



Révision allégée n° 1 du PLU de Calan Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 04 mars 2025

Présents (NON PPA) :

Calan : Yann GUIGUEN (Maire)

Lorient Agglomération : Nadine NICOLAS-MINIER (chargée d'études PLU), Sébastien QUÉRÉ (responsable unité planification et prospective territoriale)

Bureau d'étude réalisant l'évaluation environnementale : Jean-Pierre FERRAND, conseil en environnement

Présents (PPA) :

Direction départementale des territoires et de la mer du Morbihan (DDTM 56) : Alban DOMERGUE

Syndicat mixte du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) : Rozenn FERREC

Absents/excusés :

Sous-préfecture de Lorient

Chambre d'agriculture

Chambre de commerce et d'industrie

Chambre des métiers

Région Bretagne

Conseil Départemental du Morbihan

Lorient agglomération (Direction de l'Habitat et Direction des Mobilités)

Feuille d'émargement jointe au présent compte-rendu

La réunion débute à 10h10.

Monsieur le Maire accueille les participants. Il donne la parole aux services de Lorient Agglomération pour une présentation synthétique de l'avancement et du contenu du projet.

I. Présentation

Mme Nicolas-Minier rappelle les grandes étapes de la procédure : prescription de la révision allégée n° 1 du PLU le 10 octobre 2022 ; arrêt du projet et bilan de la concertation le 1^{er} juillet 2023, suite à la réalisation des études comprenant une évaluation environnementale ; avis tacite réputé favorable de la MRAe le 9 octobre 2023. De nombreux échanges avec les services de l'Etat ont ensuite été nécessaires pour finaliser le dossier et lever des écueils ayant conduit à 2 avis défavorables de la CDPENAF en 2023. La CDPENAF a prononcé un avis favorable à l'unanimité le 25 janvier 2025.

M. Quéré précise que le PLU de Calan est récent puisqu'il a été approuvé en 2020 : il intègre donc la loi ALUR et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Lorient approuvé en 2018.

Mme Nicolas-Minier présente le site de projet, de 8,3 ha : c'est une ancienne carrière, qui se situe à l'est de la commune, à proximité du poste de transformation de RTE, où 2 plans d'eau reliés se sont formés dans les fosses d'extraction. Les enjeux majeurs de sécurisation de ce site sont rappelés : le site, privé, fait dès les beaux jours d'une fréquentation sauvage avec des pratiques (plongeon depuis les falaises, baignade non surveillée, rassemblements alcoolisés, feux... générant des risques importants (noyade, avec un décès en 2022, incendies,...), des troubles à l'ordre public et des nuisances (déchets, trafics,...). Les moyens importants mobilisés par la mairie, le propriétaire, la gendarmerie ou la police intercommunale ne suffisent pas à l'endiguer.

Le projet est ensuite présenté, sur la base des éléments et premières études transmises par le porteur de projet. Une première phase qui prévoit notamment sur l'ouest du premier plan d'eau l'installation de structures de toboggans, un restaurant et des aménagements annexes. La plage serait réaménagée et ouverte gratuitement au public. La seconde phase prévoit l'installation d'une dizaine de maisons flottantes sur le second plan d'eau. Des solutions de réversibilité des installations sont recherchées autant que possible par le porteur de projet.

Il est précisé que les besoins en surface du projet sont estimés à 2 200 m², dont 800 m² sur la partie terrestre du site et 1400 m² sur la partie plan d'eau. Ces besoins en surfaces sont d'une part liés aux bâtiments en projet (restaurant, sanitaires, vestiaires, locaux techniques... : 250 m²) mais surtout aux équipements de loisirs (550 m²) avec notamment les structures de toboggans, aux hébergements insolites (500 m²) ainsi qu'aux aménagements extérieurs de type terrasses ou chemin flottant (700 m²).

Une sécurisation du site sera organisée au niveau des accès (portails, renforcement d'une végétation dissuasive, garde-corps...) à la fois autour du site et au niveau des installations et des falaises. D'autre part, une surveillance sur l'année est prévue par caméras gérées par une société spécialisée et par la présence permanente d'un vigile sur la saison touristique. La baignade sera surveillée et les activités du parc de loisir encadrée par du personnel diplômé. L'entretien de la végétation contribuera également à limiter les risques d'incendie.

Suite à l'évaluation environnementale, qui a identifié des espèces d'intérêt patrimonial, en particulier le grand corbeau et un crapaud (alyte accoucheur), des mesures de préservation ont été intégrées par le projet, en particulier :

- L'ouverture du site au public n'interviendra qu'à partir du 1^{er} juin, afin de préserver la nidification du grand corbeau.
- Un secteur favorable au déplacement et à la reproduction des amphibiens sera créé au sud-ouest des plans d'eau.

Le projet d'évolution du PLU est ensuite présenté.

L'évolution du règlement graphique prévoit :

- la création d'un STECAL sous forme d'un zonage Nib sur l'ouest du premier plan d'eau et ses abords, ainsi que sur le second plan pour permettre l'implantation des hébergements flottants,
- des secteurs zonés NI concernent l'autre partie des plans d'eau, la voie d'accès et ses abords qui seront dédiés au stationnement et sur l'espace dédié à l'assainissement.
- une évolution positive des Espaces Boisés Classés, car si une suppression est prévue sur 840 m² de végétation spontanée, une extension sur des secteurs arborés d'intérêt concerne une surface largement supérieure (4900 m²).

En termes d'évolution des surfaces du zonage du PLU :

- la zone Na diminuerait de 3,3 ha mais 4,2 ha de zone Na seraient maintenus sur le site de projet.
- la zone agricole diminue de 8 000 m². A noter que 7 000 m² correspondant au chemin d'accès et ses abords n'ont aujourd'hui pas d'usage agricole et que 1 000 m² concernent une surface actuellement cultivée, où serait implanté l'assainissement.
- Le zonage Nib créé couvrirait 1,9 ha et le zonage NI 2,2 ha.

Le projet de règlement écrit indique que sont autorisés :

- **en secteur Nib**, les constructions et les installations nécessaires à la création et au fonctionnement d'une activité touristique, de restauration et de loisirs, qui peuvent notamment être installées sur pilotis ou être flottantes, sous réserve que :
 - leur emprise au sol cumulée n'excède pas 12 % de l'emprise totale du secteur Nib,
 - leur hauteur n'excède pas 1 niveau sauf pour l'installation de toboggans aquatiques pour laquelle la hauteur maximale est fixée à 12 mètres,
 - elles présentent des couleurs et des matériaux sobres pour le paysage.
- **en secteur NI**, les aménagements et installations légères directement liées à la vocation de la zone.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°7 a été définie dans le projet de révision allégée pour préciser les destinations attendues et les dispositions avec lesquelles le projet devra être compatible. Une intégration forte dans l'environnement naturel est notamment recherchée : intégration paysagère de l'aire de stationnement, maintien du caractère arboré des rives des plans d'eau, végétation rivulaire à préserver et à recréer, récréation de secteurs en pente douce et d'un secteur favorable au déplacement et à la reproduction des amphibiens...

M. Quéré rappelle que la compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU a été examinée et est justifiée dans le dossier de présentation

Il est également rappelé qu'il est fait dans le dossier de présentation une comparaison de 3 scénarios (0 : statu quo ; 1 : projet porté par un acteur public ; 2 : projet privé décrit ci-dessus).

- le scénario 0 (statu quo) engendre d'importantes évolutions négatives (accroissement des risques pour le public, des risques d'incendie, impact négatif sur la nidification du grand corbeau ...), qui plaident pour l'urgence à mettre en œuvre un projet sur le site de l'ancienne carrière.

- le scénario 1 (acteur public) a posé d'importantes questions sur la possibilité de mobiliser des moyens publics à la fois pour acquérir et aménager le site, mais surtout pour le sécuriser et l'animer de manière efficace. Aucun acteur public potentiel pouvant engager financièrement les moyens de surveillance nécessaires pour endiguer les pratiques à risque actuelles n'a pu être identifié.

- c'est pourquoi le scénario 2 du projet privé porté par le propriétaire du site, proposant des activités aquatiques payantes mais aménageant aussi une plage ouverte gratuitement au public, et qui aura avec un intérêt direct à investir dans les moyens de sécurisation du site, a été retenu.

II - Echanges et discussions

Des échanges ont eu lieu pendant la présentation du projet de révision allégée n°1 et se sont poursuivis par un temps de discussion à la suite de cette présentation.

Ces échanges et discussion ont permis d'apporter des précisions sur les points suivants :

- M. Ferrand indique qu'au-delà du PLU les modalités d'entretien de la végétation restent à définir plus précisément pour à la fois prévenir les risques d'incendies, empêcher les intrusions et maintenir des milieux écologiques d'intérêt.
- Mme Nicolas-Minier rappelle que l'assainissement est prévu sur une emprise de moins de 1000 m² de terrain agricole adjacent au site de l'ancienne carrière. En effet, le sol rocheux sur l'ancienne carrière ne permet pas l'installation d'un dispositif adéquat. Le porteur de projet prévoit que l'ensemble des installations soit relié à un système d'assainissement sécurisé par un réseau étanche et un poste de relèvement avec surprofondeur, ce qui garantit un volume de rétention permettant une intervention sans débordement.
- Mme Nicolas-Minier indique que le stationnement est principalement prévu sur les abords du chemin d'accès. Toutefois, en cas de pointe de fréquentation pendant la saison estivale ou d'évènement particulier, un accord a également été trouvé avec un agriculteur pour utiliser une parcelle très proche du parking actuel, sous forme de convention d'usage temporaire entre l'exploitant du parc aquatique et l'agriculteur.
- M. Quéré précise que le règlement de la zone Nib, qui prévoit l'utilisation de couleurs et des matériaux sobres pour le paysage, s'applique notamment pour les installations de loisirs. Les couleurs « standard » de ce type d'équipement étant parfois criardes, son application demandera une vigilance particulière. Il n'a pas été choisi de lister les couleurs répondant à ce critère de sobriété car une même couleur de base peut avoir des nuances très différentes, avec une marge d'interprétation importante des couleurs qui seraient citées. La sobriété de la couleur pour le paysage paraît ainsi un critère plus opérationnel.
- M. Le Maire précise que projet s'inscrit dans une logique touristique globale portée à l'échelle de Lorient Agglomération. Si le littoral est le moteur de l'attractivité touristique du territoire, les activités présentes sur le secteur « rétro-littoral », comme les Terres de Nataé, le West Wake Park et le futur parc aquatique sont très attractives et apportent une plus-value notable à l'activité touristique du Pays de Lorient ou du Morbihan.

- M. le Maire confirme que le porteur de projet prévoit une vidéosurveillance permanente du site par une société spécialisée. Il précise qu'il s'agit d'un projet privé sur un site actuellement privé, qui permettra l'ouverture de ce site d'intérêt au public dans un cadre légal et en assurant ces moyens de surveillance et de sécurité indéniablement nécessaires, qu'un acteur public ne mettrait pas en œuvre. Les forces de l'ordre (gendarmerie et police) ne peuvent en effet aujourd'hui engager davantage de moyens de surveillance et d'intervention sur le site. Tout comme la mairie et le propriétaire, elles s'y confrontent à des groupes et individus réfractaires à l'autorité, avec un droit de retrait d'ailleurs demandé par la police pluricommunale qui s'y estime dans certaines circonstances potentiellement menacée.
- Le projet, comme tout projet privé, comporte des risques de défaillance. Toutefois, il est demandé dans l'OAP que, sauf impératif technique démontré, les constructions et installations soient réversibles, ce sur quoi a travaillé le porteur de projet. La majeure partie des installations pourra être démontée ce qui facilitera une remise en état du site en cas de d'arrêt de l'activité du parc aquatique.
- M. le Maire insiste sur le risque d'impacts négatifs que font courir les délais de mise en œuvre du projet, en termes de risques d'accidents mais aussi d'abandon du site par le grand corbeau. Cette espèce est probablement présente sur le site depuis 2 printemps. Contrairement à 2022, les mauvaises météo en 2023 et en 2024 ont fait qu'il n'y a pas eu de fréquentation sauvage au printemps, limitant le dérangement pour le grand corbeau. Mais, en cas de beau printemps à venir, la fréquentation pourrait être préjudiciable à sa nidification, voire remettre en cause sa présence sur le site.

III. Formulation des avis officiels

Avis Syndicat mixte du SCOT :

Mme Ferrec indique qu'il n'existe pas d'incompatibilité du projet présenté de révision allégée n°1 du PLU avec les dispositions du SCOT ou avec la trajectoire actuellement fixée en termes de consommation d'ENAF. L'avis du SCOT est favorable au regard des améliorations que le projet apporte en termes d'environnement et de prévention des risques.

Avis DDTM 56 :

M. Domergue fait part d'un avis favorable de l'Etat. Le dossier est bien développé et prend en compte les échanges qui ont eu lieu depuis plusieurs mois. L'ensemble des sujets est abordé et étayé.

Avant de conclure, les étapes de procédure à venir sont rappelées, avec une Enquête Publique à organiser au printemps pour permettre une approbation du PLU, soit en juillet soit en septembre.

M. le Maire remercie l'ensemble des personnes présentes pour leur implication dans ce projet. La réunion d'examen conjoint s'achève à 11h20.

Note postérieure à la réunion :

Les avis des PPA arrivés postérieurement à la réunion (Région Bretagne, Lorient Agglomération - Direction des Mobilités) seront portés en tant qu'observations dès les premiers jours de l'enquête publique à venir.

