

Enquête publique relative à l'abrogation partielle du Plan local d'Urbanisme de la commune de FEREL.

Réponse du maire au procès-verbal de synthèse remis en main propre le jeudi

09 octobre 2025

En application de l'article R. 123-18 du Code de l'environnement

1 - Concernant les contributions dans le champ d'application de l'abrogation partielle du PLU :

M. Le Maire n'a pas d'observation à formuler sur les réponses du Commissaire enquêteur.

2 - Concernant les contributions hors du champ d'application de l'abrogation partielle du PLU :

M. Le Maire n'a pas d'observation à formuler sur les réponses du Commissaire enquêteur.

3 – Réponses aux questions du Commissaire Enquêteur :

- Pour la consommation d'ENAF avez-vous pu quantifier l'impact ?*

La consommation des ENAF est difficilement quantifiable car le classement en zone constructible des terrains au PLU ne suffit pas à les rendre constructible. En effet, différents autres champs doivent être pris en compte dont la commune n'a pas forcément connaissance : volonté des propriétaires des terrains de construire et de diviser leurs terrains, la présence des réseaux, la desserte physique des parcelles, Ainsi, des 1ères hypothèses ont bien été réalisées sans qu'elles ne puissent être totalement fiabilisées.

- Cette consommation d'ENAF est-elle en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale de Cap Atlantique ?*

L'abrogation PLU pour le classement en zone agricoles des 26 hameaux relève d'une décision de justice. Cependant, en effet, ce nouveau droit à construire est contraire au PADD du PLU et au SCOT.

- Avez-vous pu quantifier le potentiel de nouveaux logements sur ces surfaces rendues constructibles ?*

Le potentiel de nouveaux logements est difficilement quantifiable car le classement en zone constructible des terrains au PLU ne suffit pas à les rendre constructible. En effet, différents autres champs doivent être pris en compte dont la commune n'a pas



Rédigé par R. LAILLE – le 10.10.2025

forcément connaissance : volonté des propriétaires des terrains de construire et de deviser leurs terrains, la présence des réseaux, la desserte physique des parcelles,

- *Cette possibilité de construire est-elle en cohérence avec le Document d'orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale de Cap Atlantique qui prévoit pour la commune de Férel, pour la période 2021-2035, un rythme de construction de 30 logements par an soit un taux de variation annuel de l'ordre de 1.9%.*

Ce nouveau droit à construire est contraire au DOO du SCOT car non évalué et non pris en compte dans le potentiel constructible de la commune. Le DOO fixe la consommation d'espace par la commune de FEREL à 11 ha sur la période 2025 -2044.

- *Pouvez-vous mettre à jour le tableau des surfaces en tenant compte de la décision du tribunal administratif de Rennes ?*

Ce tableau sera mis à jour lors de la prochaine procédure d'évolution du PLU.

- *Que comptez-vous faire pour avoir un règlement graphique en cohérence avec le PADD ?*

Une réflexion sera engagée avec la nouvelle municipalité afin de pouvoir décider d'une procédure d'évolution du PLU visant à le mettre en cohérence avec le nouveau SCOT.

- *Comment intégrez-vous l'objectif du PADD qui est de développer des alternatives à la voiture dans ces nouvelles possibilités de construire dans ces 26 hameaux ?*

CapAtlantique La Baule-Guérande agglo développe les aménagements cyclables sur l'ensemble du territoire et notamment la commune de FEREL.

Des réflexions sont également en cours sur les transports en commun et le co-voiturage.

Fait à Férel,
Le 15/10/2025

Nicolas RIVALAN
Le Maire

