

Complément de réponse du maître d'ouvrage au PV de synthèse :

Pour ce qui est des locaux du Bout au vent, le PLU est décorrélé du cadastre. Cet élément en question n'apparaît pas sur les matrices cadastrales disponibles à la date d'arrêt de projet. Nous ignorons la cause. En outre, pour les autres questions relatives à cette construction, notamment sur le respect de l'arrêté préfectoral de 2024, le mieux est que le requérant en fasse la demande directement à la préfecture s'agissant de leur compétence.

Pour ce qui est des deux autres points, je n'avais pas à ma connaissance le courrier complet de l'association des riverains. Je vous prie donc d'avoir les éléments de compléments pour le commissaire enquêteur.

1.Demande d'explication inégalité de traitement entre le domaine du soleil levant et les autres parcelles voisines du boulevard de la plage

a.Le bâtiment en front du boulevard de la plage est bien classé en secteur UBp comme tout le linéaire du front de mer. Si l'interrogation derrière cette question est de savoir pourquoi la parcelle du centre de vacances n'est pas classée en UBp, la réponse est que le zonage n'a pas évolué entre le PLU opposable et le projet (seule l'étiquette des zones ont été modifiée : la zone UBa du PLU opposable devient UB et le secteur UBb du PLU opposable devient UBp). Par ailleurs, s'agissant d'un projet envers lequel l'association a manifesté son opposition, il apparaît important de préciser que ce n'est pas le projet de révision qui a autorisé ledit projet mais bel et bien le PLU opposable.

b) les demandes de zonage précis :

Il est bien évidemment louable que des habitants s'investissent dans l'élaboration/ révision de leur PLU. Cela étant, la commune compose avec l'ensemble des contraintes et demandes d'entités supra-communales (sans compter les prises en compte des contraintes du code de l'urbanisme, de la loi littoral et des servitudes d'utilité publique) sans compter, naturellement, le projet « politique » porté par le PADD de la commune. Le travail de traduction réglementaire a pris en compte l'ensemble de ces éléments au moment de l'arrêt de projet du PLU.

Les demandes de déclassement de zones N (avec ou sans EBC du reste) en zone d'extension de l'urbanisme ne sont donc pas recevable. Il est surprenant de la part de cette association et de son objectif, d'après son site internet, que les demandes exprimées soient essentiellement l'ouverture de zones à urbaniser dans des sites sanctuarisés tels que les sites classés ou encore dans des secteurs soumis à des risques naturels,

- Gatseau, bois du préventorium parcelles OC2378, 2155, 2219 : passer de NEBC à Nt1 sans EBC (en vue d'établir une aire de camping-cars) = ***nous sommes ici en site classé avec des EBC validés par la CDNPS, il ne s'agit pas d'établir une zone de camping s'agissant de la demande en Nt1.***
- Les Bris ouest, parcelle OC1937 : ne pas classer EBC, passer de N à AU = ***Les demandes du requérant sont surprenantes, la parcelle en question étant inconstructible selon le PPRN (zone RS3 et RS3f) ;***
- Les Bris ouest, parcelle OC2266 : passer de N EBC à AU = ***cette parcelle, tout comme la précédente, constitue la coupure d'urbanisation (loi Littoral) sans compter que les EBC sont validés par la CDNPS. De plus, l'essentiel de la parcelle est classé en RS3F et donc inconstructible***
- Les Bris est, parcelle OC2389 : passer de N à AU = ***parcelle inconstructible du fait du PPRN (zone RS3)***
- Le Martinet, sur l'ensemble des parcelles : passer de N EBC à AU = ***l'ensemble des parcelles sont en site classé avec des EBC validés par la CDNPS ;***
- Monplaisir, parcelles AC0002, OC1506, OC0728, OC0010 : passer de N EBC à AU = ***l'ensemble des parcelles sont en site classé avec des EBC validés par la CDNPS sans compter la non conformité de la demande avec la loi littoral***
- parcelle OB 1429 : passer de ULa à AU = ***il s'agit ici d'un parc public pas de volonté s'agit ici d'un parc public pas de volonté communale d'en faire une zone constructible.***
- parcelles OD 0118, 120,121, 122, 182, 193 et 194 : passer de ULa à AU = ***il s'agit ici de secteur dédié aux activités touristiques ; pas de volonté communale d'en faire une zone constructible***
- parcelles OB2032, 2920 : passer de ULa à UE = ***ces parcelles sont classées en UB, il n'a pas lieu de les reclasser en secteur d'EICSP***
- Bois des Cleunes, parcelle OD0110 : passer de N EBC à AU = ***nous sommes ici en site classé avec des EBC validés par la CDNPS***
- Bd de la Plage, parcelles OB1098 et OB2059 : passer de UB et UA à UE = ***les demandes sont inappropriées à la vocation de la zone eu égard aux autorisations d'urbanisme obtenues. Il ne s'agit pas d'une zone d'EICSP.***