sans traversées de voirie.</p> <p>*Le carrefour de la rue des Lauriers avec la RD 44 est très dangereux ; il ne peut faire l'objet d'aménagements du fait de présence du mur en pierre (portail ? inscrit au titre des monuments historiques ?)</p>
PLU L25	Astrid GAUGAIN 12 Gwaremm Vraz 29950 BENODET	2.1 2.2 2.3	Divers	<p>*La consultation publique en amont du projet aurait gagné à être plus large. Les citoyens ont du mal à s'approprier des projets complexes nécessitant des heures de pédagogie et d'explications.</p> <p>*Le quartier de Menez Groaz est excentré ; plusieurs OAP sont prévues, alors que les équipements publics ne sont pas suffisants. L'urbanisation prévue menace sérieusement l'environnement naturel particulièrement privilégié ; elle va à l'encontre des objectifs de centralité et de limitation de l'étalement urbain.</p>
PLU L27 (R32)	Jean LE BRAS 7 rue des Sternes 29950 BENODET	2.2	AH OAP « Trez »	Prévoir la desserte de l'OAP « Trez » par la rue des Sternes est « stupéfiant » : circulation dangereuse, bruit, nuisances, danger pour les enfants, parking sauvage, moins-value pour les propriétés riveraines...
PLU C7	M. Mme Jean-Marie DINAHET 18 rue des Grèbes 29950 BENODET	2.2 4.1	OAP « Trez »	<p>*Nous nous opposons au projet : trouble anormal de voisinage, aggravation des conditions de circulation et de stationnement, perte de vue, d'intimité, d'ensoleillement, de luminosité,</p> <p>*Il faut interdire : la construction de bâtisses à plus de deux niveaux, construire à plus de quarante mètres de la limite de propriété,</p>

Réf	Auteur	PADD	Localisation	Résumé
				prévoir du stationnement à proximité du littoral, limiter le passage dans la rue des Sernes aux véhicules de secours et aux cyclistes et piétons.
AVAP R1 et R 2	M. Jean Guy NEDELEC 18 rue des Grèbes 29950 BENODET	2.3	Toul Mengleul	Souhaite que la parcelle 61 et la partie est de la Zone 34 soient exclues du zonage de l'AVAP.
AVAP R 3 PLU L 11	Mme Monique MINAUD 17 rue des Lauriers 29950 BENODET Pour Bretagne vivante SEPNB	4.2		Information sur le contenu de l'AVAP, annonce une contribution par lettre écrite : - Maintien et restauration des corridors écologiques - Ouverture de la digue dans l'anse du moulin - Réhabilitation de l'ancienne décharge (sur parcelles AR 62, 63,64) - Réactualisation de l'inventaire des zones humides communales
AVAP R 4	M. Mathias CORRE 51 chemin de Kernéost 29950 BENODET	4.1	Inventaire	Signale l'oubli dans l'inventaire, d'un four à pain, construction remarquable datée de 1770, sur la parcelle A 125
AVAP R 5	Mme LOC'H 28 chemin de Guénodou 29950 BENODET	4.1	Inventaire, règlement, Prescriptions,	*Critères de classements de bâtiments concernés dans l'AVAP *Prescriptions architecturales adaptées aux possibilités financières de restauration. * Obligation souhaitée de conserver « ouvertes », non construites et non encloses, les cours de ferme répertoriées.

2.2. PV de synthèse et réponses du maître d'ouvrage

En application des dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, le président de la commission d'enquête a rencontré les élus de la commune et leur a communiqué les observations consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Un courriel de la mairie, issu d'échanges avec les commissaires enquêteurs pendant l'enquête, est joint au dossier.

En outre, elle a posé 8 questions auxquelles il a été répondu dans un mémoire en réponse en date du 6 février 2017.

2.3. En résumé

Les enquêtes publiques se sont déroulées dans de très bonnes conditions, permettant aux commissaires enquêteurs, lors de leurs permanences, de recevoir correctement le public dans une salle confortable dans laquelle ont été affichés les plans principaux et de répondre aux questions posées.

En particulier, les agents de la Mairie ont répondu sans réserve aux sollicitations des commissaires enquêteurs : photocopies, documents complémentaires, ...

Les observations recueillies, pour l'essentiel, concernent :

- L'exclusion des quelques zones de la superficie de l'AVAP.
- L'articulation avec les dispositions de la loi Littoral et les dispositions de la loi ALUR sur le regroupement des habitations pour limiter l'étalement urbain et garder la centralité.
- La cohabitation délicate entre secteurs à vocation touristique (campings, PRL) et secteurs résidentiels (cœur de l'AVAP) : Circulations estivales.
- La nécessité de proposer un « plan vert » municipal, en relais du plan vert intercommunal du SCOT de L'Odé et des moyens pour le traduire concrètement, améliorant les espaces de nature, à l'est de l'AVAP, autour de l'anse du moulin et de conserver un secteur agricole vivant, permettant d'entretenir des paysages remarquables

On peut citer également :

- Quelques demandes argumentées relatives à des éléments bâtis remarquables (pastillage, cours de ferme, bâtis remarquables)
- La problématique du bocage, sa conservation et son entretien ; la réactualisation des zones humides et leur validation dans l'inventaire supra communal ;
- Des remarques à caractère général sur la vie au quotidien : circulation, cheminements doux, servitude littorale, et le souhait d'une contrainte financière de restaurations induites par l'AVAP, légère financièrement.

Le projet d'AVAP présente plusieurs particularités :

- Un délai relativement long depuis le décret du 12 juillet 2010, ou « Grenelle 2 », instituant les AVAP, en remplacement des ZPPAUP (délibération municipale du 19 décembre 2014) :
- L'obligation de prendre en compte les nouvelles dispositions législatives intervenues entre temps : Grenelle 2, ALUR, etc....
- La concertation, ramassée dans le temps, allant dans le même sens que les avis de la CLAVAP, de la CRPS, de l'Autorité environnementale, et des personnes publiques associées ou consultées.
- Dans le même temps la concertation sur le PLU permettait de prendre en compte cet ensemble de servitudes (AVAP)

D'une façon générale, la Commission a constaté que le dossier soumis à enquête, consultable sur le site de la commune et mis à disposition en version « papier », est d'une **qualité remarquable**, notamment dans sa forme.

La partie « urbaine » est très bien étudiée, et la partie « urbaine littorale », singulière par ses campings, pose des questions.

La partie « nature » de l'AVAP, autour des fermes du XVI^{ème} et du bocage d'alentour, est très bien argumentée quant à son articulation avec les eaux, autant douces (zones humides) que salées (zones marines) et les zones remarquables de la loi littoral : elle mériterait des moyens d'entretien et de restauration.

Enfin, Monsieur Christian PENNANEC'H, Maire, Madame Françoise LE GALL, Directrice Générale des Services et Monsieur Stéphane PAPIN, responsable du service Urbanisme, se sont mis à la disposition de la commission dans le cadre d'une coopération attentive et efficace.

* * * * *

II – Analyse

3. Analyse

3.1. Introduction : l'enquête publique

3.1.1 LA PROCEDURE D'ENQUETE

L'objet de l'enquête

L'enquête publique concerne le le projet d'élaboration d'une AVAP (Aire de mise en valeur de l'architecture du Patrimoine)., arrêté par le Conseil Municipal le 29 juillet 2016.

Cette enquête fait partie d'un groupe de cinq enquêtes menées concomitamment, à savoir :

- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- **Création d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ;**
- Modification du périmètre de protection d'un monument historique ;
- Mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées ;
- Elaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Les objectifs du projet

La loi du 12 juillet 2010 (Engagement National pour l'environnement ou Grenelle 2) a substitué les AVAP aux ZPPAU (Zone de protection du patrimoine architectural urbain). Ceux-ci ont été institués par le code du patrimoine le 7 juillet 2016 (L 642-1 à 10 et R 642-1 à 29).

L'étude de l'AVAP de Bénodet a été prescrite par arrêté municipal du 19 décembre 2014.

La loi a renforcé le dispositif d'articulation entre les AVAP et des PLU afin de montrer en quoi l'AVAP et ses orientations particulières en matière de protection du patrimoine et des espaces participe au projet d'urbanisme :

Le PLU doit être mis en compatibilité avec l'AVAP qui institue des servitudes

Les pièces figurant au dossier d'enquête

Le dossier soumis à enquête publique comporte les pièces suivantes :

- Une note de présentation non technique ;
- La décision de l'Autorité environnementale ;
- Le rapport de présentation des objectifs de l'AVAP avec des annexes ;
- Les plans réglementaires graphiques
- Le règlement écrit et illustré

Il est complété par :

- L'arrêté de mise à l'enquête publique sur le projet d'AVAP (30 novembre 2016) et l'avis d'enquête publique ;
- Les délibérations en date du 19 décembre 2014, du 29 juillet 2016 et du 10 novembre 2016 ayant arrêté le projet d'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- Les justificatifs de la publicité et de l'affichage de l'avis d'enquêtes concomitantes ;
- Le recueil des éléments de concertation (réunion publique du 28 avril 2016, site internet de la mairie, registre de suggestions pour le public) ;
- Les avis des Personnes Publiques Associées : la CLAVAP (2 octobre 2015, 28 avril 2016, 19 juillet 2016), la CRPS, la CDNPS, Service territorial de l'architecture, Région Bretagne, SCOT de L'Odet.

La commission d'enquête

Par décision en date du 22 novembre 2016, Monsieur le président du tribunal administratif de RENNES a constitué une commission d'enquête composée de Monsieur Jean-Marie ZELLER, Géomètre Expert Honoraire, président, Messieurs Alain MAGNAVAL, directeur de clientèle et marketing en retraite, et Hervé LEFORT, inspecteur des sites ministère de l'écologie en retraite, membres titulaires, et Madame Danielle FAYSSE, urbaniste, membre suppléant.

La décision d'enquête

Par arrêté en date du 30 Novembre 2016, Monsieur Christian PENNANECH, Maire de BENODET, a prescrit une enquête publique ayant pour objet le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du lundi 19 décembre 2016 au vendredi 20 janvier 2017 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs.

Les membres de la commission d'enquête ont pu remplir leur mission dans de très bonnes conditions pendant les cinq journées de permanences qu'ils ont assurées.

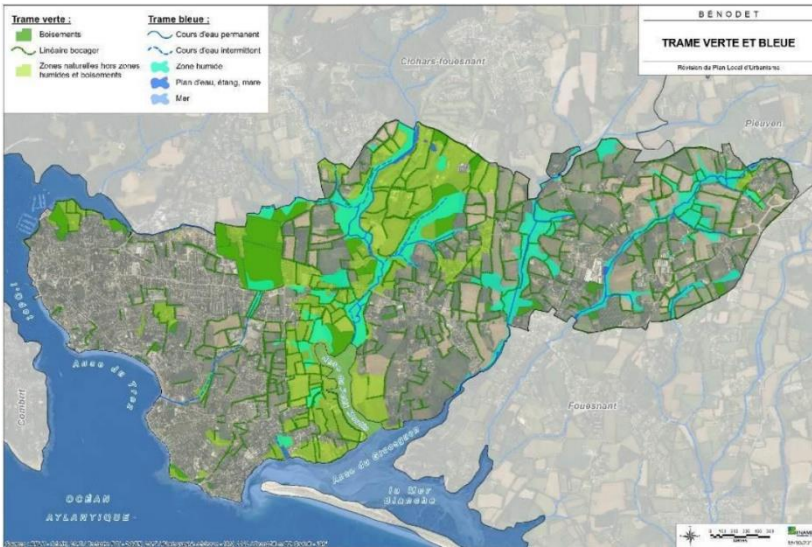
3.1.2 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

On peut estimer le nombre de visiteurs à une centaine de personnes, venant pour l'essentiel lors des permanences.

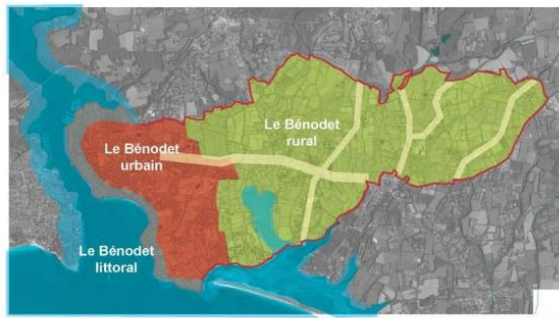
- 5 observations ont été inscrites sur le registre AVAP (référéncées R1 à R5) ;
- 1 lettre a été envoyée ou déposée en Mairie (référéncée L1).
- 1 courriel a été envoyé à l'adresse mairie@benodet.fr (référéncé C1)

La commission constate :

- que l'AVAP concourt à des économies d'espace, pour ce qui concerne le développement urbain,
- que la partie « sud » (secteurs PC de l'AVAP), très concernée par la loi littoral, comprend de nombreux « Campings-caravanning » que la commune conforte dans son PLU,
- que l'AVAP, ayant des objectifs de qualité dans le renouvellement urbain, avec l'excellente collaboration entre les services de l'état (ABF) et les services techniques de la ville, aidera à raisonner une urbanisation économe en consommation d'espaces.



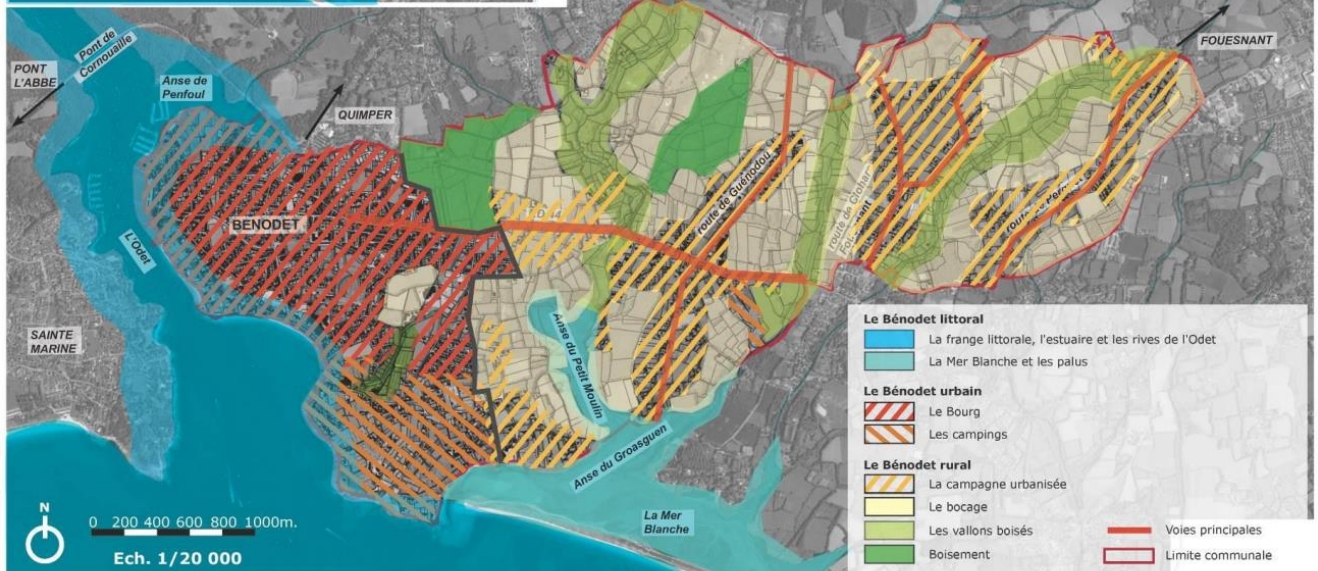
D'autre part, la déclinaison au niveau communal de la « trame verte et bleue » du SCOT de l'Odet limitera l'étalement urbain, en renforçant les territoires ruraux concernés par la problématique « eau »



UNITES PAYSAGERES

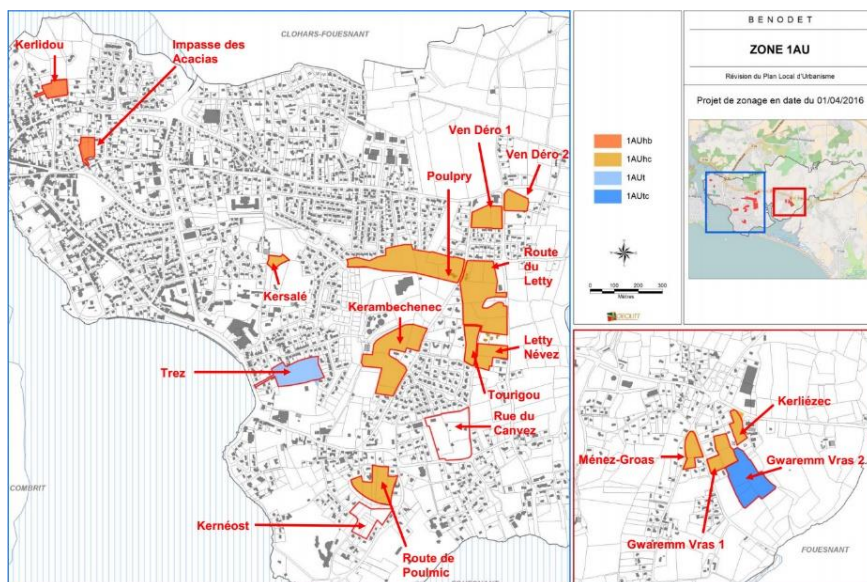
Bénodet se décompose en 3 unités paysagères majeures, elles-mêmes composées de sous-unités :

- **Le Bénodet littoral** : patrimoine naturel de grande qualité (les rives et l'estuaire de l'Odet, la Mer Blanche et ses espaces de slikke et de schorre au niveau des anses du Groasguen et du Petit Moulin), il constitue une sorte d'aimant attirant l'urbanisation
- **Le Bénodet urbain** : installé sur les rives de l'Odet et la frange littorale à l'extrémité Ouest de la commune, il se compose au Nord d'espaces bâtis largement étalés, où prédomine l'habitat individuel; au sud, face à l'océan, se sont installés des campings avec de vastes surfaces réservées à l'installation de "mobil"-homes...
- **Le Bénodet rural** : sorte de feuilleté d'orientation Nord/Sud, cette alternance d'espaces bocagers, de bois, de zones bâties, résultant de la géographie du territoire (fond de vallée, ligne de crêtes, voies de communication) est en cours de rurbanisation, notamment le long des axes de communication.



3.2.2.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP précisent schématiquement les principes du PADD en matière d'insertion dans le paysage naturel des nouveaux quartiers, notamment en matière d'économies d'énergie. Parmi les 18 secteurs classés en 1 AU dans le PLU, 11 secteurs sont contenus dans l'AVAP.



Il s'agit des OAP de :

- Kerlidou
- Impasse des acacias
- Kersalé
- Trez
- Kerambechenech
- Kerneost
- Route de poulmic
- Menez groas
- Gwaremmvras 1 et 2
- Kerlezeac

Ces OAP concourent, en précisant le type d'urbanisation, à mieux concevoir un maillage fluide de déplacements piétons dans la ville et à gagner en qualité urbaine.

La partie balnéaire Sud de l'Agglomération de Bénodet n'est que peu concernée par ces OAP.

La commission considère qu'une réflexion de type OAP, assortie d'une programmation, pourrait orienter le devenir de cette partie de l'AVAP, « espaces remarquables » selon la loi littoral et remplaçant les « autorisations d'aménager » des campings dans une vraie réflexion urbaine.

3.2.3. Paysage, patrimoine, espaces naturels et agricoles, continuités écologiques

3.2.3.1 Le rapport de présentation et le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental

L'AVAP en établissant des servitudes de limites et de contenu rassemble dans une même démarche, les aspects urbains et architecturaux et les aspects paysagers et écologiques issus de loi ENE.

Le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental n'est pas opposable et n'est pas de nature à remettre en cause la régularité juridique du dossier.

Autour des monuments historiques (4), des sites inscrits(2) des sites archéologique et des 35 fermes rurales, le bâti a été pris comme dénominateur commun des facettes du :

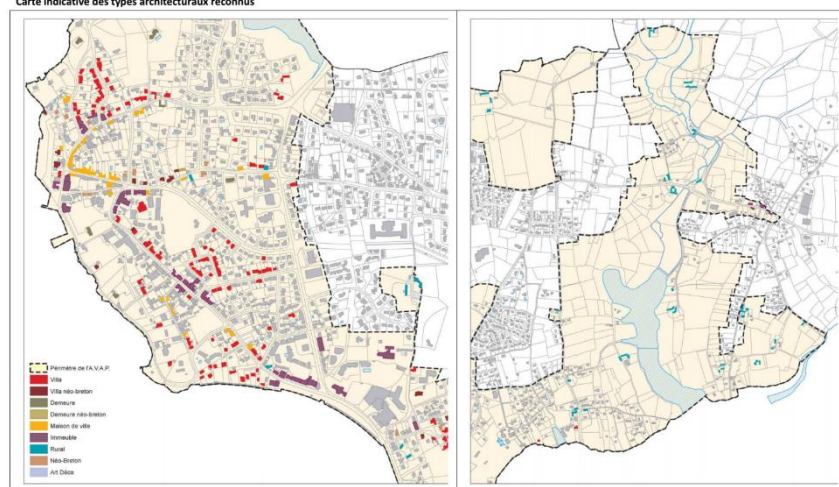
- Bénodet Littoral
- Bénodet Urbain
- Bénodet rural

L'adaptation des abords du menhir du Poulquer à l'AVAP fait l'objet d'une enquête publique complémentaire.

La démarche AVAP se développe en prenant en compte les différents paysages par :

- La protection des espaces construits en versant sur l'Odet et sur le littoral
- La protection de masses boisées (Domaine du Vouerec, protégé en Espace boisé classé au PLU), plus souvent des masses boisées « en bouquets » et la prise en compte du Paysage Bocager (Ferme de Kergariou par exemple)
- La protection de l'anse du Petit Moulin et de la majeure partie du site de rivière au nord qui s'y raccorde, avec les vestiges de moulin

Carte indicative des types architecturaux reconnus



Les Secteurs

L'AVAP est plus lisible, plus complète et plus simple à expliquer et à instruire que la ZPPAU :

- secteurs d'ensembles homogènes bâtis et de paysages patrimoniaux permettent d'adapter des règles à la spécificité des lieux.
- Les niveaux de protections sont en 3 niveaux réglementaires.
- On compte 32 bâtiments protégés en 1ère catégorie (architecture exceptionnelle), 217 bâtiments protégés en 2ème catégorie (patrimoine), 220 bâtiments sont caractérisés (respect de leur identité lorsqu'ils sont maintenu, mais possibilité de la remplacer avec une identité différente)

Les documents graphiques réglementaires

Un plan d'ensemble au 1/5.000° complété par deux plans du Letty et de l'anse du petit moulin au 1/2.500° présentent l'ensemble des dispositions de l'AVAP de Bénodet. Ils font apparaître le périmètre de l'aire, les secteurs, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation est imposée.

Le règlement et les prescriptions

Les prescriptions sur le devenir du patrimoine bâti sont de 4 catégories, allant du plus strict (catégorie 1) au plus léger (catégorie 4).

La hauteur des constructions et les dispositions énergétiques

L'AVAP cadre les règles de hauteur en privilégiant le front d'arrière plage et en préservant le bâti bas vers la pointe Saint-Gilles et le Letty. Bénodet est composé d'une majorité de maisons individuelles de la moitié du XXème siècle. Ces maisons à parois de faible épaisseur posent un problème d'isolation thermique, d'autant plus qu'elles sont implantées en ordre discontinu et offrent quatre façades ouvertes. L'AVAP permet un certain nombre de dispositifs visant à économiser l'énergie.

Les restrictions sont modérées et limitées au patrimoine protégé dont la proportion est relativement faible. Toutefois des restrictions sur des dispositifs d'énergie positive sont appliquées afin de préserver la qualité paysagère et urbaine de la station.

La commission apprécie la qualité et la lisibilité des documents proposés ainsi que leur cohérence par rapport aux objectifs de qualité affichés de l'AVAP. Elle suggère de compléter l'information des porteurs de projets par les dispositions fiscales permises par l'AVAP, ainsi que par des informations sur l'intervention de la Fondation du patrimoine.

3.2.3.2. La cohérence avec le PADD

3.2.3.2.1 Sauvegarder les éléments forts du paysage communal, afin de conserver l'identité paysagère,

La mise en place d'une AVAP, privilégiant une approche qualitative du développement communal, permet de protéger et mettre en valeur les richesses patrimoniales de la commune en gérant le patrimoine urbain et rural, en préservant des vues sur la mer.

Les thèmes « *d'identité paysagère* » et de « *préservation des éléments forts du paysage* » sont au centre de la démarche de mise en place de l'AVAP :

Le périmètre concerne les parties communales contenant soit du bâti intéressant, soit des espaces ruraux scandés par des bâtiments ruraux patrimoniaux, soit encore des territoires agricoles concernés par la loi LITTORAL, en tant qu'espaces remarquables, ou enfin des territoires agricoles limitrophes des communes de Fouesnant, de Clohars Fouesnant ou de Pleuven.

Un juste équilibre entre le paysage, l'application de la Loi Littoral et la maîtrise des silhouettes urbaines est recherché.

La commission apprécie les excellentes démarches coordonnées de l'AVAP et du PLU. Toutefois dans l'AVAP littorale, qui est, pour partie, un « espace remarquable » au titre de la loi LITTORAL, les occupations du sol devront être évaluées dans le respect de la loi LITTORAL.

Bénodet, bordé par la mer et par des zones NATURA 2000, confirmera son identité d'exception.

3.2.3.2.2 Identifier les vallées, cours d'eau et autres corridors biologiques pour établir une trame verte et bleue à l'échelle de la commune, en relation avec celle du SCOT de l'Odet, en protégeant les espaces naturels et les continuités écologiques, indispensables à la préservation de la biodiversité.

La commission s'associe pleinement aux remarques du Symescoto sur les aspects qualitatifs de la Trame verte et bleue. La commission considère que mieux définir la Trame verte et bleue de Bénodet est un préalable indispensable au maintien de la qualité du sol et des eaux. Elle renforcerait les propositions de l'AVAP d'inventorier les talus plantés des parties bocagères associés au bâti rural remarquable et amènerait à préciser l'implication communale pour une maintenance de la qualité des zones humides.

Elle souhaite fortement, que la Trame verte et bleue du niveau communal vienne s'appuyer sur le règlement de la partie rurale de l'AVAP et sur les zones humides (dans une définition consolidée), afin de renforcer les zones agricoles et améliorer et préserver la qualité des eaux se jetant dans la mer.

La commission encourage à explorer les outils fonciers aidant à la trame verte, et notamment les interventions d'acquisition par la SAFER pour raisons environnementales ou les autres outils d'acquisition foncière : Acquisition par le conservatoire du littoral ou par le Département du Finistère

3.2.3.2.3. Améliorer la qualité des eaux, par la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées et la mise en place de celui des eaux pluviales.

La commission prend acte des démarches sur la qualité des eaux développées dans deux autres enquêtes menées conjointement.

3.2.4. Le règlement écrit - Le règlement graphique

Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine contient des règles relatives :

- à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains.
- à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

3.3. Les Observations

3.3.1 Les Personnes Publiques Associées

Architecte des bâtiments de France pour la CRPS (20/10/2016)

La CRPS émet un avis favorable, à l'unanimité, sur le projet de l'AVAP de Bénodet

A partir des documents, bonne information préalable aux porteurs de projets, bon outil d'instruction pour les demandes de travaux permettant de valoriser et protéger le patrimoine de Bénodet.

Conseil départemental du Finistère (18/11/2016)

Après examen par le CAUE, le conseil départemental émet un avis très favorable sur le document AVAP.

CLAVAP (19/07/2016)

Avis favorable sur le périmètre et le règlement de l'AVAP ; une précision : Le golf est exclu de l'AVAP.

Préfet du Finistère (avis PLU 29/07/2016)

- 8 campings sont situés dans les espaces proches du rivage et dans la bande des 100m du rivage.
- les remarques de la CDNPS du 27 septembre 2016 devront être intégrées dans le projet de PLU et les massifs boisés complétés par les servitudes de l'AVAP (boisements à Kercrevennic, à mairie –phare, à Poulmic, à Groasguen).
- Les coupures d'urbanisation devraient être présentées sur une carte.
- La loi CAP transforme les AVAP en « site patrimonial remarquable » avec des « périmètres dits délimités des abords »

Chambre d'Agriculture du Finistère :

Il convient de remarquer que la volonté affichée de protéger l'espace agricole du mitage se concrétise prioritairement par le comblement de « dents creuses » au sein des espaces urbanisés sans affecter les espaces agricoles. Ainsi, la valorisation des espaces libres au sein des secteurs urbanisés pour le développement de l'habitat et des activités, avant de prospecter des zones en d'extension urbaine, répond pleinement à nos recommandations.

Syndicat Mixte d'Etudes pour l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Odet (SYMESCOTO) :

- Avis favorable sur l'AVAP et sur l'aspect préservation des paysages
- Tient à souligner positivement la prise en compte de la population touristique dans les objectifs et ambitions du PADD
- des coupures d'urbanisation, classées N ou A, en rapport avec la loi littoral et les espaces proches du rivage, sont prévues dans le PLU
- Les équilibres souhaités par le SCOT dans le PLU de Bénodet, entre les espaces urbains/à urbaniser (- 30%) et les espaces naturels et agricoles ou forestiers, sont respectés
- recommande de mettre en place sur l'ensemble des continuités écologiques, notamment les liaisons inter-vallées, un zonage N »
- recommande de préciser les moyens et outils qui seront utilisés pour mettre en œuvre la « Politique foncière volontariste »

Ces remarques bénéficieraient à l'AVAP (périmètre et contenu).

Direction régionale des affaires culturelles (24/08/2016)

Constate que Bénodet souhaite préserver la qualité architecturale et paysagère sur toute la commune, corroborant l'AVAP.

MRaE (L'autorité environnementale (avis PLU 22/11/2016)

- La capacité d'accueil du territoire, reflet d'enjeux environnementaux évolutifs, est déconnectée de l'analyse et du choix du scénario de croissance de la commune (fondant le PLU et reflété par l'AVAP).
- Elle recommande de consolider la justification du scénario de croissance démographique en évaluant la soutenabilité environnementale des différents scénarios envisagés au regard des enjeux environnementaux.
- L'état initial devrait dégager, pour chaque thématique, les conséquences de l'afflux touristique saisonnier sur la commune.
- Elle recommande de préciser les moyens et outils qui seront utilisés pour mettre en œuvre la « Politique foncière volontariste »

3.3.2 Les observations du public

PLU L15/SALIOU, au nom de l'association « Bénodet ensemble » : souhaite que la prise en compte de l'évolution démographique et sociale aboutisse à accueillir des jeunes par des aides, à favoriser les formes d'habitat de type éco-quartiers permettant des économies d'énergie avec une mixité sociale.. »

AVAP R5/LOC'H : Il est important que les prescriptions architecturales ne soient pas trop exigeantes afin de permettre, financièrement, aux propriétaires d'en faire la restauration.

PLU L11/MINAUD, au nom de Bretagne vivante-SEPNB :

- Concernant les corridors écologiques, notamment en secteur urbain, des choix de gestion et moyens doivent être déclinés de manière opérationnelle

La commission souhaite que la trame verte municipale prenne en compte la maintenance des corridors écologiques principaux et souhaite que le corridor vert correspondant au thalweg partant du domaine du Vouerech et se continuant jusqu'à la station d'épuration du Poulpry, puis vers Kerambechenec, enfin les campings de la plage et du Poulquer jusqu'à la mer, soit mentionné comme un élément écologique intra-urbain important.

- Ouverture de la digue dans l'anse du moulin

La commission ne peut se prononcer, vu les éléments en sa connaissance, sur l'utilité écologique d'une telle démarche/ Il conviendrait de mieux définir un plan de gestion de l'anse du petit moulin, avec les interlocuteurs concernés

- Réhabilitation de l'ancienne décharge (parcelles 62, 63, 64) au Ménez-Groas en lien avec l'ADEME

Ces travaux s'inscrivent dans la démarche générale de « résorption des décharges sauvages » que les services de l'Etat doivent mettre en œuvre.

- « Nous notons la fragilité juridique de la définition des zones humides, faute d'un inventaire validé. »

La commission souhaite que cette demande récurrente des associations et de la Mission MRAE soit concrétisée et ne puisse faire l'objet de recours contentieux, risquant de remettre en cause l'application du PLU et de L'AVAP.

AVAP R4/CORRE : signale l'oubli dans l'inventaire, d'un four à pain, construction remarquable datée de 1770, sur la parcelle A 125



AVAP R5/LOC'H : « Il serait prudent de créer une obligation que les cours de fermes restent en l'état, que l'espace ne soit pas physiquement, verticalement scindé, que rien n'y soit construit, laissant ainsi libre la vue sur les éléments identifiés comme intéressants, tels les puits... ».

AVAP L1/BOUCHER (Domaine du Vouerec) : développe sa demande de dérogation aux règles de l'AVAP qui prévoit de classer en EBC la partie boisée du Parc du Vouerec. Il souhaite s'affranchir du règlement de l'AVAP qui le concernerait.

La commission considère que le domaine du Vouerec est une entité remarquable sur la commune de Bénodet, remplissant un rôle de poumon vert, épurateur des eaux de ruissellement naturel.

A ce titre, il participe d'un équilibre écologique à préserver en priorité, ce qui est le sens d'un Espace boisé Classé (EBC). En outre, ce classement conforte le plan de gestion existant.

AVAP R1/NEDELEC : souhaite que la parcelle 61 et la partie est de la zone 34 soient exclus du zonage de l'AVAP

La commission considère que cette parcelle non bâtie, en bordure du lieudit Ménez-Groas, borde une ancienne décharge non réhabilitée qu'il conviendrait de traiter prioritairement. S'il est souhaitable de la garder en espace agricole, tampon avec la partie écologiquement sensible du fond de l'anse du petit moulin, une évolution pourrait être actée ultérieurement.

AVAP R 3/BORDIEC : souhaite le pastillage de bâtiments en pierre afin d'aider à leur transformation : Cette demande paraît opportune compte tenu de la valeur patrimoniale des bâtiments.

Il souhaite également le déclassement d'un boisement relictuel, actuellement en EBC (C 8, route de Pennarun) pour y réaliser un accrobranches.

Compte tenu de la sensibilité de ce boisement comme épurateur des eaux d'infiltration, la commission souhaite son maintien en tant qu'EBC

3.3.3 La municipalité de Bénodet

Concernant les zones humides, la municipalité répond à la question posée par la commission :

« L'inventaire reproduit sur le zonage du PLU est celui de la CCPF de 2009 tenant compte des dispositions de fin 2009.

L'inventaire de 2012 qui est parfois évoqué est sans doute l'inventaire permanent du CD29 qui lui identifie des zones humides potentielles (sans vérification sur le terrain des critères de délimitation définis par la réglementation).

L'inventaire de 2009 réalisé par la CCPF n'a pas évolué suite à l'arrêté interministériel du 24 juin 2008 modifié par celui du 1er octobre 2009 qui précisent les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, car l'impact de ces arrêtés étaient en définitive marginal en l'espèce car la majorité des zones humides avaient été identifiées sur des critères de végétation, alors que l'évolution de la réglementation portait sur des critères pédologiques.

Il est de la responsabilité de tout porteur de projet portant atteinte à une zone humide de déclarer cette atteinte ou d'en solliciter l'autorisation. »

III – Conclusions et avis

4. Conclusions et avis de la commission d'enquête

Concernant les conditions générales de l'enquête,

La commission d'enquête a :

- étudié les dossiers soumis à l'enquête et pris connaissance des avis des personnes publiques associées,
- préparé et assuré le bon déroulement de l'enquête publique, en collaboration avec les élus et agents de la commune,
- enregistré les observations formulées par le public (registres d'enquête, lettres, courriels,...),
- remis le procès-verbal de synthèse le 30 janvier 2017 et reçu le mémoire en réponse le 6 février 2017
- procédé à la rédaction du rapport relatant la préparation et le déroulement des enquêtes,
- analysé le dossier soumis à enquêtes, à l'éclairage des observations du public, des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et du point de vue de la municipalité,
- examiné les observations individuelles, d'une part à l'éclairage des textes législatifs et réglementaires applicables, et notamment aux loi Littoral, ENE, ALUR, LAAAF..., et d'autre part aux enjeux et objectifs exprimés notamment au PADD,
- émis des avis et observations motivés au fur et à mesure de cette analyse.

Ces avis et observations sont rappelés ci-dessous, suivant les orientations du PADD concernées par l'AVAP, avec en grisé encadré ses recommandations :

3.2.1 Habitat et accueil de population

La commission :

- prend acte que les objectifs qualitatifs de L'AVAP concordent avec ceux du PADD, notamment pour ce qui concerne les constructions nouvelles permettant une forme de mixité sociale.
- observe que la réglementation de l'AVAP, confortant des éléments bâtis remarquables, peut être adaptée aux contraintes environnementales et écologiques, qui sont aussi des contraintes sociales : la qualité urbaine et paysagère concerne tous les habitants de Bénodet : résidents principaux et secondaires, touristes et visiteurs.

3.2.2 Urbanisme, consommation d'espaces et étalement urbain

La commission :

- constate que l'AVAP concourt à des économies d'espace, pour ce qui concerne le développement urbain, que la partie « sud » (secteurs PC de l'AVAP), très concernée par la loi littoral, comprends de nombreux « Campings- caravanning » que la commune conforte dans son PLU, que l' AVAP, ayant des objectifs de qualité dans le renouvellement urbain, avec l'excellente collaboration entre les services de l'état (ABF) et les services techniques de la ville, aidera à raisonner une urbanisation économe en consommation d'espaces
- considère qu'une réflexion de type OAP, assortie d'une programmation, pourrait orienter le devenir de cette partie de l'AVAP, « espaces remarquables » selon la loi littoral et remplaçant les « autorisations d'aménager » des campings dans une vraie réflexion urbaine.

3.2.3 Paysage, patrimoine, espaces naturels et agricoles, continuités écologiques

La commission :

- apprécie la qualité et la lisibilité des documents proposés ainsi que leur cohérence par rapport aux objectifs de qualité affichés de l'AVAP. Elle suggère de compléter l'information des porteurs de projets par les dispositions fiscales permises par l'AVAP, ainsi que par des informations sur l'intervention de la Fondation du patrimoine.
- apprécie les excellentes démarches coordonnées de l'AVAP et du PLU. Toutefois dans l'AVAP littorale, qui est, pour partie, un « espace remarquable » au titre de la loi LITTORAL, les occupations du sol devront être évaluées dans le respect de la loi LITTORAL. Bénodet, bordé par la mer et par des zones NATURA 2000, confirmera son identité d'exception.
- s'associe pleinement aux remarques du Symescoto sur les aspects qualitatifs de la trame verte et bleue. La commission considère que mieux définir la Trame verte et bleue de Bénodet est un préalable indispensable au maintien de la qualité du sol et des eaux. Elle renforcerait les propositions de l'AVAP d'inventorier les talus plantés des parties bocagères associés au bâti rural remarquable et amènerait à préciser l'implication communale pour une maintenance de la qualité des zones humides.
- souhaite fortement, que la Trame verte et bleue du niveau communal vienne s'appuyer sur le règlement de la partie rurale de l'AVAP et sur les zones humides (dans une définition consolidée), afin de renforcer les zones agricoles et améliorer et préserver la qualité des eaux se jetant dans la mer.
- prend acte des démarches sur la qualité des eaux développées dans deux autres enquêtes menées conjointement

3.3.2 Les observations du public

La commission recommande que le corridor vert correspondant au thalweg partant du domaine du Vouerec pour rejoindre la plage et du Poulquer jusqu'à la mer, soit mentionné comme un élément écologique intra-urbain important.

La commission recommande que l'inventaire des zones humides soit juridiquement conforté afin de ne pas risquer de remettre en cause l'application du PLU et de L'AVAP.

En outre, la commission considère :

- Qu'elle n'est pas en mesure de se prononcer sur l'ouverture de la digue dans l'anse du moulin, vu les éléments en sa connaissance, sur l'utilité écologique d'une telle démarche. Il conviendrait de mieux définir un plan de gestion de l'anse du petit moulin, avec les interlocuteurs concernés
- Que les travaux de réhabilitation de l'ancienne décharge (parcelles 62, 63, 64) au Ménez-Groas s'inscrivent dans la démarche générale de « résorption des décharges sauvages » que les services de l'Etat doivent mettre en œuvre.

- Que le domaine du Vouerec est une entité remarquable sur la commune de Bénodet, remplissant un rôle de poumon vert, épurateur des eaux de ruissellement naturel. A ce titre, il participe d'un équilibre écologique à préserver en priorité, ce qui est le sens d'un Espace boisé Classé (EBC). En outre, ce classement conforte le plan de gestion existant.
- Que, en réponse à M. NEDELEC, cette parcelle non bâtie, en bordure du lieudit Ménez-Groas, borde une ancienne décharge non réhabilitée qu'il conviendrait de traiter prioritairement. S'il est souhaitable de la garder en espace agricole, tampon avec la partie écologiquement sensible du fond de l'anse du petit moulin, une évolution pourrait être actée ultérieurement.
- Que la demande de M.BORDIEC qui souhaite le pastillage de bâtiments en pierre afin d'aider à leur transformation est justifiée, compte tenu de la valeur patrimoniale des bâtiments. Par contre, elle considère nécessaire de conserver en EBC le bois situé à proximité desdits bâtiments, compte tenu de la sensibilité de ce boisement comme épurateur des eaux d'infiltration.

D'une façon générale,

La commission d'enquête :

- A pu apprécier la disponibilité des représentants de la commune (élus et personnel administratif) pour faciliter le déroulement de l'enquête,
- Précise que des questions ont été posées, par oral ou dans les observations écrites, sur des thèmes transversaux aux cinq dossiers concomitants ; dans ces conditions, il conviendra de se référer au rapport d'enquête relatif au dossier le plus directement concerné par la question (et notamment PLU et AVAP)
- Constate que plusieurs associations locales attentives à la protection de l'environnement se sont manifesté, en assortissant les quelques critiques émises, de propositions favorables à la **poursuite d'un dialogue constructif**.

Plus particulièrement,

- La commune de Bénodet, forte de sa situation en bord de mer avec un paysage globalement de qualité, est confrontée à un phénomène de saisonnalité particulièrement sensible (6 fois la population permanente) que le projet d'AVAP permettra de mieux organiser et équilibrer, entre les différents secteurs de la commune.
- Le projet d'AVAP, réactualisant la ZPPAU, a pris en compte des nouveaux secteurs, sur lesquels un règlement de PLU permet de limiter les nouvelles constructions. Il reste peu précis sur les évolutions possibles de ces secteurs, alors que la « trame verte et bleue » du SCOT devrait y être déclinée.

La commission recommande qu'un groupe de travail soit mis en place, à l'initiative de la municipalité, associant les élus communaux et intercommunaux ainsi que les associations intéressées afin d'approfondir la définition de la trame verte et bleue communale, en prolongement des dispositions du SCOT de l'Odet, et de faire toutes propositions utiles aux collectivités compétentes quant à sa gestion.

Ce groupe de travail pourrait utilement poursuivre ses travaux dans le cadre de la gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (Gemapi) de compétence intercommunale.

En conséquence, la commission d'enquête émet un **avis favorable** au projet d'AVAP tel que présenté dans le dossier soumis à enquête publique,

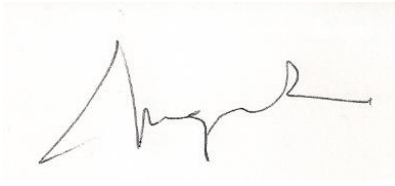
sans **réserve**¹ particulière, mais complété par les **recommandations**² figurant sous cadre grisé au présent chapitre III.

Le 3 mars 2017,

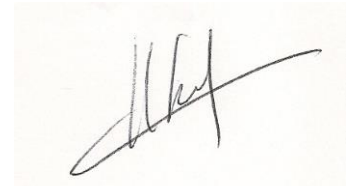
Le président de la commission
Jean-Marie ZELLER



Les membres titulaires de la commission
Alain MAGNAVAL



Hervé LEFORT



¹ **Réserves** : la commission d'enquête pose des conditions à son avis favorable : celles-ci, à conditions d'être réalisables et exprimées avec clarté et précision, doivent être levées par l'autorité compétente, sinon l'avis de la commission d'enquête sera considéré comme étant défavorable.

² **Recommandations** : la commission d'enquête exprime les recommandations qui lui semblent pertinentes et de nature à améliorer le projet, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci ; l'autorité compétente peut en tenir compte ou non.

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Projet d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Par arrêté municipal du N° : 164/2016 du 30 novembre 2016, le maire de Bénodet a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de création d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Cette enquête se déroulera pendant 33 jours consécutifs, du lundi 19 décembre 2016 au vendredi 20 janvier 2017 inclus, en mairie de Bénodet.

L'AVAP est une servitude d'utilité publique annexée au Plan Local d'Urbanisme. Elle doit définir les enjeux patrimoniaux culturels du territoire, déterminer les objectifs permettant d'en assurer la protection patrimoniale dans toutes ses composantes (architecturale, urbaine, historique et paysagère) et mettre en œuvre les modalités de leur gestion raisonnée en fonction de la spécificité des lieux ainsi que des principes liés au développement rural.

Les caractéristiques principales du projet d'AVAP de Bénodet sont les suivantes :

- Intégrer des objectifs de développement durable dans l'AVAP en lien avec l'élaboration du PLU, c'est-à-dire concilier les approches patrimoniales et environnementales,
- Assurer la compatibilité de l'AVAP avec le PLU,
- Protéger mais aussi valoriser le patrimoine de Bénodet,
- Actualiser le diagnostic architectural de la ZPPAU existante en ayant une réflexion sur l'usage des procédés visant à la recherche d'économie d'énergie et à l'utilisation des énergies renouvelables.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier est consultable en mairie de Bénodet aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie. Les personnes qui le souhaitent peuvent formuler des observations, propositions et contre-propositions soit sur le registre à feuillets mobiles coté et paraphé par un membre de la commission d'enquête et mis à disposition en mairie ; soit par mail : mairie@benodet.fr ; soit par correspondance à Monsieur le Président de la commission d'enquête, Mairie - 51 Avenue de la Plage - BP 50 - 29950 BENODET.

Le dossier d'enquête publique, comprenant notamment le rapport de présentation de l'AVAP, le règlement écrit et les documents graphiques, et les annexes de l'AVAP, ainsi que les différents avis émis dont la décision de l'Autorité environnementale, est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci, conformément aux dispositions de l'article L.123-11 du code de l'environnement. Les observations du public sont également consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Des informations sur le projet soumis à enquête publique peuvent être demandées auprès de Monsieur Christian PENNANECH, maire de BENODET, responsable du projet d'AVAP.

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier sont consultables, dans le même délai, sur le site internet de la mairie à l'adresse suivante : www.mairie-benodet.fr

Par décision en date du 22 novembre 2016, Monsieur le président du tribunal administratif de Rennes a constitué une commission d'enquête composée de Monsieur Jean-Marie ZELLER, Géomètre Expert Honoraire, en qualité de Président ; Monsieur Alain MAGNAVAL, directeur de clientèle et marketing en retraite et Monsieur Hervé LEFORT, inspecteur des sites ministère de l'écologie en retraite, en qualité de membres titulaires, Madame Danielle FAYSSE, urbaniste, en qualité de membre suppléant

Un ou des membres de la Commission d'enquête tiendront des permanences en vue de recevoir le public les jours suivants, de 8h30 à 11h45 et de 13h30 à 17h00 :

- Lundi 19 décembre 2016
- Jeudi 29 décembre 2016
- Jeudi 5 janvier 2017
- Jeudi 12 janvier 2017
- Vendredi 20 janvier 2017

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre est clos par le Président de la commission d'enquête qui dispose d'un délai de 8 jours pour rencontrer le Maire et lui transmettre un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales. Le Maire pourra produire ses observations éventuelles sous un délai de 15 jours. La commission d'enquête établira ensuite un rapport relatant le déroulement de l'enquête et consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non. Le Président de la commission d'enquête transmettra à M. le Maire le dossier de l'enquête avec le rapport et les conclusions motivées dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions de l'enquête publique est déposée en mairie de Bénodet ainsi que sur le site internet de la commune pour y être tenue à la disposition du public pendant un délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête.

A l'issue de la procédure, l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, éventuellement modifiée, sera approuvée par délibération du conseil municipal.