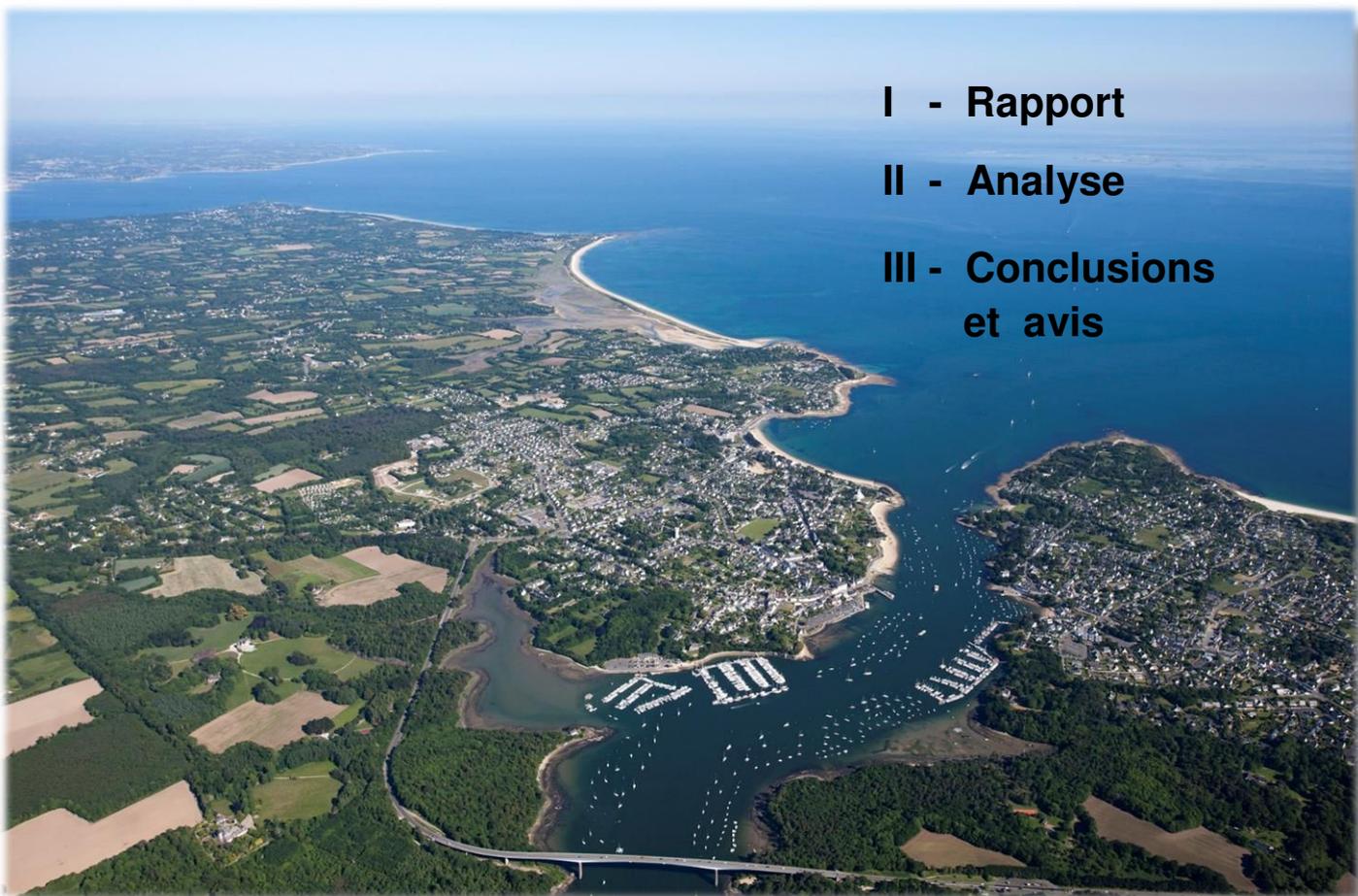


**Enquête Publique
relative au projet d'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de BÉNODET**

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 population
- 3.2.2. Urbanisme, consommation d'espaces et étalement urbain
- 3.2.3. Vie locale : économie, équipements, transports et déplacements
- 3.2.4. Paysage, patrimoine, espaces naturels et agricoles, continuités écologiques
- 3.2.5. Energie, communications numériques
- 3.2.6. L'élaboration du PLU et la forme des documents constitutifs du dossier soumis à enquête

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, en application des dispositions des articles L 153-19 & R 153-9 du code de l'urbanisme, le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BENODET, 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.

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.

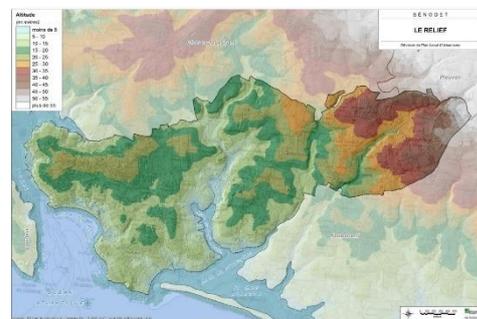
La commune présente une double façade maritime et fluviale (6 Km de côte) : sur l'Océan Atlantique au Sud, et sur la ria de l'Odet à l'Ouest.



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.

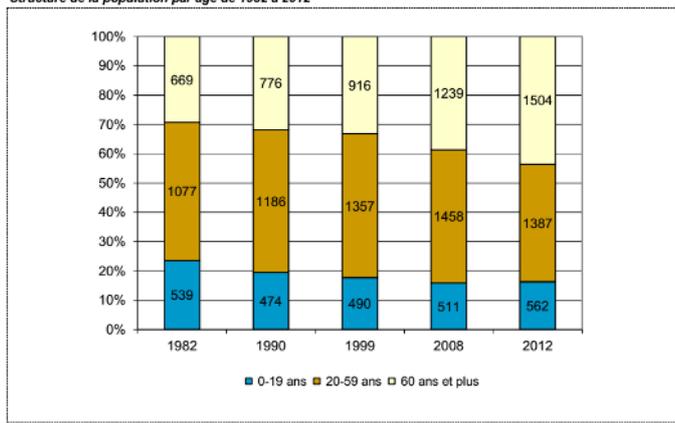
Un inventaire des zones humides a été réalisé par la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais en 2008. Les zones humides sur la commune de Bénodet représentent 110 hectares, soit 10,4 % de la surface du territoire communal.

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

Structure de la population par âge de 1982 à 2012



Source : INSEE

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'Odet, 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 CCPPF, respectivement 24 077 € et 22 052€, alors qu'il est bien inférieur sur le Finistère, 19 749 €

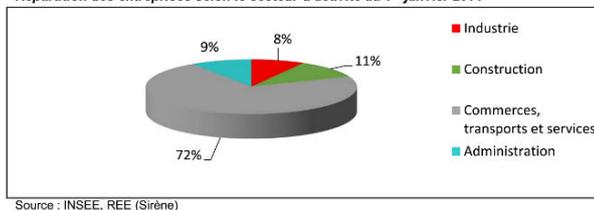
Les foyers sont essentiellement composés de classes aisées Il s'agit pour une bonne part de retraités qui bénéficient d'un important pouvoir d'achat, avec un fort écart avec la population la plus modeste.

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'Odet,

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 CCPPF (29,3%)

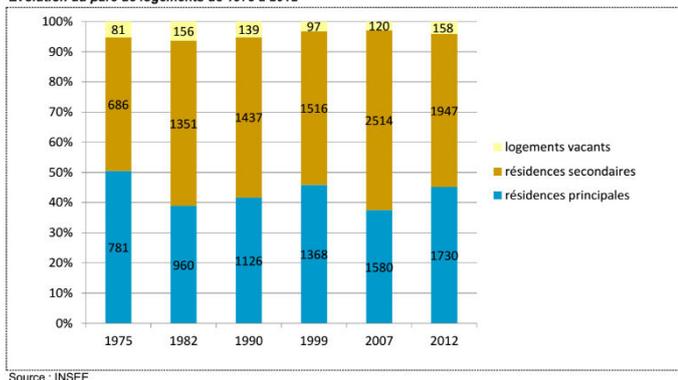
L'HABITAT

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 CCPPF (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



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.

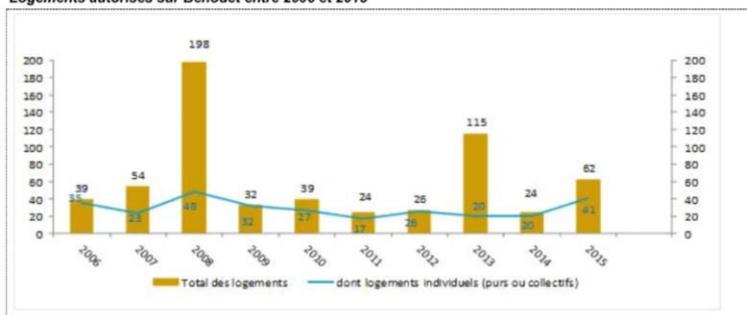
De plus, 25 des logements sociaux de Bénodet - adaptés aux normes « handicapés » - sont attribués suivants des critères de ressources à des personnes âgées de + de 70 ans.

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 Foesnantais, 1/3 des mutations concerne le marché du foncier (= achat de terrain à bâtir), soit 13 points de plus que dans l'ensemble de la Cornouaille, alors que seules 58% des mutations concernent des biens d'occasions ; cette proportion est la plus faible de Cornouaille.

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

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.

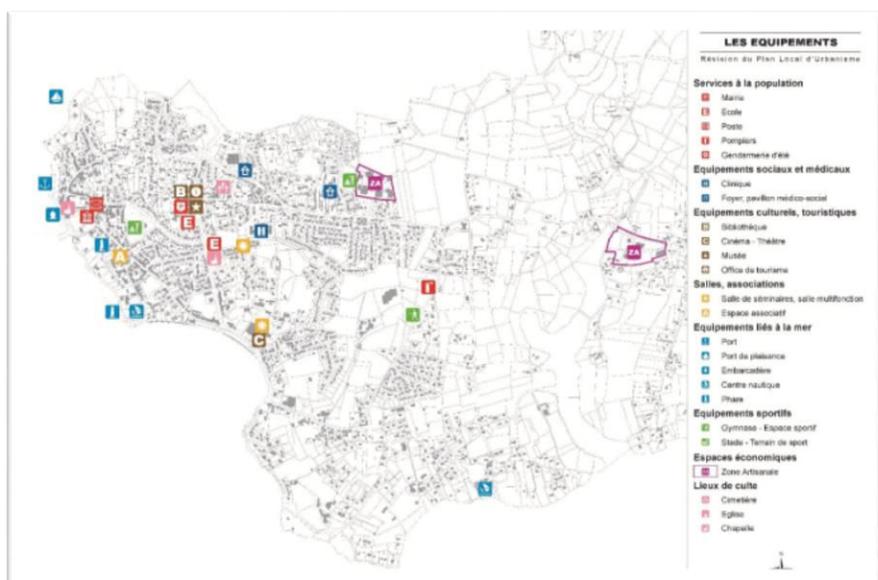
A l'échelle du territoire communautaire et au sens du SCOT, Bénodet est identifié comme « pôle spécifique et commune relais du littoral », qui est un « site touristique majeur, dotée d'une structure urbaine conséquente ». Bénodet est reconnu dans le SCOT comme jouant un « rôle de pôle relais tant en 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

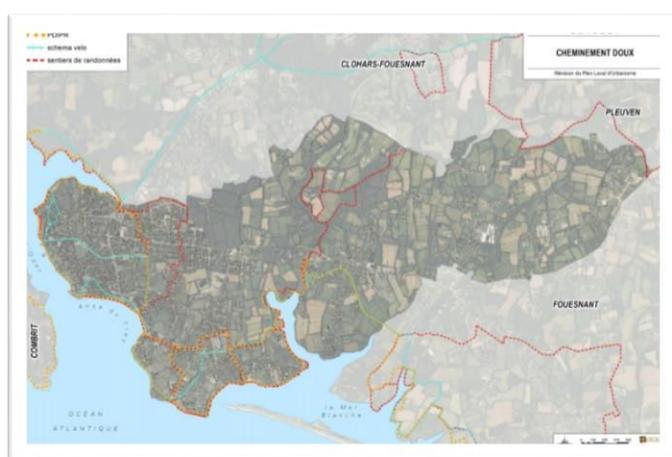
La commune est concernée par 3 voies départementales :

- 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 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 covoitureurs 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 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.

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-Groas
- 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'Odet, 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.

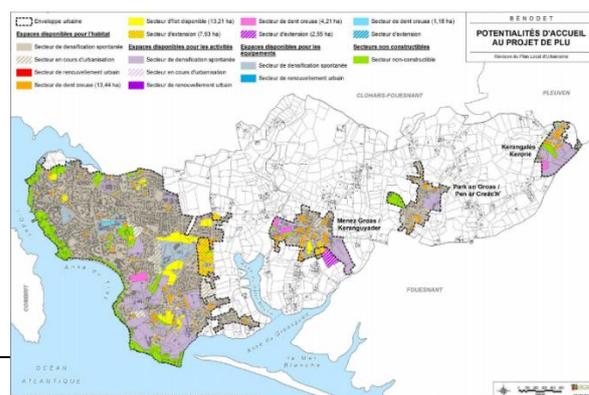
5. ORIENTATIONS EN MATIERE D'ENERGIE ET DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- 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. Rapport de Présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
4. Règlement
 - 4.1. Règlement écrit
 - 4.2. Règlement graphique
5. Annexes
 - 5.1. Zonage d'assainissement des eaux usées
 - 5.2. Zonage d'assainissement des eaux pluviales
 - 5.3. Plans du réseau d'alimentation en eau potable
 - 5.4. Liste et plan des servitudes d'utilité publique
 - 5.5. Classement sonore des infrastructures de transport terrestre
 - 5.6. Taux de la taxe d'aménagement
 - 5.7. Pièces de procédure administrative

Il est complété par :

- la délibération du Conseil Municipal en date du 29 juillet 2016 arrêtant le PLU,
- les pièces de procédure administrative,
- le recueil des éléments de concertation,
- les avis des Personnes Publiques Associées : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, Préfet du Finistère, Comité Régional de la Conchyliculture de Bretagne Sud, Chambre Agriculture du Finistère, Région BRETAGNE, Syndicat Mixte d'Etudes pour l'Elaboration du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Odet (SYMESCOTO), Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), Architecte des Bâtiments de France, Chambre de Commerce et d'Industrie QUIMPER CORNOUAILLE, Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE Bretagne).

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 d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

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

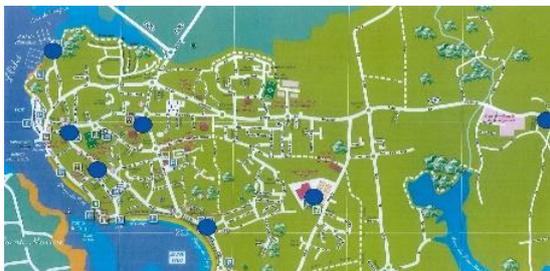
Le président de la commission d'enquête transmet à Monsieur le Maire de BENODET le rapport et les conclusions motivées de la commission.

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 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, 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.

37 observations ont été inscrites sur le registre (référéncées R1 à R37) ;

28 lettres ont été envoyées ou déposées en Mairie (référéncées L1 à L28).

9 courriels ont été envoyés à l'adresse mairie@benodet.fr (référéncés C1 à C9)

Certaines observations ont été faites sous deux formes pour exprimer la même chose : registre et courriel, registre et lettre, etc....

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
L1 L14	Jacqueline CLEMENT 21 rue Honoré Commeurec 35136 SAINT JACQUES DE LA LANDE	2.3	B 319 Impasse de Bouillenou	Cette parcelle est en partie constructible au POS. Elle ne l'est plus au PLU (Zone A). Demande de reconsidérer le classement de cette parcelle et permettre à nouveau la constructibilité du terrain, dito LOCQUIREC (Conseil d'Etat)
R1 L2	Jacques BERNARD 26 Route de Guénodou 29950 BENODET	2.3	C 17 Route de Guénodou	Demande l'agrandissement de la partie constructible pour permettre une extension de la maison actuelle et de nouvelles constructions sur le terrain
C1	M. Mme Christophe HARVEL 1 La grée Charuel 35390 LA DOMINELAIS	2.4	C 207 54 Route de Kermine	Demande « l'étoilage » de deux bâtiments annexes à la maison d'habitation principale.
R2 L3	Mme Nadège KEUSCH Chez Michel LAPOIRIE 11 Résidence Lespont 29170 FOUESNANT	2.3	B 290, 683, 873, 875, 877 Keramouillenou	Le terrain acheté en 2007 est en partie constructible au POS (2.400m ²) ; un permis de construire a été délivré ; le terrain est viabilisé, un système d'assainissement installé. Demande de revoir le zonage pour tenir compte de la situation de « dent creuse dans un hameau existant ».
R3	Xavier BORDIEC Curateur de Jen-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 de châtaigniers dont plus de la moitié des arbres sont morts ; souhaite y réaliser un accro-branches : demande de supprimer le classement en Espace Boisé Classé
R4	Mme Dominique BODIVIT née JAN 1bis Hent Beg Kroissen 29950 BENODET	2.3	AM 36, 37 Rte du Letty	Demande que les parcelles 36 & 37 soient constructibles (NA2 au POS)
R5	Mme Anne BODIVIT née JAN 10 Rue Park Pella 29950 BENODET	2.3	AN 153 Rue Park Pella	Demande que la parcelle soit constructible (N1 au POS)
R6 L22	M. Vincent DANIEL 6 Allée de Kermoor 29950 BENODET M. Jean-Charles DANIEL Corniche de la Plage 29950 BENODET	2.2	AC 170, 390, 391, 398, 402 Kermoor	*Demandent la diminution du nombre d'aires de stationnement pour diminuer l'impact sur un site boisé, sa qualité paysagère, préserver le système racinaire des arbres les plus remarquables en limitant les terrassements ; *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
R7 L8	M. Mathias CORRE 5 Chemin de Kerneost 29950 BENODET	2.2	AM 58 Chemin du Tourigou	Demande le classement de la parcelle en Uh (au lieu de Ut)
R8	Mme Marie José DHERVE née NEDELEC 7 Chemin de Kerc Hen 29950 BENODET	4.2	AM 27 Kergariou	Emets un doute sur la réalité de la zone humide sur le secteur Nord de la parcelle.

Réf	Auteur	PADD	Localisation	Résumé
R9 C6	M. Alain PERSON 3 rue des Pommiers 56270 PLOEMEUR	2.3	C 692 451 2028 Hent tri person Ty nevez kerangales	Demande le classement des parcelles en zone constructible (NA2 au POS), en référence aux promesses faites lors de la cession de parcelles à la communauté de communes pour la zone artisanale de Kerorie. C'est une situation inextricable vis-à-vis de mes trois enfants dont l'un occupe la maison existante...
R10	Mme Yvette LOUEDEC 20 Rue de Poulmic 29950 BENODET	2.2	AN 60, 61, 62, 67 AH 340 Poulpry	A pu vérifier le classement en zone constructible (1AUhc) des parcelles concernées avec le commissaire enquêteur.
R11	M. Tristan DE CARNE DE CARNAVALET 2 Route du Moulin de Keraven 29950 BENODET	2.3	B 406 Ty-Coat	Demande le classement en zone constructible
L4	M. Patrick PERENNOU 2 Allée des Clématites 38240 MEYLAN <i>Pour la succession LE LORC'H</i>	2.3	C 132, 133, 134 C 1060 Rte de Clohars Fouesnant Carn Louarn	*Nous souhaitons que la parcelle C 133 qui est à ce jour constructible dans la partie haute reste constructible avec le nouveau PLU et soit classée en zone (Uhc) *Nous souhaitons que la parcelle C 1060 reste constructible dans sa totalité et soit classée en zone (Uhc) avec le nouveau PLU
R12	Mme Marylène GUIFFANT 11 Hent Verget 29950 BENODET Pour la famille DONNARD	2.3	C 1691 C 249 & 1758 C 326 331 332	*Demande que la partie Est soit maintenue en zone constructible (dent creuse) *terrain desservi par la route et raccordé aux réseaux d'eau et d'électricité : demande qu'il soit constructible *Terrain en continuité d'urbanisation avec l'Impasse Kercenan Bihan » raccordable vers le Sud au réseau d'assainissement de Fouesnant : demande qu'il soit constructible.
R13	Marc JAN Route de Joalis 29950 BENODET	2.3	C 1291 Et autres	Parcelle actuellement bâtie (maison des parents JAN et atelier de menuiserie) Demande la possibilité de construire sa maison d'habitation, à proximité de son atelier ; sinon, il devra <i>délocaliser</i> vers Fouesnant
R14 L5	Martial KERHERVE Marie José PALACIO 54 Rte de Clohars Fouesnant 29950 BENODET	2.3	C 1890 Kerveur	Terrain situé Allée Ar Gall, ayant fait l'objet d'un permis de construire n° 29 006 05S1074délivré le 3 mars 2006 : ce projet est resté en souffrance pour raisons familiales. En 2012, un CU n° 29 006 1200078 a été refusé par les services de la Préfecture pour non-respect de l'article L 146-4 (aujourd'hui L 121-1 & 121-3) : Demande de reconsidérer le zonage.
R15 L6	Dominique & Isabelle NORGUET 15 rue de Rue Haute Fontaine 29950 BENODET	2.2	AA 207	Demandent le maintien d'un droit de construire, existant dans la 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.
R16	Jeannine BERREHOUC Thérèse DARDELET 88 rue de Menez Frost 29950 BENODET	2.3	AP 19 Kergaouen	Demande l'extension de la zone Uh sur la parcelle AP 19, proche de la maison de mon grand-père, pour me permettre d'aider mes enfants.
R17	Michelle MAREC Marie-France BERTHOLOM 90 Route de Ker Hall 29950 CLOHARS FOUESNANT <i>Pour l'indivision MARC</i>	2.3	C 419 1701 38 Rte de Clohars Fouesnant	Demande que ces parcelles, actuellement en N1, soient classées en zone constructibles ; elles sont desservies par une voie privée et situées dans une zone déjà urbanisée.
R18 L7	Jean-François MARTIN 3 rue des Grèbes 29950 BENODET	2.2	AH 333 ; 280 à 286 rue du trez	Ces parcelles ont fait l'objet d'un permis d'aménager délivré par le Maire le 2/05/2013 et annulé par le TA de RENNES le 29/04/2015 à la suite du recours que nous avons introduit, du fait notamment de la proximité de la station d'épuration. Pourquoi les maintenir en zone constructible ?
R19	Vincent ROY Joalis 29950 BENODET	2.3	C 1084	Demande que cette parcelle qui permet l'accès à ma maison (C 1768) soit constructible.
R20	Jacqueline TETARD 24 Rte du Letty 29950 BENODET	2.3	AM 34 - AN 192 Letty Huella Letty Keramborn	Ces parcelles sont classées en N & N1. Nous demandons qu'elles soient classées en Uh, comme dans le POS.
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 Ut7 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 : pour répondre à une demande d'hébergement touristique et événementiel (seminaires 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
R21 L10	Raymond LOC'H 191 rue Joseph. Daubrèg 62155 MERLIMONT	2.3	B 960 25 Rte de Guenodou	Demande que ce terrain cadastré B 960, route de Guénodou, seule unité foncière non bâtie dans un espace urbanisé, soit, en application des dispositions de la loi ALUR, intégré, de façon exceptionnelle, à un secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), favorisant ainsi une économie de

Réf	Auteur	PADD	Localisation	Résumé
				l'espace et des équipements publics pour un terrain abandonné. Référence à l'arrêt du Conseil d'Etat n°398959 en date du 30/12/2016 (Commune de LOCQUIREC)
R22	Marie José DHERVE 7 Chemin de Kerc Hen 29950 BENODET	2.3	AL 30 Rte de Kergariou	Demande que la partie Nord de cette parcelle desservie par la Route de Kergariou soit classée en zone constructible
R23 (C9)	Hervé de CHEFFONTAINES 18 Boulevard du Roi 78000 VERSAILLES	2.4	C 107 guerveur	Souhaite réhabiliter le bâtiment en ruines existant, en application de l'article L 151-11 2° du code de l'urbanisme.
R24	Gilles BIGOT 26 rue des Bruyères 29120 COMBRIT	2.2	AA 393 Kerlidou	Cette parcelle a été échangée par la commune avec les parents BIGOT contre une parcelle permettant d'élargir la voie d'accès à la zone. Elle doit donc être exclue de la zone 1AUhb1 de Kerlidou.
R25	Famille HOSTIOU Kerambechenec 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)
R26	Roger DONNARD 72 Rte de Guenodou 29950 BENODET	2.3	B 1104 Rte de guenodou	Demande que cette dent creuse, classée au POS en NDa (zone de constructions diffuse), ne soit pas classée en zone agricole et reste constructible.
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'Odet est dangereux, du point de vue de la visibilité (stationnement gênant), de la sécurité des piétons et deux roues : aménagements à prévoir. * Boulevard de l'Odet : 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.
L11	Monique MINAUD 17 rue des Lauriers 29950 BENODET <i>pour Bretagne Vivante-SEPNB</i>	4.2	Divers	<u>Trame Verte et Bleue</u> *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.
L12	M. Gérard LE MEUR & Mme née Eliane CLEMENT 1 rue du Poulquer 29950 BENODET	2.2	AI 377 (ex 165) AI 78 Poulmic	<u>Zone 1AUhc, OAP de Poulmic :</u> *Nous contestons l'obligation d'effectuer un projet de lotissement avec les parcelles limitrophes et supporter ainsi des contraintes de voiries, réseaux divers, à réaliser à notre charge pour le compte des riverains... nous demandons d'intégrer dans le périmètre les parcelles permettant un accès au chemin de Kernilis (Partie Nord de la parcelle 377) *l'intégration de la parcelle 78 en totalité dans la zone permettrait un raccordement gravitaire des eaux usées à la station de Poulmic et d'éviter ainsi l'installation d'un poste de relevage *l'application de quota de mixité sociale devrait se cantonner dans les secteurs proches du centre et dotés de services de proximité (transports en commun, soins, etc...)
L13	Nicole CLEMENT 11 rue du Poulquer 29950 BENODET <i>Pour l'indivision CLEMENT</i>	3.4	AI 86 Poulmic	<u>OAP Route de Poulmic</u> Demande qu'un passage privatif soit réservé le long du talus d'une largeur suffisante pour le passage des chevaux.
C2	Cécile FABRE 52 Route de Kermine 29950 BENODET	2.3	C 1177 Perguet Nord	Considère le classement A ou A1 inadapté pour des parcelles bâties qui ne sont plus vouées à l'agriculture. Demande un classement permettant l'évolution du bâti existant et l'implantation d'annexes.
L15	Jean-Yves SALIOU 6 Avenue BOUILLOUX LAFONT 29950 BENODET <i>Président de l'association BENODET ENSEMBLE</i>		divers	* <u>Concertation minimale</u> : 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. * <u>Réduire la consommation d'espace</u> : réduire de 30% la surface des terrains à bâtir et lutter contre le mitage constituent une nécessité absolue. * <u>AVAP</u> : étendre à l'habitat ordinaire du bourg, souvent dégradé, les dispositions de l'AVAP. * <u>Evolution démographique et mixité sociale</u> : 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 * <u>Activité agricole</u> : c'est bien d'encourager maraîchage et agriculture biologique (circuits courts, transition énergétique) ; à compléter par des jardins familiaux. * <u>Trame verte et bleue</u> : 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

Réf	Auteur	PADD	Localisation	Résumé
				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 <i>plan de circulation</i> comme partie prenante du PLU : circulation automobile, déplacements doux (le vélo au quotidien), radars pédagogiques, aires de covoiturage,...
C3	Philippe SELLIN 6 Chemin de Kerangalès 29950 BENODET	2.3	C 1791	Demande que la totalité de la parcelle soit classée en zone Uhc
L16 C4 C5	Jérôme BROUSSE (nu-propriétaire) Clémence BROUSSE (nu-propriétaire) Elizabeth BROUSSE (usufruitière) 9 lieu-dit Kerlouga 29950 BENODET	2.3	B 1089 1159 1131 1132 1188 1146	Demande que ces parcelles limitrophes du quartier des Palmettes en Clohars-Fouesnant soient constructibles.
L17	Christiane RAGONS 11 lieu-dit Kerlouga 29950 BENODET	2.3	B 1088 1158	Demande que ces parcelles limitrophes du quartier des Palmettes en Clohars-Fouesnant soient constructibles.
L18 (R35)	M. ROUQUIER <i>Collectif de la Rue des Lauriers</i>	2.2	AH 271	Nous nous opposons à la liaison Nord/Sud vers la rue des Lauriers prévue dans l'OAP du Poulpry
L19	Christelle TRENEC 14 rue des Grèbes 29950 BENODET	2.2	AH 170	OAP Zone du Trez : *Voiries : Il est prévu un raccordement Rue des Sturnes 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.
R28	Y. NICOLAS 118 Route de Kerhall 29950 BENODET <i>Pour les Amis des Chemins de Ronde (ACR29) & l'Association pour la Sauvegarde du Pays Fouesnantais (ASPF)</i>	3.6	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. Attire l'attention sur les secteurs suivants à aménager : <ul style="list-style-type: none"> • Pointe du Gros Guen / Plage du Letty • UCPA / Beg ar kroashent • Anse du Petit Moulin (Digue-Anse du Voizel)
R28 -2	Magdeleine BRETON <i>Pour l'Association pour la Sauvegarde du Pays Fouesnantais (ASPF)</i>		Divers	*Documents numérisés : ils n'apparaissent pas sur le site internet... *Groupe de travail PLU : il est regrettable que les associations environnementales n'aient pas été associées *Loi littoral : les jurisprudences récentes (CAA Nantes et CE) ne sont pas prises en compte : Menez Groaz, Toul Mengleul, Keranguyader, Trevourda, Kerioré (Uhc, Uic) *Captages d'eau – Zones humides : identification difficile, pas d'inventaire validé *Périmètre de centralité commerciale : trop étendu, non compatible avec les objectifs du SCOT *Trame verte et bleue : cohérence des talus boisés à vérifier ; corridors écologiques trop modestes
L20	Jean-Guy NEDELEC 26 Carn Palud 29950 BENODET	2.3	AR 31	Demande qu'une partie de la parcelle soit intégrée dans la zone urbaine adjacente
L21	Jean-Guy NEDELEC 26 Carn Palud 29950 BENODET	2.3	AR 61	Demande que la parcelle de 1.060 m ² n'a pas de vocation agricole affirmée, vu son étroitesse, et demande qu'elle incluse dans la zone constructible.
L 22	<i>Voir supra R6</i>			
L 23	UBHPA Campings de Bretagne Nicolas DAYOT, Président CP 26 56038 VANNES Cedex	3.2	Campings et Parcs Résidentiels de Loisir	*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) *l'article R 151-39 concerne la volumétrie et l'implantation des constructions : il ne s'applique donc pas aux résidences mobiles de loisir *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 « <i>et les mobil-homes</i> » (voir supra L9) * remplacer le terme « mobil-home » par résidence mobile de loisir », terme utilisé dans le code l'urbanisme depuis 2007.
R29	M. Mme Raymond BOULBEN Carole & Franck BOULBEN 90 Rue du Letty 29950 BENODET	2.3	AN 6	Demande que la parcelle soit classée intégralement en zone constructible (projets familiaux).
R30	Mme Claude LESAGE-BENSIMON 92 rue du Letty 29950 BENODET	2.3	AN 5	Demande que la parcelle soit classée intégralement en zone constructible.
R31	Sylvain CHAMPS 89 Route de Clohars Fouesnant 29950 BENODET	2.3	C 139	Demande que cette parcelle soit constructible pour 1500 m ² pour permettre la construction d'une deuxième maison familiale pour nos enfants
R32	Collectif du Menhir 16 rue des Grèbes 29950 BENODET	2.2	Divers	*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...

Réf	Auteur	PADD	Localisation	Résumé
			OAP « Trez »	<p>*<u>Vision et écriture de l'espace</u> : une agglomération de lieux désaccordés au lieu d'une plus grande homogénéité</p> <p>* <u>Segmentation de l'occupation</u> : résidents permanents, résidents semi-permanents et enracinés, les nomades touristes éphémères de passage</p> <p>*<u>Stratégie de positionnement affichée</u> : une station balnéaire cinq étoiles, en équilibre entre tourisme et habitat permanent</p> <p>*<u>Composantes du capital communal</u> : éléments bâtis de valeur, arbres remarquables, éléments culturels/historiques singuliers.</p> <p>*<u>Prévoir un Plan Vert</u> traitant des arbres, paysages et vues remarquables, trame verte, ...</p> <p>*<u>Eau, énergie, déplacements</u> : la capacité d'accueil est-elle suffisante ? (Notamment pour la station d'épuration)</p> <p>*<u>Construction de logements sociaux</u> : privilégier certains secteurs disponibles plutôt que l'édification d'immeubles en secteurs résidentiels</p> <p>*<u>Élément de méthodologie</u> : une simple référence aux textes n'est pas suffisante pour éviter les multiples exceptions : paysages, environnement, littoral, ...</p> <p>*<u>OAP du Trez</u> : projet inopportun pour de multiples raisons ; seule une occupation résidentielle pourrait convenir pour cette zone (cf L27, C7, L18, L19)</p>
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
R34 (C10)	Josette LE GALL 32 route de Trevoudra 29950 BENODET	2.3	AN 116 Ty-Nevez Kerveil	Demande que cette parcelle soit classée en zone constructible
R35 (L18)	M. ROUQUIER <i>Collectif de la Rue des Lauriers</i>	2.2	AH 271 OAP Poulpry	<p>*L'arboretum 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 protégé au titre des Bâtiments de France</p>
R36	Charlotte CANEVET 23 Avenue de l'Odet 29950 BENODET	3.4	AS 5 AR 29 Kerguel	Projet de construire un hangar et une maison d'habitation liés à l'exploitation agricole (élevage bovin et équin) existante.
L24	Anne ORYS 24 Avenue de la Pointe 29950 BENODET	2.3	C 1898 1900	Terrains classés en zone A, à proximité de zones Utc Uhc Uic. Demande que ces parcelles soient constructibles.
L25	Astrid GAUGAIN 12 Gwaremm Vraz 29950 BENODET	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 un projet complexe nécessitant des heures de pédagogie et d'explications.</p> <p>*Le quartier de Menez Groas 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>
L26	Pierre HASCOËT 3 Impasse de Kerangales 29950 BENODET	2.3	C 1776	Demande que la totalité de la parcelle soit classée en zone Uhc
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...
L28	Florence DARBLAY 21 rue de Marignan 75008 PARIS <i>Pour l'Association pour la Protection de la Nature et de l'Environnement du site de l'estuaire de l'Odet (APNE)</i>		Divers	L'association cite un certain nombre de points pour lesquels elle émet des observations globalement positives, concluant par un avis favorable à l'adoption de l'actuel projet de PLU
C7	M. Mme Jean-Marie DINAHET 18 rue des Grèbes 29950 BENODET	2.2	OAP « Trez »	<p>*<u>Nous nous opposons au projet</u> : trouble anormal de voisinage, aggravation des conditions de circulation et de stationnement, perte de vue, d'intimité, d'ensoleillement, de luminosité,</p> <p>*<u>Il faut interdire</u> : la construction de bâtisses à plus de deux niveaux, construire à plus de quarante mètres de la limite de propriété, prévoir du stationnement à proximité du littoral, limiter le passage dans la rue des Sternes aux véhicules de secours et aux cyclistes et piétons.</p>
C8	Laurence et Philippe PLANCQUEEL 1 Impasse de Kerangales 29950 BENODET	2.3	C 1775	Demande que la totalité de la parcelle soit classée en zone Uhc (projet de piscine hors zone d'épandage et de capteurs géothermiques)
C9 (R23)	Hervé de CHEFFONTAINES 18 Boulevard du Roi 78000 VERSAILLES	2.4	C 107 guerveur	Cf. supra R23 : production de deux photos du bâtiment en ruines existant.
C10 (R34)	Goulwen LE GALL	2.3	AN 115 116	Demande que ces parcelles restent constructibles comme dans le POS, en tenant compte des préjudices financiers et des problèmes familiaux.

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 74 observations consignées dans un procès-verbal de synthèse.

En outre, elle a posé 2 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 :

- la réduction importante des zones constructibles, entre le Plan d'Occupation des Sols encore applicable et le Plan local d'urbanisme proposé tenant compte notamment des dispositions de la loi Littoral et de celles de la loi ALUR en matière de limitation de l'étalement urbain : certaines personnes se sentent « *dépossédées de façon injuste.* »
- les schémas et dispositifs contenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui sont des principes et non des projets :
- les difficultés de cohabitation entre secteurs à vocation touristique (campings, PRL) et secteurs résidentiels

On peut citer également :

- quelques demandes argumentées relatives à des terrains précis dont les propriétaires sollicitent qu'ils soient *constructibles*. (dents creuses...)
- la problématique du bocage, sa conservation et son entretien ; la maintenance des zones humides ;
- quelques remarques à caractère général sur la vie au quotidien : circulation, cheminements doux, servitude littorale, etc...

Ce projet de Plan Local d'Urbanisme présente plusieurs particularités :

- un délai relativement long :
 - 10 12 2010 : décision d'élaboration du PLU
 - 03 04 2015 : débat en conseil Municipal sur le PADD
 - 29 07 2016 : arrêt du PLU
 entre la décision d'élaborer le PLU et l'arrêt du PADD ;
- l'obligation de prendre en compte les nouvelles dispositions législatives intervenues entre temps : Grenelle 2, ALUR, etc... ;
- l'approbation du SCOT de l'Odet le 14 février 2014, du PLH de la CCPF, du PPRL

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 de bonne qualité, notamment dans sa forme.

En outre, Monsieur Christian PENNANECH, 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, en application des dispositions des articles L 153-19 & R 153-9 du code de l'urbanisme, le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BENODET, 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

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,
- 1.2. Favoriser la mixité sociale et la mixité des logements,

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,
- 2.2. Favoriser le renouvellement urbain,
- 2.3. Limiter les zones d'extension urbaines,
- 2.4. Favoriser la réhabilitation,

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,
- 3.2. Conforter l'économie touristique, tout en respectant le cadre de vie,
- 3.3. Conforter les activités portuaires,
- 3.4. Préserver l'activité agricole encore présente,
- 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,

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
- 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'Odet,
- 4.3. Améliorer la qualité des eaux

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,
- 5.2. Développer les communications numériques,

Les pièces figurant au dossier d'enquête

Le dossier soumis à enquête publique comporte :

- la délibération du Conseil Municipal en date du 29 juillet 2016 arrêtant le P.L.U., ainsi que les pièces de procédure administrative et le recueil des éléments de concertation
- le Rapport de Présentation (RP), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le Règlement graphique, le Règlement écrit et les annexes écrites et graphiques,
- les avis des personnes publiques associées (PPA).

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.

- 37 observations ont été inscrites sur le registre (référéncées R1 à R37) ;
- 28 lettres ont été envoyées ou déposées en Mairie (référéncées L1 à L28)
- 9 courriels ont été envoyés à l'adresse mairie@benodet.fr (référéncés C1 à C9)

Les observations recueillies, pour l'essentiel, concernent :

- la réduction importante des zones constructibles, entre le Plan d'Occupation des Sols encore applicable et le Plan local d'urbanisme proposé tenant compte notamment des dispositions de la loi Littoral et de celles de la loi ALUR en matière de limitation de l'étalement urbain : certaines personnes se sentent « dépossédées de façon injuste. »
- les schémas et dispositifs contenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui sont des principes et non des projets :
- les difficultés de cohabitation entre secteurs à vocation touristique (campings, PRL) et secteurs résidentiels

On peut citer également :

- quelques demandes argumentées relatives à des terrains précis dont les propriétaires sollicitent qu'ils soient constructibles. (dents creuses...)
- la problématique du bocage, sa conservation et son entretien ; la maintenance des zones humides ;
- quelques remarques à caractère général sur la vie au quotidien : circulation, cheminements doux, servitude littorale, etc...

3.2. Analyse

3.2.1 HABITAT et ACCUEIL de POPULATION

3.2.1.1 Le Rapport de Présentation (RP)

Il présente les chiffres de la population et de l'habitat rappelés au chapitre 1.1.2 du présent rapport.

3.2.1.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Pour assurer un renouvellement de population qui permette de conserver les services et équipements existants, la commune vise une hypothèse de croissance mesurée, afin d'atteindre une population d'environ 4.000 habitants à l'horizon 2025, nécessitant une production de 230 résidences principales.

Pour cela, elle prévoit de favoriser la mixité sociale et la mixité des logements en diversifiant l'offre : locatif social, accession pour les jeunes ménages, types d'habitat diversifiés (individuel, , petits collectifs, maisons de ville, éco quartiers,...

La mise en œuvre entraîne une politique foncière volontariste.

3.2.1.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) proposent des principes qui favorisent une urbanisation connectée aux espaces de vie de BENODET, économe en espace, adaptée à l'identité de la commune et soucieuse de l'environnement.

Les OAP concernent la typologie des quartiers, la densité, la connexion des quartiers entre eux, la hiérarchisation des voies et dessertes en fonction des besoins.

3.2.1.4 Le Règlement

L'article 11 « Règle de mixité sociale » des dispositions générales du règlement écrit porte application de l'article L 151-15 du C.U. sur les secteurs 1AUhb et 1AUhc quant à la proportion de logements sociaux (L 302-5 du C.C.H.) à réaliser.

3.2.1.5 Les Personnes Publiques Associées (PPA)

Préfet du Finistère

Le préfet constate que le PADD retient une croissance démographique annuelle moyenne de 1,06%, soit un taux de croissance légèrement supérieur aux objectifs du SCOT de l'Odet, tout en reconnaissant que Bénodet est une des communes « phare » du Pays de Fouesnant et que ce taux reste inférieur à celui de 1,7% constaté lors des dix dernières années.

Mission Régionale d'Autorité Environnementale - MRAe Bretagne

Elle recommande de consolider la justification du scénario de croissance démographique retenu en évaluant la soutenabilité environnementale des différents scénarios étudiés, en particulier au regard des enjeux environnementaux identifiés dans le rapport.

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

Le SCoT de l'Odet précise que la part de logement locatif social, dans l'ensemble de la production de logements d'une commune, est définie en fonction de son rôle dans l'armature urbaine. Le SCoT préconise un ratio de 15% de logements sociaux dans l'ensemble de la production de la commune.

Le SYMESCOTO note très positivement :

- les ratios de 20% et de 30% prévus dans les OAP du PLU.
- l'objectif de la commune de réaliser une partie de ses constructions en renouvellement urbain, en améliorant le parc existant.

3.2.1.6 Les observations du public

Peu de personnes se sont exprimées sur ce sujet.

L'association BENODET ENSEMBLE (L15) incite à l'accueil des jeunes en développant des nouvelles formes urbaines favorables à la mixité sociale (éco quartiers) et privilégiant les résidences principales.

Le principe de mixité sociale s'applique dans les secteurs classés 1AUhb et 1AUhc avec OAP, sous forme d'une règle de pourcentage pour les opérations d'aménagement comportant 5 logements et plus (Règlement Ecrit - Art. 11, page 10).

3.2.1.7 La municipalité de Bénodet

Elle ne s'est pas exprimée sur ce sujet en réponse au PV de synthèse.

La commission prend acte que les objectifs de la municipalité de Bénodet sont conformes avec ceux du SCoT de l'ODET et du PLH qui lui est associé.

Elle rappelle que l'affectation d'un logement entre résidence principale et résidence secondaire ne dépend pas d'une règle d'urbanisme, mais bien de l'usage qu'en fait le propriétaire sans que la collectivité puisse intervenir directement.

3.2.2 URBANISME, CONSOMMATION D'ESPACE et ETALEMENT URBAIN

3.2.2.1 Le Rapport de Présentation (RP)

(p. 124 et suivantes)

La commune de Bénodet occupe un territoire de 1053 hectares, dont 612 en espaces agricoles et naturels (58%) Au P.O.S. révisé de 1998, les espaces urbanisés, quelles que soient leurs vocations : habitat, équipements, activités économiques, campings, représentent une superficie de plus de 179,47 hectares (dont 175 ha pour l'habitat), soit environ 17 % du territoire communal.

L'urbanisation de la commune s'appuie historiquement sur 2 pôles bâtis conséquents :

- L'actuel '**centre-ville**', qui est l'agglomération principale de la commune ; elle se compose d'un noyau urbain 'historique' et d'extensions périphériques, et concentre la plupart des équipements, commerces et services communaux.
- Le secteur de **Menez-Groas**, qui constitue le second pôle urbanisé de la commune.

Le développement urbain du centre-ville et de son agglomération est récent (essor au XXème siècle) ; il est naturellement contraint par la géographie communale : Odet en façade Ouest, Océan Atlantique en façade Sud, Anse du Petit Moulin à l'Est, Anse de Penfoul au Nord.

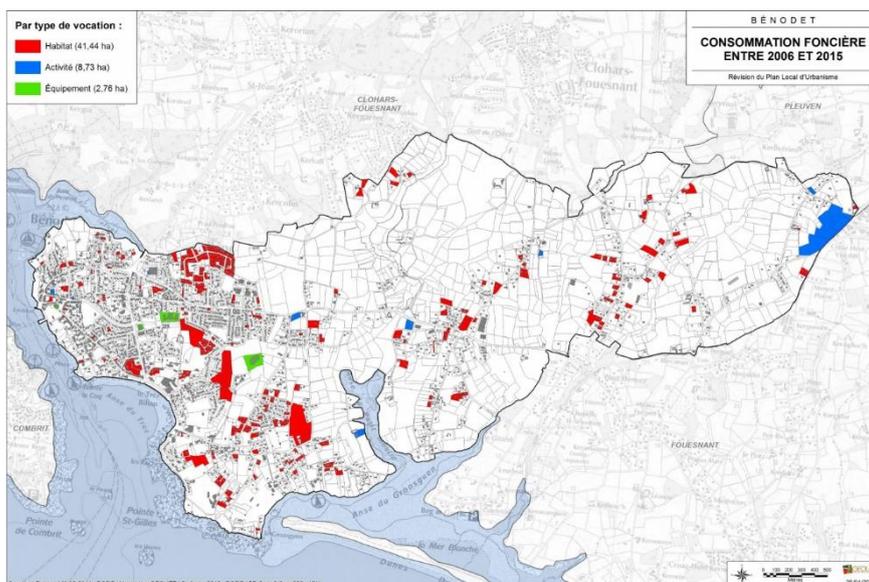
L'urbanisation littorale s'est en grande partie développée sous l'effet d'une forte pression résidentielle touristique (cf. nombreux campings, thalasso, casino...). Ce développement a profondément modifié le paysage rural agricole initial

Sur les 10 dernières années (période 2006-2015), près de 53 ha ont été consommés (soit 5,3 ha / an en moyenne) dont :

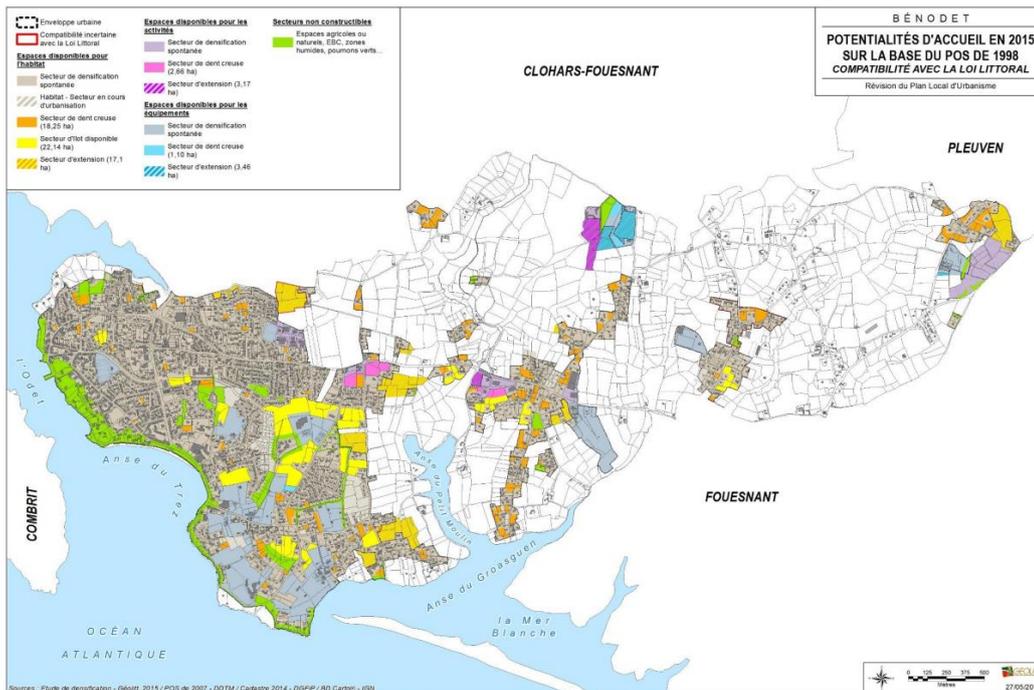
- 41,44 ha pour de l'habitat
- 8,73 ha pour des activités
- 2,76 ha pour des équipements

Les données INSEE Sit@del2 - Logements autorisés par type et par commune (2006-2015) - arrêtées à fin 2015, dénombrent 613 logements dont 378 individuels et 235 collectifs. En moyenne sur cette période, 61 logements ont donc été autorisés chaque année.

La surface moyenne 'consommée' par logement correspond en moyenne à près de 675 m²/logement, soit une densité brute globale moyenne de 14,8 logements / ha (habitat individuel + habitat collectif)



3.2.2.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



La commune doit adapter sa croissance à sa capacité d'accueil en privilégiant une gestion économe de l'espace, ce qui suppose de :

- Fixer des objectifs de densité et de diminution de la consommation de l'espace, en visant une densité moyenne de 17 logements/hectare,
- Favoriser le renouvellement urbain, en encourageant la densification et le renouvellement du tissu urbain en cohérence avec l'AVAP
- Localiser les futurs secteurs de développement de manière à limiter les impacts sur l'agriculture et sur les espaces naturels remarquables, en développant en priorité la

centralité, ainsi que le Village de Menez-Groas

- Favoriser la réhabilitation en valorisant le patrimoine bâti rural existant.

En visant une enveloppe de 23 hectares à urbaniser pour l'habitat sur une période de 10 ans (sur la base d'une population de 4000 habitants à l'horizon 2025), le projet de la municipalité respecte l'objectif de réduction de 30% des surfaces consommées pour l'habitat.

Cette enveloppe de 23 hectares devra permettre de construire environ 450 logements supplémentaires (dont environ la moitié en résidences secondaires, et 20% sous forme d'habitat collectif). Ainsi, la densité moyenne sera de 17 logements / hectare, ce qui correspond aux prescriptions du SCoT de l'Odet.

Sur cette enveloppe de 23 hectares, il faut considérer qu'environ 7 ha seront mobilisables en zones urbaines « Uh » afin d'encourager la densification et le renouvellement du tissu urbain et atteindre ainsi un objectif d'environ 25% de production en zone U de construction de logements neufs. Cet objectif est conforté par l'AVAP.

Au sens de la Loi LITTORAL, la commune de BENODET comporte une agglomération principale étendue, constituée par le centre-ville et ses extensions, et qui occupe environ un tiers du territoire communal.

Outre cette entité urbaine principale, il existe également un important pôle d'urbanisation au niveau de Menez Groas, de part et d'autre de la RD 44, qui compte deux zones d'activités et plusieurs dizaines de maisons et qui est qualifié par le SCoT Odet d'agglomération au sens de la Loi Littoral.

Enfin, Bénodet compte également plusieurs pôles d'habitat, ces pôles étant disséminés dans l'espace rural (route de Clohars-Fouesnant, route de Guénodou, route de Trévourda, Kerangalès...) et qui regroupent environ 1/3 des habitations communales.

Afin de lutter contre le mitage des espaces agricoles et naturels, et de respecter les lois LITTORAL et ALUR, le développement de l'urbanisation sera strictement limité :

1/ Pour la centralité et les agglomérations identifiées par la commune au sens de la Loi Littoral :

- aux terrains en « dents creuses », situés à l'intérieur des limites de ces agglomérations, tout en préservant les parcs et jardins d'intérêt paysager ou culturel,
- à des extensions de l'enveloppe bâtie, en continuité directe de ces agglomérations, y compris celles des communes voisines.

2/ Dans les hameaux.

Pour conforter en priorité le développement urbain de la centralité, il est défini un périmètre urbain autour de l'agglomération, à l'intérieur duquel se concentreront les zones réservées au développement de l'habitat, dans une perspective de gestion économe de l'espace agricole.

La commission prend acte de ces dispositions tenant compte de celles imposées notamment par les lois LITTORAL et ALUR, tout en s'interrogeant sur la validité juridique du développement de l'urbanisation « dans les hameaux ». En outre, la notion de « dent creuse » fait actuellement l'objet de discussions au Parlement dans le cadre d'un projet de loi en cours.

3.2.2.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elles comportent trois parties principales :

1. Les orientations d'aménagement applicables à l'ensemble des secteurs à vocation d'habitat, qui consistent à proposer des principes qui favorisent une urbanisation connectée aux espaces de vie de Bénodet, économe en espace, adaptée à l'identité de la commune et soucieuse de l'environnement.
2. Les orientations d'aménagement spécifiques à 18 secteurs classés en zone 1AU
3. Les densités minimales à respecter par secteurs

La commission constate que le mot « programmation » est particulièrement absent du document. En effet, tous les secteurs sont classés en 1AU, soit aménageables dès l'approbation du PLU, sans indication de planning. Ainsi, toutes ces zones peuvent, si les propriétaires concernés le souhaitent, faire l'objet d'un programme d'aménagement (Permis d'aménager, permis de construire groupé,...).

La commission a relevé la volonté communale d'une production de 450 logements sur 10 ans, soit 45/an ; ainsi serait-il judicieux d'identifier les secteurs qui seraient à aménager dans un premier temps (1AU), et ceux susceptibles de l'être ultérieurement (2AU) après modification du document.

Une telle disposition serait cohérente avec le souci de préserver la qualité des eaux : eau potable, eaux usées et eaux pluviales.

1. Les orientations d'aménagement applicables à l'ensemble des secteurs à vocation d'habitat

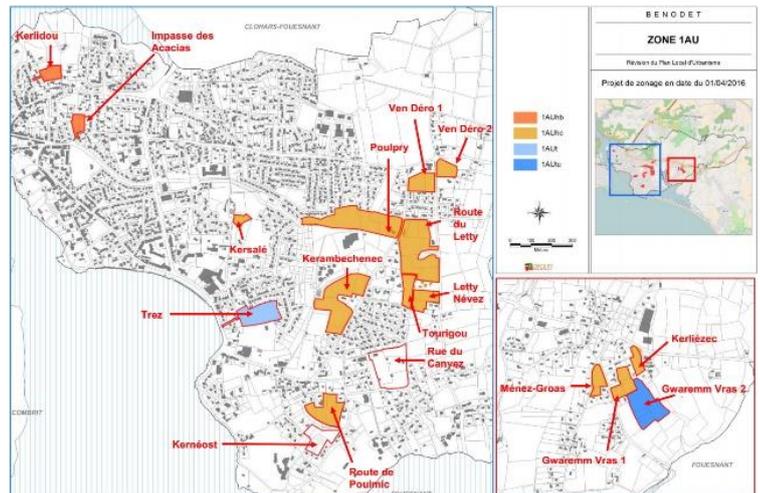
Elles expriment de façon plus précise et consistante les principes énoncés au PADD, en matière :

- D'organisation des nouveaux quartiers : typologie, densité, connexion, voies et dessertes, environnement, limites, mixité sociale
- D'insertion dans le paysage naturel et bâti : insertion paysagère, architecture, végétation,
- De traitement des espaces publics : conception, esthétique, espaces naturels, gestion des eaux, entretien

2. Les orientations d'aménagement spécifiques à 18 secteurs classés en zone 1AU

Pour chaque secteur, elles fournissent :

- d'une part les renseignements relatifs à la « situation actuelle », sous forme d'orthophotoplan, schéma de situation et photographies du site,
- d'autre part les orientations d'aménagement sous forme d'un schéma de principe complété par des prescriptions en matière de programme de logement, voiries et connexions, architecture et paysage



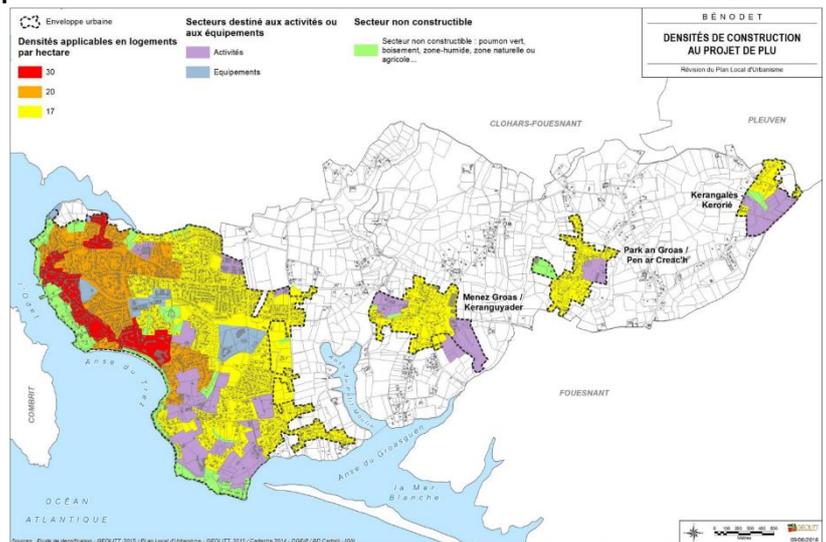
La commission apprécie le document dans sa forme volontairement schématique, tenant compte de la notion de compatibilité des autorisations d'urbanisme avec ces prescriptions et laissant ainsi une certaine marge de manœuvre aux concepteurs des projets quant à la création et l'innovation.

3. Les densités minimales à respecter par secteurs

Elle est exprimée, pour l'habitat :

- par un tableau définissant une densité minimale de logements par hectare (entre 17 et 20) à respecter pour chacun des secteurs à vocation d'habitat identifié,
- par une densité minimale (entre 17 et 30) portant hors secteur identifiés dans les zones précisées aux règlement écrit.

Un plan de la commune récapitule ces données, en y ajoutant les secteurs destinés aux activités et équipements, avec indication de l'enveloppe urbaine.



La commission constate que quatre secteurs figurent sur le plan : le centre-ville, Menez-Groas / Keranguyader, Parc an Roaz / Pen ar Creac'h et Kérangales / Kerorié, soit l'ensemble du territoire communal classé en zones U et AU. Dans le SCOT de l'Odet, seuls les deux premiers sont identifiés comme « agglomération ou village » au sens de l'article L 121-8 du C.U., les deux autres étant considérés comme rattachés à des villages existants sur le territoire de Fouesnant.

3.2.2.4 Le Règlement

Règlement écrit

C'est la « boîte à outils » qui permet la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD, précisés par les OAP. Parmi les dispositions générales du règlement écrit, on trouve notamment :

- les règles de mixité sociale figurant aux OAP (Art. 11),
- la confirmation du caractère de servitude d'utilité publique de l'AVAP s'imposant au PLU (Art.12) ;

La partie du règlement applicable à chaque zone reprend les articles L 151-8 et suivants du C.U. liés à : l'occupation et l'utilisation des sols (1 & 2), les dessertes en voirie et réseaux (3 & 4), la superficie des terrains (5), les règles d'implantation des constructions (6, 7 & 8), leur emprise au sol (9) et leur hauteur (10), l'aspect extérieur et l'aménagement des abords dont les clôtures (11), le stationnement (12), les espaces libres et plantations (13), les performances énergétiques et environnementales (14), les réseaux de communication (15).

En outre, les règles de l'AVAP sont également prises en compte.

La commission apprécie la forme du document et notamment le rappel récurrent des textes applicables en tête de chacun des chapitres, notamment les dispositions de la loi LITTORAL et de l'AVAP, rendant son utilisation pratique et pédagogique.

Règlement graphique

Il s'agit d'un plan unique portant sur la totalité du territoire communal, à l'échelle du 1/5.000°, établi sur fond de plan cadastral avec indication des lieudits et numéros de parcelles.

Il fait notamment apparaître les secteurs de mixité sociale (L 151-15 du C.U.) portant sur les secteurs 1AUhb et 1AUhc

La commission suggère que le fond de plan soit élargi aux communes riveraines pour permettre d'appréhender visuellement le caractère urbanisé ou non des secteurs limitrophes. Pendant l'enquête, des orthophotoplans ont été affichés à la demande de la commission pour répondre à ce besoin.

3.2.2.5 Les Personnes Publiques Associées (PPA)

Mission Régionale d'Autorité Environnementale - MRAe Bretagne

Elle recommande :

- de préciser davantage les possibilités offertes en matière de renouvellement urbain.
- de préciser les moyens et outils qui seront utilisés pour mettre en œuvre la « politique foncière volontariste ».

Préfet du Finistère

Si le PLU arrêté par la commune de Bénodet affiche des objectifs de gestion plus économe de l'espace que le POS, l'examen détaillé du projet soulève certaines réserves :

- mener une politique foncière ambitieuse :
 - lutter contre la rétention foncière, notamment en instaurant le droit de préemption urbain ou la majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones urbaines ou à urbaniser,
 - favoriser l'émergence de nouveaux modes d'aménagement : habitat collectif ou semi-collectif, plus propices à l'accueil de jeunes résidents et à la mixité en général, plutôt que le modèle pavillonnaire classique... Or à travers, les OAP et le règlement des zones 1AU, le projet de PLU favorise le logement « sous une forme individuelle », plus consommatrice d'espace que le logement collectif.
- procéder à un phasage de l'urbanisation nouvelle, soit par un classement en 1AU & 2AU (zone à urbaniser à long terme), soit en élaborant un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU), pour garantir une consommation progressive et maîtrisée de l'espace.

En matière d'étalement urbain, le projet de PLU permet de maîtriser l'étalement urbain en contenant son développement dans les périmètres urbanisés, en n'autorisant que deux nouvelles zones en extension d'urbanisation et en limitant le mitage (limité à 12 changements de destination, recours à seulement quatre petits STECAL pour pérenniser des activités difficilement délocalisables).

Chambre d'Agriculture du Finistère

Il convient de remarquer que la volonté affichée de protéger l'espace agricole du mitage se concrétise sur le règlement graphique 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'Odét (SYMESCOTO)

Bénodet joue le rôle de commune-relais du littoral sur le territoire du SCoT, c'est pourquoi elle est définie comme pôle spécifique dans l'armature urbaine.

Le PADD, dans ses ambitions et dans sa construction reprend, de manière significative, les principes de développement urbain et de consommation foncière, énoncés dans le SCoT de l'Odét.

Le SCoT de l'Odét confirme le rôle essentiel de Bénodet dans l'accueil de population permanente et temporaire. Le SYMESCOTO tient à souligner positivement la prise en compte de la population touristique dans les objectifs et ambitions du PADD. De même que pour la construction de logements devant répondre au rythme de développement soutenu de la commune, comme exposé dans le SCoT de l'Odét.

Loi littoral et espaces proches du rivage

Le SCoT de l'Odét prescrit aux communes littorales, la localisation et la délimitation des espaces proches du rivage (EPR) à partir de trois critères qui sont la distance, la covisibilité (terre/mer ou terre/rivage) et la nature des espaces. Le

SYMESCOTO note positivement la prise en compte de ces critères dans la délimitation des EPR de la commune ainsi que le zonage spécifique alloué à ces espaces et le règlement correspondant à leur urbanisation fixé par le SCoT.

Le SCoT de l'Odet détermine des coupures d'urbanisation afin de répondre aux dispositions de la loi littoral, et identifie les agglomérations et villages afin de réglementer l'urbanisation en continuité avec l'existant dans ces espaces. Sur la commune de Bénodet, le SCoT de l'Odet prévoit une coupure d'urbanisation majeure en limite de la commune de Fouesnant, soit entre l'urbanisation de Pont-Henvez et le camping de la Mer Blanche situé dans l'agglomération de Ménez-Groas. Le SYMESCOTO souligne positivement le classement N ou A des coupures d'urbanisation.

Le SCoT de l'Odet identifie l'agglomération de Ménez-Groas. Il est rappelé dans le Rapport de Présentation que la CAA de Nantes a estimé le 27 novembre 2015 que Ménez-Groas n'était ni une agglomération ni un village et qu'en ce sens les dispositions du SCoT de l'Odet relatives à l'urbanisation ne s'appliquaient pas à Ménez-Groas. Le SYMESCOTO prend note du choix de la commune de tenir compte des dispositions du SCoT de l'Odet et souligne positivement la prise en compte des prescriptions du SCoT dans la délimitation des agglomérations et villages ainsi que les principes d'urbanisation qui s'en réfèrent.

Les grands équilibres entre zones urbaines et zones agricoles et naturelles

L'objectif de 30 % de diminution de la consommation foncière fixé par le SCoT est à appréhender à l'échelle globale du SCoT de l'Odet. Le SCoT fixe un plafond maximum de consommation de 50 ha par an sur l'ensemble de son territoire, décliné par EPCI. Charge à chaque collectivité de décliner cet objectif par commune via le Programme Local de l'Habitat.

Dans le cadre du suivi du SCoT de l'Odet (bilan évaluation), le SYMESCOTO, se réfère ainsi aux objectifs fixés par le PLH de la Communauté de communes du Pays Fouesnantais pour la période 2014-2020.

Avec une consommation foncière pour l'habitat de 2,3ha/an sur une période de 10 ans, le PLU de Bénodet respecte les objectifs fixés par les deux documents et propose une réduction de 45% pour les surfaces consommées matière d'habitat.

En termes de densité le SCoT de l'Odet vise une densité minimale de 17 logements/Ha pour la commune de Bénodet, prescription respectée par le PLU.

Le SYMESCOTO tient donc à souligner positivement le respect des objectifs de consommation foncière tant pour l'habitat que pour les activités économiques et l'effort mené par la commune, tout au long de l'élaboration du PLU.

Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (ABF)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : il serait souhaitable de souligner la nécessité de prévoir des liaisons (voies piétonnes et voies automobiles) entre les secteurs à urbaniser à moyen terme et ceux qui seraient urbanisés plus tard, afin d'éviter un effet d'isolement qui serait induit par des voies en impasse. Cette perméabilité pourrait être obtenue notamment par l'implantation de places de stationnement en bout de voirie qui permettrait une réversibilité.

OAP de Kerlidou : en ce qui concerne l'alignement d'arbres de Kerlidou et son intérêt paysager, sa préservation risque d'être fragilisée par l'annotation « autant que possible ».

La commission s'associe aux remarques formulées quant à la politique foncière qu'il convient de préciser dans son contenu et ses objectifs et les outils à mettre en œuvre.

Par ailleurs, elle constate que le SYMESCOTO assume pleinement ses responsabilités en matière d'application de la loi LITTORAL en reconnaissant les dispositions du PLU conformes à celles du SCOT.

3.2.2.6 Les observations du public

Elles sont nombreuses et concernent plusieurs sujets traités dans ce chapitre :

La densification des secteurs urbanisés et ses conséquences sur les propriétés riveraines : vue, circulation, stationnement, mixité sociale, notamment à travers les OAP des secteurs 1AU :

- le principe du schéma d'ensemble crée des obligations de faire pour les propriétaires afin d'assurer une cohérence d'aménagement et une continuité des voies (L12/LE MEUR – OAP de Poulmic) ; dans ce cas précis, la municipalité indique la présence d'une zone humide en partie Sud-Est du secteur et propose de la rajouter sur les documents graphiques.

La commission prend acte de la présence d'une zone humide dans le périmètre de l'OAP de Poulmic.

Elle rappelle qu'une urbanisation rationnelle d'un territoire ne peut pas se contenter de réalisations ponctuelles, au coup par coup, sans relations les unes avec les autres. En outre, il existe des outils opérationnels permettant de mutualiser, entre les propriétaires concernés et éventuellement la collectivité, les équipements collectifs indispensables : Association Foncière Urbaine (AFU), Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) ; enfin, le code de l'urbanisme autorise depuis 2008 la multiplicité des bénéficiaires pour une même autorisation : lotissement (L 442-1), permis de construire groupé (R 431-24).

- l'aménagement des zones 1AUh, aujourd'hui non bâties, perturbent l'environnement des constructions avoisinantes :
 - o l'OAP de Poulpry : R35-L18/ROUQUIER,
 - o OAP du Trez : L19/TRENEC, R32/COLLECTIF DU MENHIR, L27/LE BRAS, C7/DINAHET,

La commission entend les propriétaires riverains de terrains non aménagés qui bénéficient aujourd'hui d'une situation favorable et redoutent les conséquences des changements à venir sur leur vie quotidienne et la valeur vénale de leurs biens. Ce réflexe bien connu, de type NIMBY (not in my back yard), n'est pas propre aux habitants de BENODET. De plus, il est d'autant plus ressenti que, depuis quelque temps, les principes de renouvellement urbain et de densification figurent dans la loi. Le PLU reprend à son compte cet objectif (PADD / 2-1 Objectif de densité et de limitation de l'étalement urbain).

Ainsi, il convient de se référer aux dispositions de l'article 4 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen : « Art. 4. La liberté consiste à pouvoir faire tout ce qui ne nuit pas à autrui : ainsi, l'exercice des droits naturels de chaque homme n'a de bornes que celles qui assurent aux autres membres de la Société la jouissance de ces mêmes droits. Ces bornes ne peuvent être déterminées que par la Loi. ». La loi s'exprime notamment dans le code civil en matière de servitudes et dans le code de l'urbanisme en matière d'aménagement.

Concernant la circulation et le stationnement des véhicules dans les voies publiques, leurs organisation et fonctionnement relèvent de la responsabilité du gestionnaire de la voie (la commune pour les voies communales notamment) ;

à ce titre, les dispositions générales du PLU privilégient le maillage des circulations automobiles et piétonnes pour limiter les voies et chemins en impasse.

Le changement de zonage entre POS et PLU, et notamment des parcelles classées « constructibles » au POS, et pour certaines bâties, et qui ne le sont plus au PLU,

- en totalité : L1-L14/CLEMENT, R2-L3/KEUCH, R4-R5/BODIVIT, R11/DE CARNE, L4/PERENNOU, R12/GUIFFANT, R13/JAN, R14-L5/KERHERVE, R15-L6/NORQUET, R16/BERREHOUC-DARDELET, R17/MAREC-BERTHELOM, R19/ROY, R20/TETARD, R21-L10/LOC'H, R22/DHERVE, R26/DONNARD, C2/FABRE, L16-C4-C5/BROUSSE, L17/RAGONS, L20-L21/NEDELEC, R31/CHAMPS, R34-C10/LE GALL, L24/ORYS,
- en partie : R1-L2/BERNARD, R9/C6 PERSON, C3/SELLIN, R29/BOULBEN, R30/LESAGE-BENSIMON, L26/HASCOËT, C8/PLANCQUEEL,

La commission constate que le projet de zonage se base sur les dispositions du SCoT de l'Odet, notamment dans le cadre des lois LITTORAL et ALUR. Il en résulte un périmètre d'enveloppe urbaine (cf plan supra) qui limite très fortement les zones dites constructibles au bénéfice des zones agricoles et naturelles. Le Rapport de Présentation (pages 224 et suivantes) analyse la compatibilité du projet de PLU avec les dispositions de la loi LITTORAL.

Ainsi, en dehors de ces périmètres, toute extension de l'urbanisation est prohibée en application de l'article L 121 -8 du C.U., quand bien même des terrains seraient desservis par des voies et réseaux publics... L'enquête publique fait cependant ressortir un certain nombre de situations familiales et/ou économiques pour des propriétés « gardées en réserve » et dont la valeur est réduite à presque rien, comme l'action d'une entreprise qui dépose subitement le bilan... En matière d'urbanisme, il n'existe pas de garantie illimitée du caractère constructible, dans un sens comme dans l'autre !

En outre, un certain nombre de parcelles, partiellement bâties, se trouvent classées en deux zones, l'une urbanisée et l'autre en zone naturelle ou agricole. Pour quelques cas, la municipalité propose, en réponse au procès-verbal de synthèse, une adaptation du périmètre bâti aux limites parcellaires ne remettant pas en cause les grands équilibres du projet (R9-C6/PERSON, R29/BOULBEN, R30/LESAGE-BENSIMON, C3/SELLIN, L26/HASCOËT, C8/PLANCQUEEL).

Enfin, plusieurs observations font référence à un projet de loi en cours de discussion au parlement comportant une proposition d'assouplissement de la règle dite « des dents creuses » ; à ce jour, le sujet n'est pas tranché. La commission considère qu'il n'est légalement pas possible d'anticiper et qu'il appartiendra à la municipalité, en temps opportun, d'adapter au besoin son document en fonction des éventuelles nouvelles dispositions législatives et réglementaires.

L'identification de bâtiments ruraux pour permettre leur réhabilitation : C1/HARVEL, R3/BORDIEC, C9-R23/CHEFFONTAINES

Stationnement : Une proposition concerne les règles relatives aux places de stationnement (R6-L22/Daniel), consommatrices d'espace, en adaptant les dispositions du règlement écrit en tenant compte de la superficie des logements.

La commission constate que la municipalité, dans sa réponse, fait une proposition de modification du règlement écrit qui lui semble compatible avec les objectifs du PADD.

Des demandes et/ou observations diverses :

R7-L8/CORRE : Une demande de changement de zonage concerne une parcelle à Kergariou (AM 27). Située entre un secteur de maisons individuelles classé Uhc et un camping classé Ut, le propriétaire considère ce classement comme étant un rattachement pur et simple au camping EDF/CAMPEOLE riverain, confirmé par l'OAP « Rue du Canvez ». Il relève également que la limite entre ce terrain est matérialisée par un « talus bocager à conserver ». Il précise enfin avoir eu plusieurs échanges avec la Municipalité sur ce sujet.



La commission considère cette demande comme recevable dans la mesure où la desserte de cette parcelle (voirie, réseaux d'alimentation et d'évacuation) est assurée.

R24/BIGOT : la parcelle AA 393 (fond de jardin) a été incorporée par erreur dans la zone 1AUhb1 de Kerlidou ; la municipalité propose à juste titre de modifier le règlement graphique.

La commission prend acte de la réponse de la municipalité qui propose de rectifier le plan.

R25/HOSTIOU : il est proposé que les parcelles AH 331 & 336 comportant notamment le hangar à usage du camping situé au Sud soient classées en Utc1 ; la municipalité répond favorablement à la question.

La commission considère que le zonage demandé en Utc1 est cohérent du point de vue fonctionnel et environnemental.

3.2.2.7 La municipalité de Bénodet

Dans ses réponses au procès-verbal de synthèse, la municipalité exprime, en plus de ceux cités ci-dessus, un avis favorable à certaines demandes sous réserve de l'accord du conseil municipal : C1, C3, R3, R9, R24, R25, R29 et R30, R35-L18, L26, C8.

3.2.3 VIE LOCALE : ECONOMIE, EQUIPEMENTS, TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de l'Odet (Modification n°1 approuvée le 8 Juillet 2016), détermine le projet de territoire visant à mettre en cohérence :

- les objectifs relatifs aux conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation dans les secteurs desservis par les transports en commun,
- les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques,
- les objectifs « grands projets » d'équipements et de services, en particulier de transport.

Les objectifs de la municipalité, exprimés dans le PADD du PLU, sont de :

- conforter l'attractivité résidentielle de la commune en maintenant son « identité », ainsi qu'un bon niveau de commerces et services de proximité ;
- conforter au maximum l'économie touristique (nouvelle résidence de tourisme, hôtel 4 étoiles, mise en valeur des espaces publics...);
- conforter les zones d'activités économiques ;
- ajuster le niveau d'équipement au fort potentiel d'accueil ;
- limiter les déplacements domicile-travail, sources de pollution (et de frais de déplacement pour les habitants), et favoriser les transports en communs.

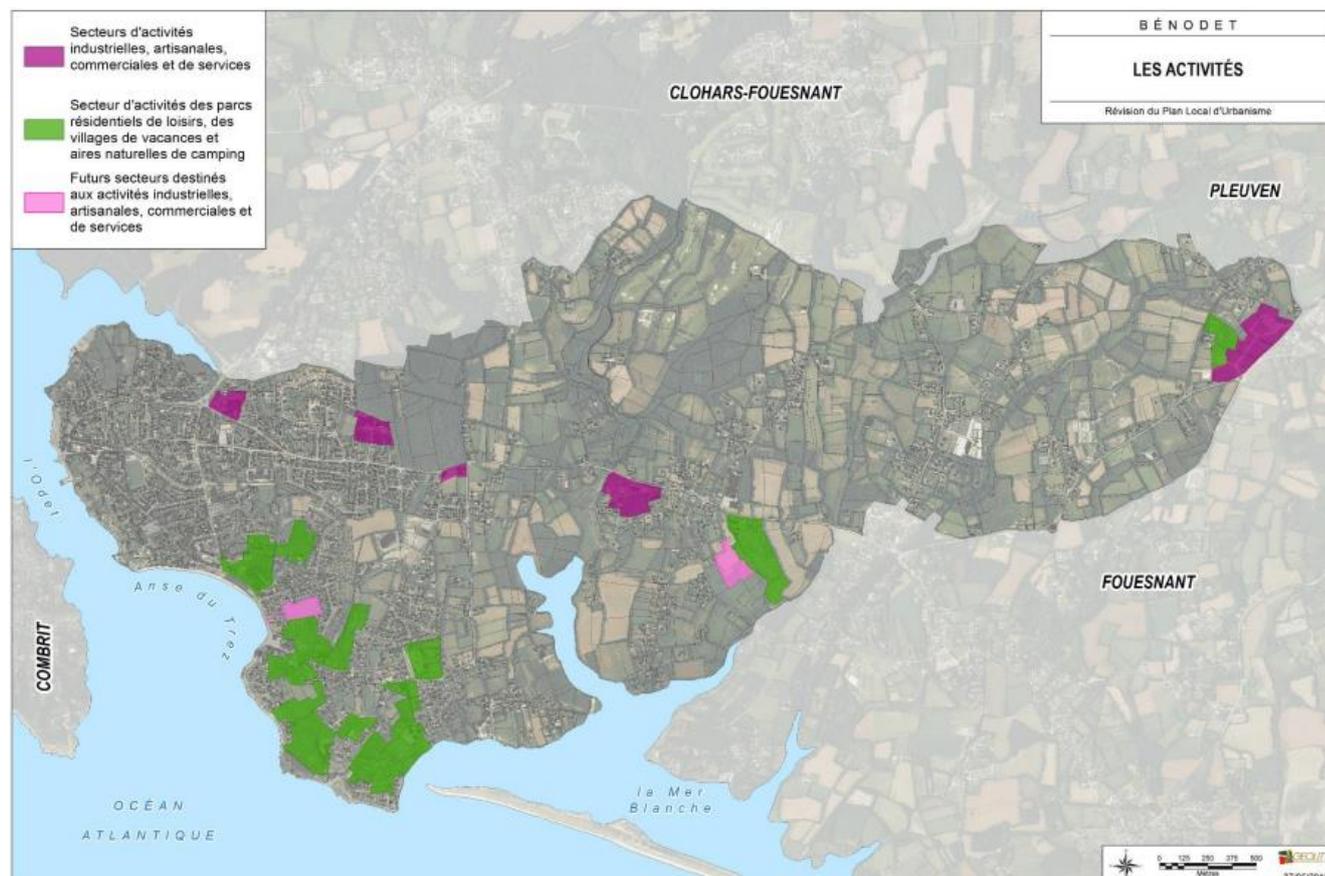
3.2.3.1 Dynamiser l'économie locale et pérenniser l'offre commerciale de proximité

L'économie bénodétoise est fortement liée au caractère touristique axé sur le « haut de gamme » et le nautisme. Il est donc important de conforter l'attractivité résidentielle de la commune en maintenant son « identité », ainsi qu'un bon niveau de commerces et services de proximité et d'adapter l'offre de services aux besoins de la population.

La commune dispose d'un tissu de commerces et de services diversifié, d'un bon niveau de services de santé, et d'un secteur artisanal bien développé, et pour permettre de maintenir et de favoriser cette situation il est nécessaire :

- de conserver, renforcer le tissu commercial et de services, dont les services de santé,
- de pérenniser, développer et diversifier l'économie touristique et les activités artisanales,
- d'attirer de jeunes actifs pour maintenir une vie sociale dynamique.

Les zones d'activités économiques existantes sont également à conforter, car elles sont également vecteurs d'emplois.



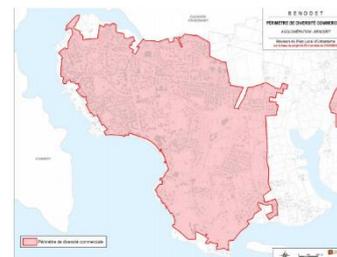
L'activité commerciale

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bénodet a souhaité prendre en compte la préservation de la dynamique commerciale, en compatibilité avec le SCOT du Pays de l'Odét approuvé en 2012. Ainsi, des secteurs où le maintien et l'implantation des commerces, quelle que soit leur taille, sont favorisés et / ou encouragés ont été définis au PLU. Par la mise en place de cet outil, la commune de BENODET souhaite d'abord favoriser le développement du commerce.

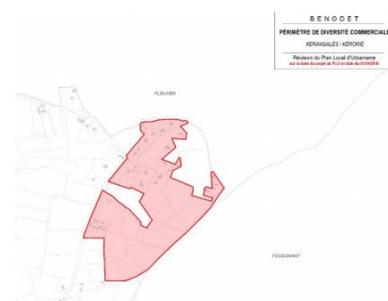
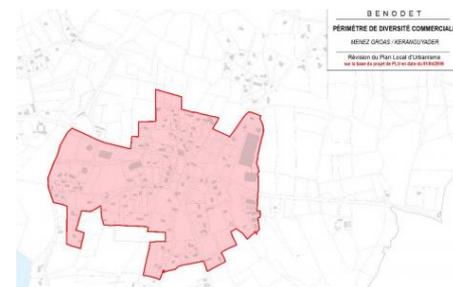
Ces périmètres ont été mis en place conformément à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme qui indique que le PLU peut : «...Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

Trois secteurs sont ainsi définis :

1. Le secteur du cœur du centre-ville de Bénodet, la commune a choisi de définir un large secteur qui couvre toute l'agglomération du centre-ville et la zone commerciale touristique, car y sont présents de nombreux commerces sur les 3 pôles principaux historiques, ainsi que les plages et le port. Ce secteur englobe également de nombreux commerces de proximité situés dans les nombreux campings, nécessaires à l'exploitation et en mutation constante pour proposer des services aux visiteurs saisonniers.



2. Le secteur de l'agglomération de Ménez-Groas, y compris le commerce du camping de la « Mer Blanche »



3. Le secteur de Kérorié / Kérangales, situé en limite de l'agglomération de Fouesnant, L'implantation des commerces de détails et de proximité est interdite ailleurs que dans ces périmètres.

Dans ces secteurs, tout type de commerce peut s'implanter sans aucune restriction de taille minimale ou maximale de surface de plancher de l'unité commerciale. Les extensions des activités commerciales existantes ainsi que les changements de destination d'un logement vers une vocation de commerce sont aussi autorisés.

L'activité artisanale

On dénombre à Bénodet, d'une part, deux zones d'activités artisanales communales :

- o la ZA de Kergaouen (4,3 ha au total), située à Ménez-Groas en bordure de la RD 44. Elle comprend une biscuiterie et une société de lampe d'éclairage, un restaurant. Une partie est indiquée « 1 » car située dans le périmètre de l'AVAP.
- o la ZA de Keranguyon (2,53 ha), située au Nord-Est de l'agglomération du centre-ville. Aujourd'hui totalement remplie, elle est occupée par une douzaine d'entreprises et par les ateliers municipaux.

et d'autre part, une zone communautaire d'activités :

- o le parc d'activité des Glénan, situé à Kérorié, avec 6,8 Ha dédiés au commerce et au tertiaire.

Le secteur professionnel répond aux besoins de la population et du tourisme et se caractérise par un secteur des commerces, transports et services qui rassemble la majorité des salariés de la commune, vient ensuite ceux de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale puis ceux de l'industrie, puis la construction et enfin l'agriculture, sylviculture et pêche.

La commune présente principalement des entreprises de petite taille, ayant moins de 20 salariés.

Le territoire est relativement dynamique en ce qui concerne la création d'entreprises.

Inventaire

Un panel de commerces et services de proximité, liés à la vocation touristique

Une quinzaine de bars / brasseries, une vingtaine de restaurants, cinq pizzerias / grill, quatre crêperies, un glacier, un supermarché avec station essence, une douzaine de commerces alimentaires de proximité (boulangeries-pâtisseries, boucheries-charcuteries, primeurs...), une dizaine de commerces dans les domaines du prêt-à-porter et de la beauté (vêtements, coiffure, esthétique...), une quinzaine de boutiques de décorations-cadeaux, un garage, deux librairies-presse, trois agences immobilières, trois banques-assurances, quatre artisans-taxis.

Un bon niveau de services de santé

Trois médecins généralistes, deux pharmacies, un dentiste, trois cabinets infirmiers, et un centre de soins infirmiers, trois cabinets de kinésithérapeutes, un pédicure-podologue, deux ostéopathes, une clinique spécialisée en gériatrie et service d'accueil des malades d'Alzheimer, deux opticiens, une société d'ambulances.

Une activité de transport maritime

Bénodet compte un armement de transport de passagers dans le cadre d'activités touristiques vers l'archipel des Glénan et sur l'Odét.

Une soixantaine de salariés y est employée en période estivale.

Un embarcadère accueillant des vedettes de croisières touristiques à destination des îles Glénan et de l'Odét.

Il subsiste également une petite activité de pêche côtière : 6 bateaux au port de Bénodet.

En termes d'équipements de loisirs et de tourisme,

Bénodet compte, un casino, une école de voile sur deux sites, un musée « Du Bord de Mer », un cinéma, trois biscuiteries.

Zonage des espaces urbains réservés aux activités économiques : Ui

Les zones d'activités économiques sont identifiées par un zonage spécifique, « **Ui** », afin d'y établir des règles spécifiques d'aménagement concernant l'occupation des sols. L'implantation des constructions est fixée soit en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ou en limites séparatives, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives, sauf cas des extensions de bâtis existants. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres.

Les zones Ui comptent des secteurs spécifiques à leur activité :

- Le secteur Ui step correspond à la station d'épuration, son périmètre a été recalé pour bien correspondre aux installations. Une bande boisée est mise en EBC au sud afin de maintenir à long terme une zone verte tampon avec le futur quartier d'habitat prévu au sud, et le talus bocager existant au Nord est identifié comme élément naturel à préserver.
- Le secteur Uic correspond à la ZA de Kérorié (Parc d'activités des Glénan), avec 6,9 ha dédiés au commerce et au tertiaire.
- Le secteur Uip (3,8 ha) correspond à la pépinière de Talavern. Une partie est indiquée « 1 » car située dans le périmètre de l'AVAP.

La « Biscuiterie de Bénodet », implantée dans l'agglomération du centre-ville à l'intersection de la route de Poulpry / RD44, a aussi été zonée en Ui (0,74 ha).

Au total, ces zones Ui couvrent environ 22 hectares ; elles sont quasiment totalement remplies, puisque seuls 2,35 ha sont encore disponibles.

Le présent projet de PLU prévoit 6,76 hectares pour le développement des activités économiques, dont 2,35 ha en densification de zones d'activités existantes (Ui/Uic), et 4,41 ha en développement d'activités touristiques (1AUt /1AUtc).

Les Personnes Publiques Associées (PPA)**Mission Régionale d'Autorité Environnementale - MRAe Bretagne**

Elle recommande de préciser la localisation des aires de covoiturage à aménager et de prévoir les emplacements dans le document graphique du PLU.

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

Il souligne positivement le fait que la commune a privilégié l'accueil des commerces sur les secteurs de centralité et de diversité commerciale, afin de favoriser le maintien et l'accueil de nouveaux commerces sans limite de surface, adaptés à la population permanente et temporaire. Il apparaît néanmoins que le périmètre de centralité définit reste très étendu par rapport à la superficie de la commune.

Il note la présence d'un zonage spécifique correspondant au Secteur d'implantation Préférentiel Périphérique (SIPP) de Kérorié. Malheureusement, il n'est pas fait mention du règlement spécifique alloué à ce secteur dans le règlement écrit concernant le seuil minimal d'implantation dans le SIPP. De plus, le règlement écrit du PLU reprend la notion de ZACOM (secteur de Penfoul) à la page 43, qui n'est plus en vigueur depuis le 19 septembre 2016.

Il estime que la procédure de modification n°1 du SCoT de l'Odet encore en cours au moment de l'élaboration du PLU et avant son arrêt, peut expliquer la présence du SIPP de Kérorié sur le règlement graphique et la prise en compte de la ZACOM. Néanmoins, le PLU devra pour être compatible avec le SCoT de l'Odet, requalifier l'ancienne ZACOM déjà identifiée en Ui dans le règlement graphique et régler le SIPP de Kérorié, en tenant compte des dispositions du SCoT de l'Odet modifié.

Préfet du Finistère

En matière d'activités économiques et d'équipements, la commune prévoit une consommation foncière de 6,76 hectares pour les 10 ans de durée du PLU dont 2,55 hectares en densification des zones d'activités existantes. Cela contribue à réduire la consommation foncière de plus de 58 % par rapport aux surfaces consommées entre 2006 cent et 2015. Les extensions concernent essentiellement l'activité touristique. En revanche le rapport de présentation ne fait pas état des équipements existants au sein des zones d'activité et des éventuelles reconversions urbaines et ne justifie pas des besoins réels en termes de développement économique notamment à l'échelle communautaire ».

...le projet de PLU permet de maîtriser l'étalement urbain en contenant son développement dans les périmètres urbanisés en autorisant que deux nouvelles zones en extension d'urbanisation et en limitant les mitages en ayant recours seulement à quatre STECAL pour pérenniser les activités difficilement délocalisables.

le PLU définit un périmètre de centralité et de diversité commerciale très large qui couvre pratiquement l'ensemble des zones urbanisées U et A, toutes activités confondues (habitat, activités économiques, portuaire, camping) permettant l'implantation de commerces sans limite de surface...

Par ailleurs : remarques sur le secteur d'implantation préférentielle périphériques SIPP à Kérorié, sur la zone Ui (ZACOM) de Penfoul-Bihan, et sur la zone Up, à vocation portuaire de nautisme et de plaisance...

Sur le volet commercial, une clarification apparaît donc nécessaire. D'une part, il importe d'intégrer la modification du SCoT de l'Odet approuvé le 8 juillet 2016. D'autre part, il convient de mettre en cohérence les différentes pièces et dispositions du PLU (règlement et justification du rapport de présentation) de façon à faire apparaître plus clairement ce qui est autorisé ou interdit (critère de taille des commerces autorisés dans le SIPP et dans la centralité, secteurs concernés ».

Chambre de Commerce et d'Industrie Quimper / Cornouaille

En consultant le règlement graphique nous estimons que certaines zones d'habitation ou d'équipements publics intégrés dans le périmètre de centralité n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux commerces de détail. Nous recommandons ainsi de restreindre le périmètre de centralité dans certaines parties de la commune, en excluant ces zones essentiellement dédiées à l'habitat ou à l'accueil d'équipements publics. Le but étant de conforter l'activité commerciale existante et d'augmenter la fréquentation des commerces en évitant les parties du monde de l'offre.

Par ailleurs, la zone d'activités de Kérorié est présentée comme étant un futur secteur d'implantation préférentielle périphérique (S IPP) dans le SCoT de l'Odet, signifiant qu'il s'agira d'une zone privilégiée pour l'implantation de commerces

structurants. Définir un périmètre de centralité avec un seuil de surface, est par conséquent souhaitable afin de conforter et développer le commerce de détail dans le centre-ville et d'éviter son transfert en périphérie.

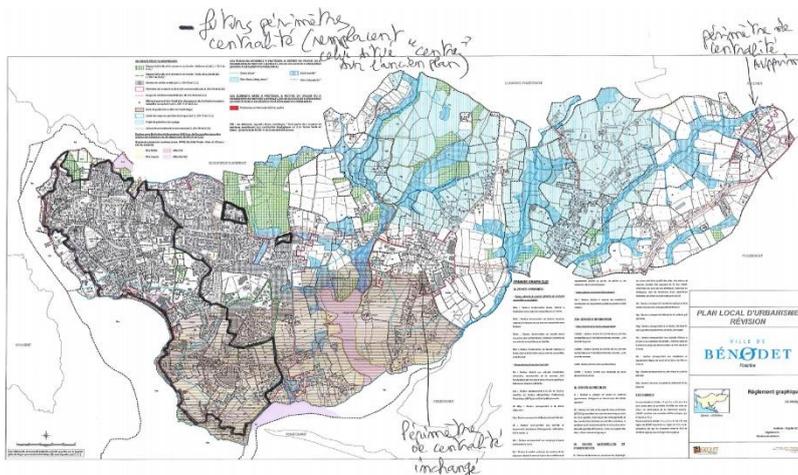
Les observations du public

R28-2/ BRETON : le périmètre de centralité commerciale est trop étendu et non compatible avec les objectifs du SCoT

La municipalité de Bénodet

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse, la municipalité propose une réduction des périmètres de centralité :

- Le périmètre « centre » va être diminué et divisé en trois entités (plan ci-joint) pour favoriser la concentration des commerces et donc leur attractivité, tout en tenant compte de la diversité des secteurs d'implantation des commerces dans l'agglomération.
- Le secteur de Kérorié va être supprimé en tenant compte de l'existence d'un SIPP.



La commission approuve la modification proposée par la municipalité quant aux périmètres de centralité commerciale.

3.2.3.2 Conforter l'économie touristique tout en respectant le cadre de vie

Un secteur professionnel fortement lié au tourisme

L'économie touristique est prépondérante sur Bénodet ; l'évolution des équipements existants doit être prévue, afin de pérenniser ce secteur d'activité (nouvelle résidence de tourisme, hôtel 4 étoiles, mise en valeur des espaces publics...)

Au total, la commune dispose d'une capacité d'accueil d'hébergement touristique de plus de 21 000 personnes. En outre, environ 7000 personnes sont accueillies à la journée en période estivale. Il est donc nécessaire de conforter les équipements existants (thalassothérapie, espace golfique, campings ...), de renforcer au maximum l'économie touristique (nouvelle résidence de tourisme, hôtel 4 étoiles, ...), de réfléchir à l'avenir, l'évolution et la réinvention de l'Hôtellerie de Plein Air, et de trouver de nouvelles formes d'activités touristiques.

Tout cela doit se faire en garantissant la bonne insertion paysagère des terrains de camping dans l'environnement et le site, en respectant notamment les caractéristiques climatiques et topographiques pour limiter l'impact visuel depuis l'extérieur et en songeant à renforcer la compétitivité de l'hôtellerie et en rendant possible son adaptation aux attentes du marché.

L'hébergement touristique

La commune de Bénodet dispose de la deuxième capacité d'hébergement du Finistère 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 sont majoritairement français et 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.

En matière d'hôtellerie, Bénodet compte : 7 hôtels, et 6 résidences hôtelières portant la capacité d'accueil touristique à 10 134 lits.

Zonage des espaces réservés aux activités de tourisme : Ut

Les activités et équipements touristiques sont identifiés par un zonage «Ut», afin d'y établir des règles spécifiques d'aménagement concernant l'occupation des sols, l'implantation des constructions, en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies ou en limites séparatives, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives, sauf cas des extensions de bâtis existants. La hauteur des constructions est adaptée en fonction du type de toiture et de la localisation ou pas en AVAP, afin de s'intégrer aux formes urbaines existantes.

L'ensemble des campings est positionné en zone urbaine à vocation touristique spécifique de camping (Utc). Ce zonage correspond :

- aux campings du Poulquer, de la Plage, de la Pointe Saint-Gilles, du Trez, du Letty situés dans l'agglomération du centre-ville,
- au camping de la Mer Blanche, situé à Ménez Groas,
- au camping des Deux Chênes, situé à Kérorié.

Le « Village Vacances CCAS de Bénodet », situé dans l'agglomération du centre-ville au Canvez a été zoné en Ut afin de lui permettre d'évoluer en structures touristiques plus lourdes.

Les délimitations des zonages Ut / Utc tiennent compte des périmètres définis dans les autorisations administratives (arrêtés préfectoraux) en vigueur. Il est à noter que la zone Ut du Canvez ainsi qu'une partie de la zone Utc1 de Kernéost, ont fait l'objet d'OAP spécifiques, afin de garantir une bonne insertion paysagère en cas de réaménagement.

Au total, ces zones Ut couvrent 46 hectares, dont 43,2 ha de campings ; elles sont totalement remplies.

Les personnes publiques associées (PPA)**Préfet du Finistère**

La commune de Bénodet comporte huit campings dont certains sont situés en espace proche et pour partie dans la bande des 100 m. Il s'agit de campings existants autorisés. Ils sont classés en Utc. Il est rappelé que l'article L.121-9 du code de l'urbanisme prévoit que l'aménagement et l'ouverture des terrains de camping doivent aussi respecter les dispositions particulières au littoral et notamment celles relatives aux extensions d'urbanisation. Or, il est prévu une extension du camping (1AUTc de 2,55 hectares) situé à Ménez-Groas.

Les observations du public**L9/URVOIS & L23/UBHPA :**

- Une mise au point sur la terminologie est faite concernant les « résidences mobiles de loisir », terme utilisé par le code de l'urbanisme ; la municipalité a pris bonne note de cette remarque pour remplacer dans le dossier le terme mobil-home.
- Règlement écrit : il est proposé de supprimer, à l'article Ut 7, page 59, la mention « et les mobil-homes », du fait qu'une résidence mobile de loisir n'est pas une construction au sens du C.U.
- De la même façon, et pour tenir compte des contraintes techniques actuelles et futures, il est demandé que dans ce même document (p. 59 & 72) la phrase « Les HLL et les mobil-homes seront implantés en recul de 4m. minimum par rapport aux limites séparatives » soit purement et simplement supprimée.

L9/URVOIS (Camping L'Escale) : Pour pouvoir répondre à une demande d'hébergement touristique et évènementiel (séminaires et séjours) en toutes saisons, il est souhaitable de pouvoir construire « en dur » quelques hébergements en résidence de tourisme rattachée à l'activité camping, en continuité de l'urbanisation existante.

R25/HOSTIOU : cf supra 3.2.2.6

La Municipalité de Bénodet

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse, la municipalité réponds positivement aux demandes exprimées, sous réserve de l'accord du conseil municipal

La commission constate l'importance de ces activités d'hébergement temporaire représentant une capacité de 21.000 personnes, avec toutes les conséquences sur le fonctionnement économique des commerces et équipements existants. Elle considère que toutes les initiatives allant dans le sens d'une amélioration de la qualité d'accueil, de l'allongement sur l'année des périodes d'activités par la diversification et l'innovation dans les services rendus vont dans le sens des objectifs affirmés dans le PADD (page 11), dans le respect des dispositions de la loi LITTORAL.

3.2.3.3 Conforter les activités portuaires

Le port est un atout économique et touristique majeur pour Bénodet que la municipalité souhaite conforter en maintenant la diversité et la cohabitation des diverses activités nautiques (plaisance, pêche professionnelle, transports de passagers, école de voile...).

La volonté de la commune est :

- de favoriser le retour de la pêche côtière, avec des équipements adaptés,
- de permettre la restructuration et les extensions mesurées des infrastructures de plaisance existantes, en tenant compte de leur intégration dans le site et en préservant les zones de mouillages,
- de préserver la diversité et la cohabitation des activités nautiques (baignade, planches, dériveurs, régates, croisières),
- de maintenir et améliorer l'accueil des passagers des vedettes touristiques,
- d'engager une réflexion sur l'évolution des activités économiques du terre-plein du port.

Zonage des espaces réservés aux activités portuaires : Up

L'ensemble des installations et équipements terrestres à vocation portuaire, de nautisme et de plaisance, destiné à recevoir toutes les installations et équipements publics ou privés, de pêche, de plaisance, ou de commerces liés à l'activité du port est zoné spécifiquement « Up ». Le zonage Up couvre le port de plaisance (capitainerie, des sanitaires, un poste de distribution de carburants, des locaux commerciaux...), le quai du Commandant l'HERMINIER (indiquée « 1 » car située dans le périmètre de l'AVAP) avec l'embarcadère accueillant des vedettes de croisières touristiques à destination des îles Glénan et de l'Odet et des cales de mises à l'eau.

Un chemin piéton au pied de la falaise relie le port de Penfoul au quai L'HERMINIER.

Le port de plaisance totalise 500 places sur pontons et 250 places sur bouées.

Au total, ces zones Up couvrent 2,36 hectares.

Les personnes publiques associées**Préfet du Finistère**

La zone Up « à vocation portuaire, de nautisme et de plaisance, est destinée à recevoir toutes les installations et équipements publics ou privés, de pêche, de plaisance ou de commerce liés à l'activité du port ». Or, en termes de commerce aucune règle spécifique n'est fixée dans les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Sur les deux secteurs Up figurant au plan de zonage, un seul est couvert par le périmètre de diversité et de centralité commerciale. La commune souhaiterait donc n'autoriser les commerces que dans le secteur UP du Port de Plaisance et les interdire sur celui du quai du Commandant l'Herminier... Sur le volet commercial, une clarification apparaît donc nécessaire.

Comité Régional de la Conchyliculture de Bretagne Sud

Nous souhaitons que le règlement écrit, article N.2.C relatif à la zone Nm, autorise les installations nécessaires aux productions de cultures marines selon la procédure définie aux articles R 923-9 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

La commission constate que la position géographique de Bénodet et son histoire plaident en faveur du développement des activités nautiques (plaisance, pêche, cultures marines, ...), en complément de celles existantes dans un rayon d'une dizaine de kilomètres.

3.2.3.4 Préserver l'activité agricole encore présente

L'objectif de la commune est de maintenir l'activité agricole sur son territoire, en protégeant les terres agricoles du mitage et en autorisant la diversification des activités de l'exploitant (location de parcelles pour maraîchers, agriculture bio...), en favorisant la diversification (location de parcelles pour maraîchers, agriculture bio) et en favorisant le maintien des exploitations, en tant qu'activité économique importante de la commune et activité d'entretien du paysage, et de permettre l'évolution de l'outil agricole sans figer le patrimoine bâti existant.

C'est un secteur primaire aujourd'hui très peu représenté. L'agriculture n'est plus aujourd'hui que résiduelle : huit exploitations agricoles étaient recensées sur Bénodet en 2008, mais seulement trois sont encore présentes en 2016.

Zonage du foncier agricole : A

Les zones agricoles dédiées pleinement à l'agriculture : A

Bien qu'il ne reste que peu d'exploitations sur Bénodet, l'agriculture demeure une activité importante que le PLU doit s'attacher à préserver. La commune a ainsi souhaité classer en zone agricole (A) tous les bâtiments d'exploitation en activité et la majorité des terres cultivées, hors certaines qui sont incluses dans de grands ensembles en zones naturelles.

La zone A est en effet l'outil privilégié pour assurer la protection des terres agricoles et permettre la pérennité des outils de production. En dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'y sont admis, en effet, que les bâtiments nécessaires à l'agriculture, ainsi que les logements de fonction des exploitants. Ces dispositions visent essentiellement à enrayer le phénomène dit de « mitage », c'est-à-dire de dispersion de l'habitat en milieu rural, préjudiciable à l'exercice des activités agricoles, mais également à préserver le territoire agricole de la pression foncière.

Le Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), situé en zone agricole : Ai

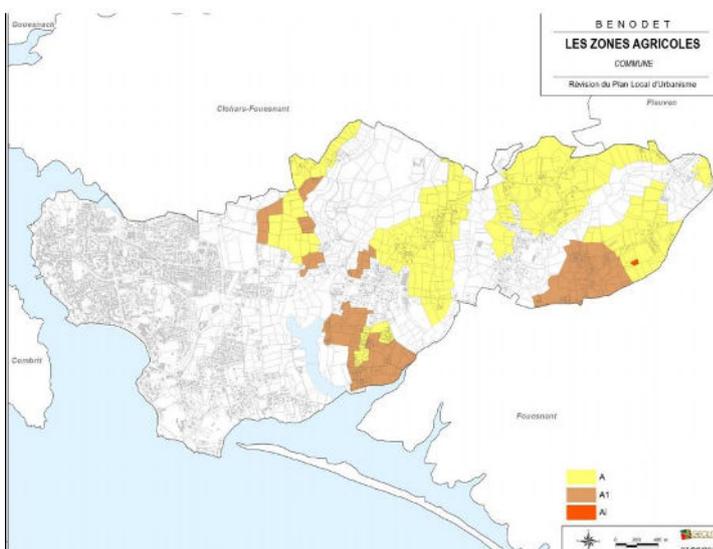
Sur la commune, les zones agricoles comprennent un secteur particulier : Ai, délimitant un « STECAL » accueillant des activités économiques, et situé en zone agricole, dans lesquels des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisées, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Un STECAL en zonage A de 0,31 hectares a été créé afin de permettre à une activité économique d'évoluer : il s'agit d'une entreprise de services en matière d'assainissement, implantée à Kerconan Bihan, au sud de la RD 44, à l'Est de la commune.

On dénombre trois autres STECAL situés en zonage N à Bénodet pour une superficie totale de 3,38 hectares.

Les espaces agricoles et naturels (terrestres) du PLU représentent une superficie de 612 hectares, soit environ 58 % du territoire de la commune de Bénodet :

- Les espaces à vocation agricole (y compris la zone NCg du golf) couvrent 311 hectares,
- Les espaces naturels : vallées, boisements, espaces littoraux, occupent, quant à eux 301 hectares.



Les Personnes Publiques Associées (PPA)

Chambre d'Agriculture du Finistère

Concernant le PADD, il convient de remarquer que la volonté affichée de protéger l'espace agricole du mitage se concrétise sur le règlement graphique prioritairement par le comblement de « dents creuses » au sein des espaces urbanisés sans affecter les espaces agricoles.

Les observations du public

R36/CANEVET : Dans le secteur de Kerguel, le projet de développement de l'activité agricole existante nécessite la construction d'un hangar et d'un logement de fonction pour l'exploitant.

La commission constate que ce secteur est classé en zone A, en espace proche du rivage visé par l'article L 121-10 du C.U.

A ce sujet, elle s'interroge sur le tracé figurant au règlement graphique et présenté en légende comme « limite des espaces proches du rivage » en référence à l'article L 121-13 du C.U. En effet, le SCoT évoque les trois critères à combiner pour identifier ces espaces : distance du rivage, covisibilité entre la terre et la mer et nature des espaces.

La carte figurant au Scot fait apparaître une tache aux contours flous permettant une localisation de principe : la traduction par un trait peut laisser croire qu'il s'agit d'une définition géométrique stricte....

La commission suggère de supprimer ce trait du règlement graphique et de se référer au document du Scot.



3.2.3.5 Conforter le niveau en équipements et services publics

Enjeux en matière d'équipements et d'infrastructures

Bénodet est bien pourvue en services et équipements communaux, qui sont adaptés à la taille et aux besoins de la commune. Même s'il est déjà élevé, le niveau d'équipement communal doit nécessairement être tenu adapté au fort potentiel d'accueil.

Le territoire est desservi par une voie départementale structurante (la RD44), très fréquentée notamment en période estivale.

Les stationnements nombreux permettent de gérer les flux importants de population.

Bénodet compte de nombreux itinéraires et sentiers de randonnées ou de promenades, notamment le long du littoral et de l'Odet.

Les principaux enjeux pour la commune en matière d'équipements et d'infrastructures sont, d'ajuster le niveau d'équipement au fort potentiel d'accueil, de limiter les déplacements domicile-travail, sources de pollution (et de frais de déplacement pour les habitants), de favoriser les transports en communs, et de poursuivre le développement des cheminements doux.

Équipements et d'infrastructures

La commune a un bon niveau d'équipements, en particulier dans le domaine sportif (cf. complexe communal de Poulpry) – qui répond bien aux besoins actuels de la population. Ce niveau d'équipements est à ajuster au potentiel d'accueil. Cependant, les équipements existants sont à moderniser pour répondre aux souhaits du Grenelle II (Isolation à refaire, chauffage à repenser, accessibilité aux personnes à mobilité réduite...), tout en prenant soin d'adapter les dispositifs techniques visibles à la nature du patrimoine architectural repéré à l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) ou au PLU.

Enfin, de nouveaux équipements sont à prévoir pour les associations et pour des équipements de portée et d'intérêt communautaires.

Inventaire

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

- Des services publics : Mairie, Poste, Office du tourisme, Caserne de pompiers.
- L'enseignement et l'accueil périscolaire : une école maternelle et primaire publique, une école maternelle et primaire privée, restauration et transport scolaire, un Accueil de Loisirs Sans Hébergement (ALSH).
- Des équipements socioculturels : une bibliothèque municipale, une maison des associations, un cinéma-théâtre, un espace associatif, une salle polyvalente (Poulpry), une salle de séminaire (Casino).
- Des équipements sportifs : une salle polyvalente (Poulpry) avec deux terrains de tennis, deux stades-terrains de football (Keranguyon et Bouilloux-Laffont), quatre terrains de tennis extérieur (Poulpry), un terrain de pétanque (Poulpry).
- Des équipements de santé : un établissement médical spécialisé, la clinique des Glénan, qui comprend un service gériatrie et un service d'accueil des malades d'Alzheimer. Elle possède 120 lits de soins de suite polyvalents, gériatriques et neurologiques.

Le présent projet comptabilise 1,18 hectare pour le développement des équipements, uniquement situé en densification de zones urbaines existantes (Ue).

La commission prend acte de la situation qui n'a fait l'objet d'aucune remarque particulière.

3.2.3.6 Sécuriser les transports et les déplacements au sein de la commune

Le constat

65,2% des actifs de la commune travaillent à l'extérieur, et le taux d'équipement de 2 voitures/foyer augmente régulièrement.

Au niveau routier, le territoire est traversé par la RD 44 (axe Concarneau / Pont L'Abbé), qui est une des voies les plus fréquentées du Finistère, ce qui entraîne certains conflits d'usage en période estivale (notamment avec les cyclistes).

Beaucoup d'aménagements routiers récents (route du Letty, route de Poulpry, route du Poulmic...) ont permis d'améliorer la sécurité routière. Et la vitesse est limitée en agglomération et front de mer (« zone 30 »).

La voirie est encore globalement peu hiérarchisée et consommatrice d'espace, notamment dans les lotissements.

Le territoire communal se prête au développement des circulations douces : peu de relief, urbanisation concentrée.

Le premier enjeu pour la municipalité est de repenser la politique de déplacements au sein de la commune, afin de limiter les conflits d'usage de l'espace public et de gérer les problèmes de sécurité routière (en renforçant les circulations douces).

Le second enjeu est de limiter les distances de déplacement, et de favoriser les transports en communs afin de contribuer à réduire la facture énergétique et les émissions de gaz à effet de serre.

La densification des zones déjà urbanisées et le rapprochement des zones d'habitat, de commerces et de services est indispensable pour limiter les besoins en déplacements et maîtriser la circulation automobile. En effet, une organisation urbaine, axée sur une certaine mixité entre les secteurs résidentiels et les secteurs de services, d'équipements et de commerces, limitera les déplacements automobiles et favorisera l'usage des modes de déplacement doux. En particulier, les élus ont la volonté de créer un réseau structuré et sécurisé de « circulations douces » en favorisant les déplacements non motorisés et en confortant les circuits piétons / vélo entre les pôles résidentiels balnéaires et les plages, en favorisant les modes de transports collectifs notamment en mutualisant les stationnements dans les nouvelles zones d'habitat, en améliorant la traversée de l'Odet par le bac piétonnier/vélo entre les zones d'habitat (tant résidentiel que touristique) et les services et commerces, entre les zones d'habitat et les sites naturels de la commune (Espaces littoraux, anse du Petit Moulin, Anse du Groasguen, La Mer Blanche, Le Letty et l'Anse de Penfoul).

Beaucoup d'aménagements routiers récents (route du Letty, route de Poulpry, route du Poulmic...) ont permis d'améliorer la sécurité routière. En outre la vitesse est limitée en agglomération et sur le front de mer en « zone 30 ».

Cependant les déplacements en voitures sont largement dominants, compte tenu de la dispersion du bâti et de l'éclatement des pôles de vie sur la commune.

Les infrastructures de transport

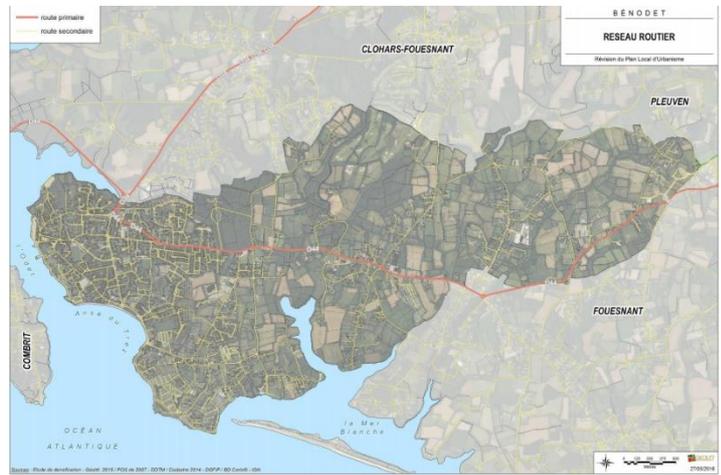
Les routes :

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 Moustérlin (commune de Fouesnant) en passant sur Bénodet au niveau de Kroas Hent Kerholven / Park an Groas / Pen ar Créac'h.



Avis des personnes publiques associées

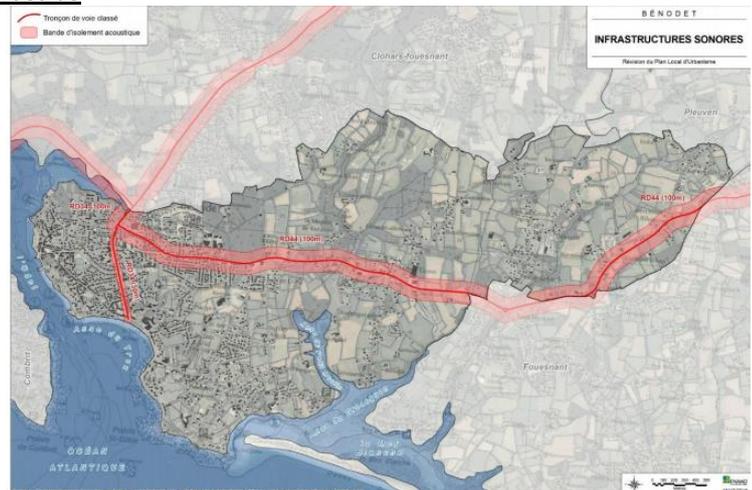
Préfecture du Finistère

le PLU de Bénodet ne prévoit ni la création de nouvelles routes de transit ni la création de nouvelles routes sur les plages cordon lagunaires d'une ou en corniche.

Les nuisances sonores liées aux déplacements terrestres

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 prévoit le recensement et le classement des infrastructures terrestres, et la prise en compte des niveaux de nuisances sonores par la construction de logements et d'établissements publics. Conformément à cette loi et son décret d'application du 9 janvier 1995, le classement sonore des infrastructures de transports terrestres a été réalisé dans le département du Finistère et figure dans l'arrêté préfectoral du 12 février 2004.

Les voies sont classées en 5 catégories de niveau sonore qui prennent en compte plusieurs paramètres : leurs caractéristiques (largeur, pente, nombre de voies, revêtement), leur usage (trafic automobile, trafic poids lourd, vitesse maximum autorisée) et leur environnement immédiat (rase campagne ou secteur urbain). Le classement aboutit à l'identification de secteurs, de part et d'autre de la voie, affectés par le bruit à moyen terme (2020).



Les infrastructures routières bruyantes identifiées sur la commune de Bénodet sont les routes départementales (RD)

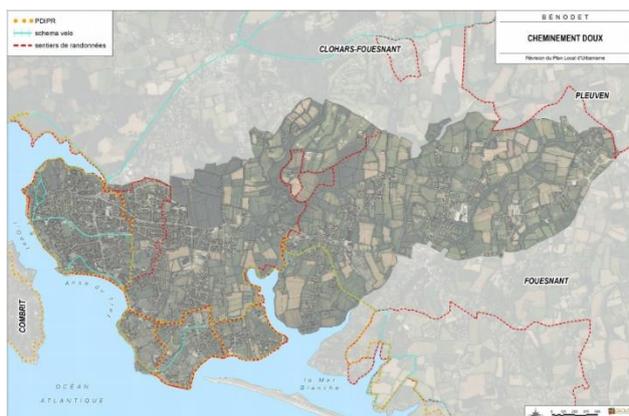
34

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 ont été ou seront 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 possède un territoire qui se prête au développement des circulations douces : peu de relief, urbanisation concentrée. 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.

Une demande importante pour des trajets sécurisés à vélo s'exprime. Elle est l'une des priorités du projet.

Un **schéma-vélo** est en cours de mise en place par la CCPPF. L'élaboration du projet comporte plusieurs étapes :

1. Faire un état des lieux complet paysager et patrimonial à valoriser sur le passage des itinéraires ainsi que de recenser les lieux de vie, de services ou de loisirs à desservir. Un important travail de repérage à vélo a complété cette première phase.
2. Élaborer un schéma d'aménagement : il s'agit d'adopter une cartographie complète des itinéraires à créer ou à améliorer.
3. Mener une étude technique détaillée de chaque itinéraire inscrit dans le schéma, qui proposera des solutions d'aménagements de sécurité adaptés à chaque lieu : voies vertes, pistes cyclables, zones partagées...
4. Mettre en œuvre le schéma, c'est-à-dire à aménager puis à entretenir les itinéraires cyclables.

Le réseau de transport collectif

Le réseau départemental de transport en commun Pen-ar-Bed compte une ligne régulière de cars 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 présente des tarifs attractifs, mais elle 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.

Le développement du covoiturage

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 covoiturages 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.

Les Personnes Publiques Associées (PPA)

Préfet du Finistère

Le PLU de Bénodet ne prévoit ni la création de nouvelles routes de transit ni la création de nouvelles routes sur les plages cordon lagunaires d'une ou en corniche.

Mission Régionale d'Autorité Environnementale - MRAe Bretagne

Elle recommande de préciser la localisation des aires de covoiturage à aménager et de prévoir les emplacements dans le document graphique du PLU.

Les observations du public

- R27/BIMBENET : plusieurs remarques sur la sécurité et les cheminements piétonniers.
- L15/SALIOU : Le PLU devrait comporter en annexe un « plan de circulation » avec plusieurs rubriques : circulation automobile, déplacements doux, vélo au quotidien, radars pédagogiques, aires de covoiturage, ...
- R28/NICOLAS : La servitude littorale est prise en compte, mais plusieurs points sont à affiner.

La commission constate que la communauté de communes a engagé la réalisation d'un schéma-vélo qui s'inscrit dans son domaine de compétence en matière de déplacements.

Le département du Finistère se veut « pilote » en matière de covoiturage (SCoT de l'Odet).

Il appartiendra donc à la municipalité de prendre les mesures nécessaires, en temps utile, pour permettre la mise en œuvre de ces projets sur son territoire dans les domaines relevant de sa compétence.

3.2.4 PAYSAGE, PATRIMOINE, ESPACES NATURELS ET AGRICOLES, CONTINUITES ECOLOGIQUES

Rappel : parallèlement à l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU, quatre autres enquêtes portant respectivement sur la création d'une AVAP, la modification du périmètre de protection d'un monument historique, la mise à jour du zonage d'assainissement de eaux usées et l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales ont été menées : pour chacun des sujets traités, il convient de se reporter au rapport d'enquête correspondant.

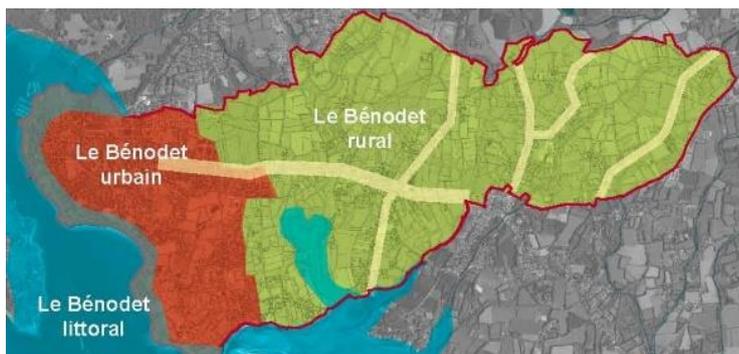
3.2.4.1 Le Rapport de Présentation (RP)

Le Diagnostic architectural, urbain & paysager (p. 53/61) identifie trois unités paysagères :

- Bénodet **littoral**, avec un patrimoine naturel de grande qualité, très attirant ;
- Bénodet **urbain**, avec au Nord des espaces bâtis à prédominance « individuel » et au Sud des campings
- Bénodet **rural**, avec une alternance d'espaces bocagers, de bois et de zones bâties

Il analyse la répartition et la typologie du bâti, en distinguant deux ensembles majeurs :

- Une **façade maritime**, composée du noyau ancien de Bénodet à partir duquel s'est développé un bâti diversifié composant le tissu urbain, auquel est venu s'ajouter une urbanisation majoritairement liée à l'attractivité touristique



de la commune, avec une multitude de maisons individuelles regroupées principalement en lotissements, de nombreux espaces destinés aux activités de campings et notamment une urbanisation « masquée » par le biais de mobil-homes.

- Une **façade rurale** marquée par une urbanisation linéaire le long des axes majeurs de communication qui entraîne un mitage du paysage, et la diffusion des hameaux. Quelques rares hameaux résiduels parsèment le territoire.

Il cite enfin quelques points de repère renforçant l'identité de Bénodet : églises, phares, Villa Magdalena...

Parallèlement à la mise en place du présent PLU, la commune de Bénodet met en place une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), destinée à succéder à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain (ZPPAU) approuvée par arrêté préfectoral du 8 mars 1990. La préservation du patrimoine bâti communal sera donc assurée par l'AVAP, qui constitue une servitude d'utilité publique.

Trois **entités paysagères** ont été distinguées sur la partie terrestre de la commune :

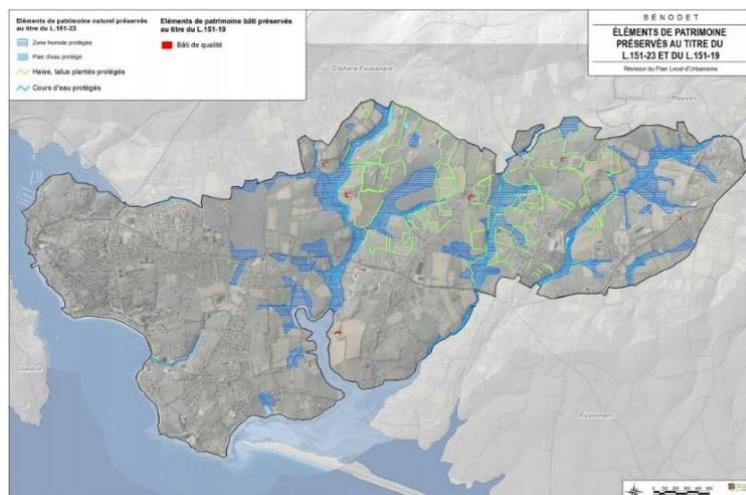
- une **entité urbaine et maritime**, correspondant au Bénodet historique,
- une **entité rurale et naturelle** forte correspondant à l'est de la commune, finissant sur les abords de Perguet. (MH)
- des **coulées vertes**, de direction « Nord-Sud » arrivant à la mer (axe nord-sud de la vallée et de l'Anse des Moulins avec une petite zone d'activités à requalifier).

Mais l'identité locale, la culture et les traditions locales sont aussi liées à la mer et aux sites Natura 2000. C'est ainsi que la pêche, tirant parti des ressources halieutiques, et les activités de sports et loisirs nautiques et de bord de mer dépendent aussi du bon état des cours d'eau, de la maintenance de « poumon épurateur » que sont le bocage, les boisements et les zones humides, ainsi que de la régulation des activités humaines (épuration des eaux usées et gestion appropriées des eaux pluviales) suivie par l'évaluation dans le DOCOB.

Enfin, les espaces constituant le support de la **trame verte et bleue** sont identifiés (p.191) :

- la trame verte est située sur les boisements, dans les vallées et vallons, sur des versants souvent situés aux abords des zones humides et des cours d'eau.
- La trame bleue est surtout développée dans les fonds de vallées, liée à la présence de ces réseaux aquatiques et humides.

3.2.4.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



La commune possède un grand nombre d'éléments de patrimoine et de paysage naturel et bâti, de qualité et diversifié. Des bâtiments reconnus comme patrimoine à titre culturel, historique, architectural, urbain, voire archéologique, à l'architecture singulière (ainsi que la prise en compte des parcs, jardins et clôtures significatifs qui les accompagnent) ponctuent le paysage, renforcent l'identité de Bénodet et constituent des points de repère.

Les élus souhaitent donc privilégier une approche qualitative du développement de la commune, afin de préserver le cadre de vie des habitants et de valoriser l'identité communale par la protection du patrimoine naturel et bâti.

Les orientations correspondantes du PADD concernent :

- La sauvegarde des éléments forts du

paysage communal, afin de conserver l'identité paysagère,

- en gérant et mettant en valeur le patrimoine naturel (surfaces boisées, haies, arbres isolés remarquables),
 - en préservant les vues, les ouvertures visuelles, ... sur la mer depuis le secteur urbain,
 - en mettant en valeur le patrimoine bâti, dont notamment le bâti balnéaire et le bâti rural ancien,
 - en mettant en place une AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Paysage) dont les lignes directrices seront issues de la ZPPAU (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain) qui va disparaître, et en redéfinissant ses limites et ses objectifs.
 - en maîtrisant les silhouettes urbaines sur l'Odet, l'arrière-plage, la pointe Saint-Gilles, le Letty, et la Mer Blanche dans un juste équilibre entre le paysage, l'application de la Loi Littoral et les obligations de densification pour limiter l'étalement urbain.
 - en favorisant la création architecturale de qualité dans la continuité de l'expression éclectique locale, tout en préservant l'unité paysagère par les matériaux et les teintes.
- L'identification des 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. Il s'agit de protéger les espaces naturels et les continuités écologiques de toute artificialisation, en :
 - interdisant l'artificialisation des espaces naturels identifiés dans le diagnostic par la mise en place d'un zonage approprié.
 - préservant et mettant en valeur les zones humides, identifiées à partir de l'inventaire précis réalisé sur la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais.
 - préservant les talus et la trame bocagère : la protection du bocage évite en effet l'érosion, limite la pollution des cours d'eau par ruissellement ainsi que les risques d'inondation. Un maillage bocager sera à définir dans certains secteurs de la commune

- L'amélioration de la qualité des eaux.
 - en poursuivant la lutte contre les sources de pollution dans les domaines de l'assainissement des eaux usées (prise en compte des possibilités d'assainissement dans la localisation des futures zones d'urbanisation, contrôle des dispositifs par le SPANC...), et de la gestion des eaux pluviales (limitation de l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement, mise en œuvre de mesures de gestion intégrées pour la récupération et le traitement des eaux...), afin notamment de garantir la bonne qualité des eaux de baignade.
 - en réalisant un schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP). (cf dossier dédié)
 - en préservant les talus, en entretenant et mettant en valeur des cours d'eau....

3.2.4.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) proposent des principes qui permettent de réduire l'impact écologique des logements, d'inscrire les nouvelles constructions dans leur contexte tant bâti que naturel : paysage rural, paysage littoral, paysage urbain, de respecter les éléments identitaires de l'architecture présente en se référant notamment à l'AVAP.

En outre, elles précisent pour les espaces collectifs les règles de conception et d'entretien en harmonie avec les espaces naturels : talus, végétation, abords des cours d'eaux, zones humides.

Enfin, elles définissent les principes essentiels de gestion des eaux : gestion à l'air libre : fossés, noues, ruissellements, ...

3.2.4.4 Le Règlement

Les dispositions générales du règlement écrit traitent notamment :

- des espaces boisés (EBC) et des défrichements,
- des éléments naturels et bâtis à préserver : haies et talus, zones humides, bâti remarquable,
- des clôtures,
- de l'AVAP,
- des risques littoraux et sismiques

Les dispositions particulières aux zones comprennent les dispositions à respecter en matière de protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain (Article 11) et en matière de plantations et imperméabilisation des sols (Article 13). Le règlement graphique situe les espaces boisés à conserver ou à créer (Art. L 113-1 du C.U.) : boisement, haies, talus plantés, ..., les éléments naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (Art. L 151-23 du C.U.) : cours d'eau, plans d'eau, étangs, mares, zones humides, haies & talus, ...

3.2.4.5 Les Personnes Publiques Associées (PPA)

Mission Régionale d'Autorité Environnementale - MRAe Bretagne

Elle recommande

- de consolider l'évaluation environnementale sur des aspects importants du PLU que sont : l'énergie, les déplacements, la gestion des eaux usées et pluviales,
- de préciser la méthodologie employée pour définir les éléments de la trame verte et bleue et en particulier les zones humides et en particulier que l'inventaire des zones humides soit mis à jour au regard de l'ensemble des critères définis par la dernière réglementation (critères pédologiques et floristiques) et qu'un zonage N soit appliqué sur l'ensemble des continuités écologiques identifiées,
- de mettre en perspective les thématiques environnementales traitées en décrivant leurs évolutions tendanciennes en tenant compte en particulier des conséquences potentielles du réchauffement climatique. En outre, l'état initial devra également détailler davantage, pour chaque thématique, les conséquences de l'afflux touristique sur la commune.
- de préciser l'état initial de l'environnement sur la qualité de l'air et sur la qualité des sols dans la perspective de les intégrer complètement dans la démarche d'évaluation.
- d'évaluer la gestion à la parcelle des eaux pluviales et l'infiltration des eaux pour limiter le volume rejeté afin de réduire les impacts sur le milieu.
- d'intégrer le PPRL « Est Odet » et d'en tenir compte dans l'évaluation du PLU.

Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites

Elle a statué sur le projet de classement des espaces boisés les plus significatifs au PLU, avec quelques interrogations sur :

- le secteur Ouest concernant certains arbres en front de mer,
- le Manoir du Vouerec quant au déclassement d'une bande le long de la RD 44, d'une largeur de 3m pour une future piste cyclable,
- l'anse du petit moulin pour le classement partiel de la parcelle AT 54 en EBC
- le secteur de Keraven, le long de la résidence Odalys, pour classer en EBC le talus et l'espace boisé, en excluant le chemin.

SYndicat Mixte d'Etudes pour l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Odét (SYMESCOTO)

Concernant les espaces et sites naturels et urbains à protéger et les objectifs relatifs à la protection des paysages et à la nuisance en valeur des entrées de ville, le Symescoto souligne positivement :

- le fait que le PLU de Bénodet identifie dans la trame verte et bleue (TVB) les filets d'eau et les fonds de vallée.
- la délimitation de la TVB sous forme de trame dans le règlement graphique du document d'urbanisme. Concernant le principe de non urbanisation de la trame, il est constaté que le règlement écrit interdit toute construction nouvelle.
- la figuration dans les OAP d'espaces dits « corridor biologique » dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme permettant de définir les espaces où il est nécessaire de maintenir voire de renforcer les continuités écologiques identifiées dans les espaces urbanisés,
- l'application d'un recul minimum de 30m en zone naturelle ou agricole, préconisé par le SCoT de l'Odét.
- la prise en compte et le travail effectué sur la qualité architecturale et paysagère afin de privilégier une approche qualitative du développement de la commune.

3.2.4.6 Les observations du public

- AVAP-L1/BOUCHER- le Vouerec : refuse que son domaine soit compris dans l'AVAP et souhaite se dispenser du règlement qui y est associé.
- R3/ BORDIEC : souhaite que le bois (C 8) qui est proposé comme Espace Boisé Classé puisse être déclassé afin d'y installer un espace de loisirs de type accrobranche.
- R6/DANIEL : Dans l'enclave boisée derrière le casino, souhaite assouplir quelques règles d'urbanisme pour permettre une opération immobilière afin de mieux respecter et valoriser le site, et notamment les arbres existants.
- R8/DHERVE -NEDELEC : doute sur la réalité d'une zone humide sur le secteur Nord de la parcelle. AM 27
- L11/MINAUD pour l'association Bretagne vivante SEPNB fait plusieurs remarques :
 - o il est nécessaire de préciser dans les OAP les prescriptions architecturales et paysagères pour assurer le maintien des corridors écologiques (Kerlidou, Poulpry...)
 - o 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.
 - o 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.
- L15/SALIOU : Association Bénodet ensemble :
 - o affirme la nécessité de classer en N les couloirs écologiques (Trames Verte et Bleue), et souhaite que soient précisées les liaisons avec les trames vertes des communes voisines
 - o propose que les encouragements pour le développement de l'agriculture biologique soit complétée par la mise en place de jardins familiaux
 - o souhaite généraliser les exigences de qualité de l'AVAP à tout l'habitat ordinaire du bourg
- L18-R35/ROUQUIER, Collectif rue des lauriers : dans l'OAP du Poulpry, refuse la liaison Nord-Sud qui mettrait à mal « l'arboretum » existant et suggère une liaison douce respectueuse des arbres.
- R28/NICOLAS, au nom des Amis des Chemins de Ronde 29 et Association pour la Sauvegarde du Pays Fouesnantais ASPF : note que le Sentier littoral comporte encore 3 secteurs de bord de mer dans lesquels la servitude de passage est interrompue :
 - o Pointe du Grosguen : Plage du Letty
 - o dans le terrain UCPA Begarkroashent
 - o à la digue de l'anse du Voizel : Anse du petit moulin
- R28-2/ BRETON, au nom de l'ASPF : estime que si la protection des talus et haies boisées est une bonne chose (cohérence des continuités à vérifier) , les corridors écologiques sont trop modestes.
- R32/ COLLECTIF du MENHIR : demande de prévoir un « plan vert communal » assurant notamment la protection des arbres remarquables et les compensations en cas de suppression d'espaces verts
- L25/GAUGAIN : estime que l'urbanisation du quartier de Ménez-Groais menace sérieusement l'environnement naturel particulièrement privilégié.

3.2.5.7 La municipalité de Bénodet

La municipalité souhaite décliner la trame verte et bleue du SCOT de L'Odet ainsi que le SYMESCOTO l'a proposé, mais ce dispositif est décidé à l'échelle intercommunale et sa déclinaison locale est plus imprécise.

De même, dans les espaces proches du rivage identifiés au titre de la loi LITTORAL, les constructions sont très limitées.

La commission s'associe pleinement aux remarques du SYMESCOTO sur les aspects qualitatifs de la trame verte et bleue.

Elle remarque d'autre part que la trame verte et bleue concerne surtout la partie Est de la commune, ou l'habitat est très dispersé dans un paysage bocager. Au niveau communal, elle doit s'appuyer en priorité sur les zones humides, et sur la partie rurale de l'AVAP pour matérialiser la TVB intercommunale.

La partie rurale de l'AVAP est citée comme importante pour l'identité et l'image qualitative de Bénodet : l'agriculture semble cantonnée au rôle de « jardinière de la nature », alors que la maintenance d'une agriculture vivante, de prairies et pâtures, ou des sols couverts par de la végétation filtrant des intrants dans les sols cultivés et ouverts est un gage de qualité de la ressource en eau.

Il est souhaitable de préciser la vitalité de l'agriculture sur Bénodet (2 sièges d'exploitation répertoriés à Bénodet) afin de mieux rejoindre les efforts de la collectivité.

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. La qualité du projet environnemental et l'implication par une maintenance communale pour toutes les zones humides doit être précisée. Elle renforcerait les propositions de l'AVAP d'inventorier les talus plantés des parties bocagères associés au bâti rural remarquable.

La commission suggère que soient examinés 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 au titre des Espaces Naturels et Sensibles.

3.2.5 ENERGIE, COMMUNICATIONS NUMERIQUES

3.2.5.1 Le Rapport de Présentation (RP)

P. 123 : Le thème de l'énergie est brièvement abordé, en donnant quelques chiffres quant à la consommation d'électricité et de gaz relativement stable entre 2006 et 2013.

La production d'énergie renouvelable est de 4,5 GWh (Bois buche pour 99,4% et filière solaire pour 0,6%).

Il est noté que la commune ne dispose pas actuellement d'installation éolienne (ni hydrolienne)

3.2.5.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Intégrer une démarche de développement durable, et induire une dynamique de constructions durables

- Favoriser la prise en compte des principes de développement durable dans l'habitat :
 - En visant la performance énergétique des constructions :
 - En favorisant l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants en veillant à respecter le patrimoine bâti de qualité,
 - En maîtrisant le développement de l'urbanisation en prenant en compte la préservation de la ressource en eau, le souci d'économie d'espace et de limitation des gaz à effet de serre,
 - En développant une stratégie foncière (politique d'acquisition, lutte contre la rétention foncière...).
- Aider à la modernisation des équipements touristiques : économies d'énergie et d'eau, promotion des énergies renouvelables,
- Favoriser la prise en compte des principes de développement durable au niveau des déplacements en cherchant à développer les transports alternatifs à la voiture : transports en commun, aires de covoiturage en entrées de ville, réseau de déplacements doux,
 - En améliorant et en sécurisant les circulations (circulations douces, limitation de la place de la voiture et réduction de la vitesse, traversée de l'Odette par voie d'eau,...)
- Favoriser la prise en compte des principes de développement durable dans la gestion des déchets,

Développer les communications numériques

La compétence « communications électroniques » relève de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais (conseil communautaire du 22 juin 2011) ; elle recouvre l'établissement, l'exploitation, l'acquisition et la mise à disposition d'infrastructures et réseaux de télécommunications à très haut débit, ainsi que toutes les opérations nécessaires pour y parvenir.

L'enjeu consiste à passer de l'ADSL actuel (réseau cuivre) au Très Haut Débit (THD) (fibre optique).

A terme, le Pays Fouesnantais a affiché son ambition pour une desserte FTTH de tous les centres-bourgs et des ZA à l'horizon 2017/2022, et de tous les hameaux et l'habitat isolé pour 2030.

Il est important de veiller à ce que les nouveaux aménagements et opérations puissent être compatibles avec les orientations et les prescriptions d'accès aux hauts débits (dessertes, raccordements...) issues des documents de cadrage pour le territoire

3.2.5.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elles évoquent l'aspect environnemental « pour tenir compte et profiter des ressources d'énergies renouvelables... » et préconisent le maillage des circulations dures et douces.

3.2.5.4 Le Règlement

Règlement écrit

Ce sont les articles 14 (performances énergétiques) et 15 (communications électroniques) de chacun des règlements de zones qui précisent les dispositions applicables au sens de cette cinquième orientation générale.

Règlement graphique

Il ne comporte aucun emplacement réservé au titre de l'article L 151-41 -1° à 3° du C.U., outil de stratégie foncière.

3.2.5.5 Les Personnes Publiques Associées (PPA)

Energie et communications numériques n'ont pas été abordées...

3.2.5.6 Les observations du public

Ces sujets n'ont pas fait l'objet de remarques particulières, ni écrites, ni orales.

3.2.5.7 La municipalité de Bénodet

La municipalité n'a pas fait de remarques particulières à ce sujet.

La commission constate que dans le règlement écrit, sont utilisés les verbes : « privilégier, favoriser, ne pas compromettre », autant de termes politiquement corrects reflétant une « volonté sans vouloir imposer » Si on peut comprendre le souci des élus de ne pas vouloir imposer d'éventuels surcoûts qui pourraient être difficiles à supporter, il conviendra de développer une pédagogie forte, tant vis-à-vis des citoyens que des maîtres d'œuvre et des artisans et entreprises.

Toutefois, pour l'article 15, la commission suggère de remplacer le verbe « favoriser » par celui de « permettre ».

3.2.6 L'ELABORATION DU PLU ET LA FORME DES DOCUMENTS CONSTITUTIFS DU DOSSIER

La procédure d'élaboration du PLU

Parmi les annexes au dossier figure un dossier intitulé « Pièces de procédure » comprenant les compte rendu de réunions du Conseil Municipal :

- en date du 10 décembre 2010 au cours de laquelle a été décidé la mise en œuvre de l'élaboration du PLU,
- en date du 27 mars 2015 portant débat sur le PADD,

ainsi qu'un recueil des éléments de concertation : site internet, panneaux d'information, réunions publiques (11 juin 2015 et 2 mai 2016), coupures de presse.

Quelques observations ont été émises concernant cette phase d'élaboration :

- L15/ J.Y.SALIOU (Association Bénodet Ensemble) déplore le faible nombre de réunions publiques, l'absence de présentation de la démarche et l'inexistence d'une commission municipale dédiée à l'environnement et l'urbanisme ;
- R28-2/ Magdeleine BRETON (ASPF) regrette que les associations environnementales n'aient pas été associées à la démarche.
- R32/ le Collectif du Menhir salue le travail accompli par les élus, les équipes municipales et conseils associés.
- L25/ GAUGAIN : La consultation du public en amont du projet aurait gagné à être plus large.

La commission constate que les dispositions législatives et réglementaires ont été prises en compte. Lors de l'enquête publique, Monsieur le Maire et les équipes municipales se sont rendues disponibles, tant vis-à-vis de la commission que des visiteurs. Enfin, il semble que la notion de transparence ait prévalu tout au long de la procédure.

Le dossier soumis à enquête

L'ensemble du dossier soumis à enquête peut être qualifié de très bonne qualité. En effet, il est lisible tant dans version numérique que dans sa version « papier ». Les différentes pièces présentent une unité de présentation, avec sommaire, en-têtes et pieds-de-pages permettant, en cas d'extraction partielle, d'identifier correctement le document extrait.

Le rapport de présentation (RP)

Il comporte des tableaux, cartes et photos illustrant correctement le texte.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il comporte opportunément un avant-propos rappelant le cadre et l'esprit de la démarche ; les cinq orientations retenues sont ensuite présentées de façon claire et synthétique.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elles comprennent deux parties, l'une à caractère général et l'autre relative aux dix-huit secteurs classés en zone 1AU.

Pour chacun de ces secteurs, une planche exposant la situation actuelle fait face à celle exposant les orientations souhaitées, comportant un texte illustré par un schéma dessiné « à la main », avec légende, permettant d'exprimer non pas un plan mais bien des orientations de principe. Par contre, la rubrique programmation est absente.

Le règlement écrit

Il reprend les thèmes classiques en la matière : Dispositions générales d'une part, dispositions applicables aux différentes zones d'autre part. En particulier, l'imbrication des dispositions de l'AVAP dans les secteurs où elles s'appliquent est intelligemment faite, permettant une utilisation pratique par les porteurs de projet.

Le règlement graphique

Etabli à l'échelle du 1/5.000°, sur fond de plan cadastral avec numéros de parcelles (lisibles sous réserves de « zoomer » !) et indication des lieudits, il est correctement lisible, avec une légende claire.

Le fond de plan gagnerait à être étendu aux communes riveraines de façon à pouvoir appréhender la situation géographique des territoires limitrophes, notamment en matière d'urbanisation.

Il prend en compte le territoire maritime inclus dans les limites communales (zonages Up, Nm), satisfaisant ainsi aux dispositions de l'article L 153-1 du C.U.

Il comporte une ligne censée délimiter les espaces proches du rivage au titre de l'article L 123-10 du C.U. dont le maintien pose question (cf supra)

Les Personnes Publiques Associées (PPA)

Préfet du Finistère

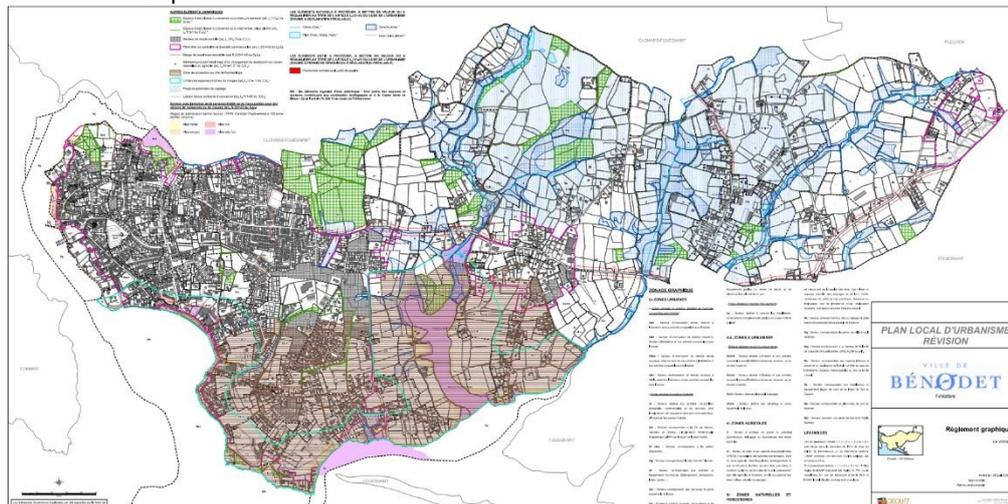
Le dossier apparaît complet conformément à l'article L 151-2 du C.U.

.... A noter quelques corrections à apporter au rapport de présentation... et au règlement écrit.

Le PPRL Est-Odet devra être annexé au document.

Les observations du public

R28-2 /Magdeleine BRETON (ASPF) a exprimé ses difficultés à trouver les documents sur le site internet ; les membres de la commission l'ont assisté et suggéré une amélioration de la lisibilité du site, laquelle a été mise en œuvre sans délai par les services municipaux.



La commission souligne la qualité des documents produits, et notamment dans la forme : pagination, rappel des textes principaux en début de chapitres. Elle constate que les services de l'état ont procédé à une lecture attentive des pièces et suggéré judicieusement quelques améliorations à prendre en compte.

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, thème par thème, 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, et notamment pour celles demandant des modifications de zonage ou de limite de zonage, 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 5 orientations principales du PADD, ainsi que sur les conditions d'élaboration du PLU et la forme des documents, avec en grisé encadré ses recommandations :

3.2.1 Habitat et accueil de population

La commission prend acte que les objectifs de la municipalité de Bénodet sont conformes avec ceux du SCoT de l'ODET et du PLH qui lui est associé. En matière d'usage des logements, elle rappelle que l'affectation d'un logement entre résidence principale et résidence secondaire ne dépend pas d'une règle d'urbanisme, mais bien de l'usage qu'en fait le propriétaire sans que la collectivité puisse intervenir directement.

3.2.2 Urbanisme, consommation d'espaces et étalement urbain

PADD

La commission prend acte de la prise en compte par le projet de PLU des dispositions imposées notamment par les lois LITTORAL et ALUR, tout en s'interrogeant sur la validité juridique du développement de l'urbanisation « dans les hameaux ». En effet, quatre secteurs figurent sur le plan intitulé « *Densités de construction au projet de PLU* » (OAP p.48) : le centre-ville, Ménez-Groas / Keranguyader, Parc an Roaz / Pen ar Creac'h et Kérangales / Kerorié, soit l'ensemble du territoire communal classé en zones U et AU. Dans le SCOT de l'Odet, seuls les deux premiers sont identifiés comme « agglomération ou village » au sens de l'article L 121-8 du C.U., les deux autres étant considérés comme rattachés à des villages existants sur le territoire de Fouesnant.

Par ailleurs, elle constate que le SYMESCOTO assume pleinement ses responsabilités en matière d'application de la loi LITTORAL en reconnaissant les dispositions du PLU conformes à celles du SCOT.

En réponse à plusieurs observations recueillies, la commission rappelle que la notion de « dent creuse » fait actuellement l'objet de discussions au Parlement dans le cadre d'un projet de loi en cours et qu'à ce jour, la question n'est pas tranchée...

OAP

Concernant les OAP, la commission constate que le mot « programmation » est particulièrement absent du document. En effet, tous les secteurs sont classés en 1AU, soit aménageables dès l'approbation du PLU, sans indication de planning. Ainsi, toutes ces zones peuvent, si les propriétaires concernés le souhaitent, faire l'objet d'un programme d'aménagement (Permis d'aménager, permis de construire groupé, ...).

Compte tenu de la volonté communale d'une production de 450 logements sur 10 ans, soit 45/an, il serait judicieux d'identifier les secteurs qui seraient à aménager dans un premier temps (1AU), et ceux susceptibles de l'être ultérieurement (2AU) après modification du document.

Une telle disposition serait cohérente avec le souci de préserver la qualité des eaux : eau potable, eaux usées et eaux pluviales.

Concernant l'esprit des OAP, la commission apprécie la forme volontairement schématique des documents graphiques, tenant compte de la notion de compatibilité des autorisations d'urbanisme avec ces prescriptions et laissant ainsi une certaine marge de manœuvre aux concepteurs des projets quant à la création et l'innovation.

Règlement

Pour la partie réglementaire, la commission apprécie la forme du règlement écrit et notamment le rappel récurrent des textes applicables en tête de chacun des chapitres, notamment les dispositions de la loi LITTORAL et de l'AVAP, rendant son utilisation pratique et pédagogique.

Pour le règlement graphique, elle suggère que le fond de plan soit élargi aux communes riveraines pour permettre d'appréhender visuellement le caractère urbanisé ou non des secteurs limitrophes.

Pendant l'enquête, des orthophotoplans ont été affichés à la demande de la commission pour répondre à ce besoin.

PPA - Public

La commission s'associe aux remarques formulées quant à la politique foncière qu'il convient de préciser dans son contenu et ses objectifs et les outils à mettre en œuvre.

Elle prend acte de la présence d'une zone humide dans le périmètre de l'OAP de Poulmic.

Elle rappelle qu'une urbanisation rationnelle d'un territoire ne peut pas se contenter de réalisations ponctuelles, au coup par coup, sans relations les unes avec les autres, et rappelle qu'il existe des outils opérationnels permettant de mutualiser, entre les propriétaires concernés et éventuellement la collectivité, les équipements collectifs indispensables.

Zones 1AU

La commission entend les propriétaires riverains de terrains non aménagés qui bénéficient aujourd'hui d'une situation favorable et redoutent les conséquences des changements à venir sur leur vie quotidienne et la valeur vénale de leurs biens. Ce réflexe bien connu, de type NIMBY (not in my back yard), n'est pas propre aux habitants de BENODET. De plus, il est d'autant plus ressenti que, depuis quelque temps, les principes de renouvellement urbain et de densification figurent dans la loi. Le PLU reprend à son compte cet objectif (PADD / 2-1 Objectif de densité et de limitation de l'étalement urbain). Ainsi, il convient de se référer aux dispositions de l'article 4 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen : « *Art. 4. La liberté consiste à pouvoir faire tout ce qui ne nuit pas à autrui : ainsi, l'exercice des droits naturels de chaque homme n'a de bornes que celles qui assurent aux autres membres de la Société la jouissance de ces mêmes droits. Ces bornes ne peuvent être déterminées que par la Loi.* ». La loi s'exprime notamment dans le code civil en matière de servitudes et dans le code de l'urbanisme en matière d'aménagement.

Concernant la circulation et le stationnement des véhicules dans les voies publiques, leurs organisation et fonctionnement relèvent de la responsabilité du gestionnaire de la voie (la commune pour les voies communales notamment) ; à ce titre, les dispositions générales du PLU privilégient le maillage des circulations automobiles et piétonnes pour limiter les voies et chemins en impasse.

Terrains déclassés

La commission constate que le projet de zonage se base sur les dispositions du SCoT de l'Odet, notamment dans le cadre des lois LITTORAL et ALUR. Il en résulte un périmètre d'enveloppe urbaine qui limite très fortement les zones dites constructibles au bénéfice des zones agricoles et naturelles. Le Rapport de Présentation (pages 224 et suivantes) analyse la compatibilité du projet de PLU avec les dispositions de la loi LITTORAL. Ainsi, en dehors de ces périmètres, toute extension de l'urbanisation est prohibée en application de l'article L 121-8 du C.U., quand bien même des terrains seraient desservis par des voies et réseaux publics... L'enquête publique fait cependant ressortir un certain nombre de situations familiales et/ou économiques pour des propriétés « gardées en réserve » et dont la valeur est réduite à presque rien, comme l'action d'une entreprise qui dépose subitement le bilan... En matière d'urbanisme, il n'existe pas de garantie illimitée du caractère constructible, dans un sens comme dans l'autre !

En outre, un certain nombre de parcelles, partiellement bâties, se trouvent classées en deux zones, l'une urbanisée et l'autre en zone naturelle ou agricole.

Pour quelques cas, la commission approuve la municipalité qui propose, en réponse au procès-verbal de synthèse, une adaptation du périmètre bâti aux limites parcellaires ne remettant pas en cause les grands équilibres du projet (R9-C6/PERSON, R29/BOULBEN, R30/LESAGE-BENSIMON, C3/SELLIN, L26/HASCOËT, C8/PLANQUEEL).

Enfin, plusieurs observations font référence à un projet de loi en cours de discussion au parlement comportant une proposition d'assouplissement de la règle dite « des dents creuses » ; à ce jour, le sujet n'est pas tranché. La commission considère qu'il n'est légalement pas possible d'anticiper et qu'il appartiendra à la municipalité, en temps opportun, d'adapter au besoin son document en fonction des éventuelles nouvelles dispositions législatives et réglementaires.

Divers

En réponse à plusieurs observations, la commission prend acte de l'accord de principe de la municipalité en réponse au procès-verbal de synthèse : règles de stationnement, « étoilage » de quelques bâtiments à réhabiliter, modifications à la marge de quelques limites de zones.

3.2.3 Vie locale : économie, équipements, transports et déplacements**Centralité commerciale**

En réponse au constat fait par plusieurs observations du public et des PPA, la commission approuve la modification proposée par la municipalité quant aux périmètres de centralité commerciale.

Activités touristiques

La commission constate l'importance de ces activités d'hébergement temporaire représentant une capacité de 21.000 personnes, avec toutes les conséquences sur le fonctionnement économique des commerces et équipements existants.

Elle considère que toutes les initiatives allant dans le sens d'une amélioration de la qualité d'accueil, de l'allongement sur l'année des périodes d'activités par la diversification et l'innovation dans les services rendus vont dans le sens des objectifs affirmés dans le PADD (page 11), dans le respect des dispositions de la loi LITTORAL.

Notamment, elle prend acte des réponses proposées par la municipalité aux questions posées concernant les résidences mobiles de loisirs (terminologie, implantations, ...)

Activités portuaires et maritimes

La commission constate que la position géographique de Bénodet et son histoire plaident en faveur du développement des activités nautiques (plaisance, pêche, cultures marines, ...), en complément de celles existantes dans un rayon d'une dizaine de kilomètres.

Activités agricoles

La commission a bien noté l'objectif de la commune de maintenir l'activité agricole sur son territoire. Toutefois, à l'examen de la demande de Mme CANEVET (R36), la commission constate que le secteur de *Kerguel* est classé en zone A, en espace proche du rivage visé par l'article L 121-10 du C.U. A ce sujet, elle s'interroge sur le tracé figurant au règlement graphique et présenté en légende comme « limite des espaces proches du rivage » en référence à l'article L 121-13 du C.U. En effet, le SCoT évoque les trois critères à combiner pour identifier ces espaces : distance du rivage, covisibilité entre la terre et la mer et nature des espaces. La carte figurant au Scot fait apparaître une tache aux contours flous permettant une localisation de principe : la traduction par un trait peut laisser croire qu'il s'agit d'une définition géométrique stricte...

Aussi, la commission suggère de supprimer ce trait du règlement graphique et de se référer au document du Scot.

Transports et déplacements

La commission constate que la communauté de communes a engagé la réalisation d'un schéma-vélo qui s'inscrit dans son domaine de compétence en matière de déplacements. Le département du Finistère se veut « pilote » en matière de covoiturage (SCoT de l'Odet). Il appartiendra donc à la municipalité de prendre les mesures nécessaires, en temps utile, pour permettre la mise en œuvre de ces projets sur son territoire dans les domaines relevant de sa compétence.

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

La commission s'associe pleinement aux remarques du SYMESCOTO sur les aspects qualitatifs de la trame verte et bleue. Elle remarque que cette trame verte et bleue concerne surtout la partie Est de la commune, ou l'habitat est très dispersé dans un paysage bocager. Au niveau communal, elle doit s'appuyer en priorité sur les zones humides, et sur la partie rurale de l'AVAP pour matérialiser la TVB intercommunale.

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 : ainsi elle recommande que soit mieux précisée la qualité du projet environnemental et l'implication par une maintenance communale pour toutes les zones humides.

Elle renforcerait les propositions de l'AVAP d'inventorier les talus plantés des parties bocagères associés au bâti rural remarquable. Elle suggère que soient examinés 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 au titre des Espaces Naturels et Sensibles.

3.2.5 Energie, communications numériques

La commission constate que dans le règlement écrit, sont utilisés les verbes : « privilégier, favoriser, ne pas compromettre », autant de termes politiquement corrects reflétant une « volonté sans vouloir imposer » Si on peut comprendre le souci des élus de ne pas vouloir imposer d'éventuels surcoûts qui pourraient être difficiles à supporter, il conviendra de développer une pédagogie forte, tant vis-à-vis des citoyens que des maîtres d'œuvre et des artisans et entreprises.

Toutefois, pour l'article 15, la commission suggère de remplacer le verbe « favoriser » par celui de « permettre ».

3.2.6 L'élaboration du PLU et la forme des documents constitutifs du dossier de PLU soumis à enquête

Elaboration du projet

La commission constate que les dispositions législatives et règlementaires ont été prises en compte. Lors de l'enquête publique, Monsieur le Maire et les équipes municipales se sont rendues disponibles, tant vis-à-vis de la commission que des visiteurs. Enfin, il semble que la notion de transparence ait prévalu tout au long de la procédure.

Forme des documents

La commission souligne la qualité des documents produits, et notamment dans la forme : pagination, rappel des textes principaux en début de chapitres. Elle constate que les services de l'état ont procédé à une lecture attentive des pièces et suggéré judicieusement quelques améliorations à prendre en compte.

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,

- Un grand nombre de propriétaires sont intervenu pour demander le reclassement de leur propriété, en totalité ou en partie, en zone constructible. Comme dans beaucoup de communes littorales, l'application stricte de la loi LITTORAL de 1986 confortée par la loi ALUR de 2014, sous le contrôle des services de l'Etat, crée des situations délicates qui ont nécessité de la part des commissaires enquêteur écoute et pédagogie...
- 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, compte tenu de sa capacité d'accueil d'hébergement touristique de plus de 21.000 personnes (soit environ 6 fois la population permanente...). La commission constate que le projet proposé s'attache à assurer un équilibre entre ces activités touristiques économiquement importantes et la préservation d'un paysage et d'un environnement terrestre et maritime fragiles et indispensables.

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

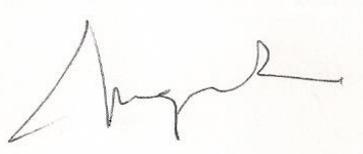
sans **réserve**¹ particulière, mais complété par les **recommandations**² figurant sous cadre grisé au présent chapitre III.

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.

VILLE DE
BÉNODET

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet de Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté municipal n° 163/2016 du 30 novembre 2016, le maire de Bénodet a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Les caractéristiques principales du projet sont les suivantes : le projet de plan local d'urbanisme remplacera l'actuel plan d'occupation des sols. Il proposera un nouveau zonage et de nouvelles règles d'urbanisme élaborés sur la base du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui fixent, dans le respect du développement durable, cinq grandes orientations en matière d'habitat et d'accueil de population, d'urbanisme, de modération de consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain, de vie locale, de paysage, de protection du patrimoine, des espaces naturels et agricoles et de préservation des continuités écologiques, d'énergie et de développement des communications numériques.

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

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 BÉNODET

Le dossier d'enquête publique, comprenant notamment le rapport de présentation (dans lequel figure l'évaluation environnementale), le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement, le règlement écrit et graphique, et les annexes du PLU, ainsi que les avis des personnes publiques consultées dont l'avis 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. Des informations sur le projet soumis à enquête publique peuvent être demandées auprès de Monsieur Christian PENNANECH, maire de BÉNODET, responsable du projet de PLU. 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 l'enquête publique, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du conseil municipal.