

**Annexe 2a - Tableau de synthèse des observations complété par les réponses du maître d'ouvrage et par les appréciations de la commission d'enquête**

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU M1	Association Les Amis de Taillefer - M. GENTIL psdt	Constate que l'entité urbaine de Taillefer ne peut être considérée comme une zone constructible puisque classé en zone N conformément à l'objectif des recours de l'association près du TA.	Zonage	Taillefer	RAS	La commission constate la satisfaction de l'intervenant du classement en zone non constructible du hameau de Taillefer
PLU M2	M. Mme CONSTANT	Les parcelles 277 et 278 étaient constructibles au POS (zone Na). Demandent le maintien en zone constructible des 2 parcelles ou à minima la parcelle 278 d'autant que le tout à l'égout est installé en bordure du chemin de la voie d'accès qui longe cette parcelle.	Constructibilité	Mérézelle	Le passage de ces parcelles en zone constructible serait incompatible avec le SCoT	Le classement en zone constructible constituerait une extension de l'urbanisation alors que le SCoT prescrit de mobiliser prioritairement les capacités des enveloppes urbaines existantes
PLU M3 = PLU L13	M. SEVENO	Demande le classement en zone constructible de la partie haute de la parcelle 37 classée en zone A, à défaut de pouvoir y installer 3 constructions de loisirs	Constructibilité	Kersablen	La parcelle ne se situe pas en continuité avec le Village de Kersablen, et ne peut donc pas être classée constructible	Il n'est pas souhaitable de donner satisfaction à cette demande car rendre constructible cette parcelle aurait pour effet de miter l'espace.
PLU M4	Mme MEUNIER épouse ALEXANDRE	Propriétaire de la parcelle AE 255 sur laquelle a été réalisée une construction en 1982. Ne comprend pas pourquoi au projet de PLU la parcelle est classée en zone N alors qu'elle n'est pas humide et ne présente pas de faune ou de flore remarquable. Demande maintien en zone constructible	Constructibilité	Rosérière	Le PLU ne peut pas régulariser des constructions illégales. Par ailleurs la parcelle est concernée par la Trame verte et bleue du SCoT	La commission d'enquête rejoint l'avis de la commune quant au fait que le PLU n'a pas vocation à légaliser une occupation du sol non autorisée
EU M5	M. LUCEL	ne comprends pas pourquoi les habitations Lucel et Le Bihan ne sont pas raccordées au réseau eaux usées alors que le réseau passe à moins de 30 mètres et que la pente permet un raccordement gravitaire	zonage eaux usées	Spernen	Attendre réponse CCBI	Voir avis et conclusions de la commission d'enquête sur la mise à jour du zonage d'assainissement eaux usées
PLU M6	M. CASTILLO P	Demande le classement de la totalité de la parcelle 65 en zone U afin de permettre l'installation de leur atelier professionnel (poterie artisanale) en limite nord de la parcelle (atelier actuel trop petit 18 m²)	Constructibilité	Kerspern	La parcelle anciennement classée en UB pourra effectivement être classée en zone U du nouveau PLU	La délimitation de la zone U ne s'appuie sur aucune limite physique et coupe en diagonale la parcelle bâtie. L'intégration de la totalité de la parcelle en zone U est justifiée
PLU M7	MMme. LAUDEN	Constat d'une incohérence entre la limite de l'OAP et le zonage du PLU. Demandent que les deux parcelles leur appartenant soient exclues de la zone 1AU telle que figurant à l'OAP et intégrées à la zone UB	OAP	Pénécam	Avis favorable les parcelles concernées seront classées en UBa	La commission prend acte que l'incohérence entre le règlement écrit et l'OAP sera corrigée
PLU M8	M. Mme LANCO	Une partie de la voie traversante prévue à l'OAP porte sur une parcelle privée bâtie et rejoint une voie privée appartenant aux familles Carado et Thomazo. Les propriétaires de la voie s'opposent à ce que cette voie servent de voie traversante dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU. La voie n'est pas suffisamment large pour se croiser, accroissement des nuisances sonores...	OAP	Roz Cailloz	L'OAP sera revue de manière à réorganiser les accès	Voir § 4.4 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M9- a	GERVEUR-DA-VIKEN	Documents graphiques très peu lisibles et quasi inexploitable en l'absence d'indications toponymique. Négligence grave dans la rédaction	Dossier	Forme	Les éléments graphiques seront revus de manière à améliorer la lisibilité	La commission d'enquête prend note de cet engagement. Voir § 4.2 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU M9-b	GERVEUR-DA-VIKEN	Le PADD prévoit une augmentation de l'offre de logements artificialisant toujours plus les secteurs agricoles et naturels. Les orientations visent à faire de Belle Ile un parc de loisirs, oubliant que c'est un lieu de vie : les zones urbanisables seront principalement occupées par des RS ou destinées à la location saisonnière. L'orientation assurer la pérennité de l'activité agricole, de la pêche et de l'artisanat ... apparaît comme un vœu pieux en l'absence de mesures concrètes. Les orientations visent à faire de Belle Ile un parc de loisirs, oubliant que c'est un lieu de vie : les zones urbanisables seront principalement occupées par des RS ou destinées à la location saisonnière. Demande que le parc de logements soit uniquement orienté vers la densification de l'existant ( loi ELAN - SCoT)	Projet	PADD	Le PLU sera mis en conformité suite aux évolutions législatives, notamment la loi ELAN.	Voir § 4.3 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M9-c	GERVEUR-DA-VIKEN	Création d'un cinquième type d'espace urbanisé (entités urbaines significatives) en modifiant les dispositions de la loi littoral. La justification apportée à cette création est fondée sur la manipulation d'un texte du conseil d'État (Bonifacio) Les critères pour définir les entités urbaines significatives ignorent un élément environnemental et économique essentiel : présence ou non des réseaux EU	Entités urbaines significatives (secteur Uc)	--	Suite à la loi ELAN, ces entités seront redéfinies	Voir § 4.12 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M9-d	GERVEUR-DA-VIKEN	Le SCoT ne permet pas la création de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement	Projet	volet Loi ELAN et compatibilité SCoT	Les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ont été supprimés par les évolutions législatives récentes	Le PLU n'a pas défini de hameau nouveau intégré à l'environnement.
PLU M9-e	GERVEUR-DA-VIKEN	Dans la bande des 100 m, encadrer réglementairement les projets de réhabilitation des monuments historiques en les limitants à une restauration stricte de l'existant (respect de la Charte de Venise)	Loi littoral	Bande des 100 m	Tous les Monuments historiques nécessitent l'avis conforme de l'ABF	Les monuments historiques classés et inscrits bénéficient d'une protection au titre des servitudes d'utilité publique
PLU M9-f	GERVEUR-DA-VIKEN	Inquiétude quant à la diversité et la multiplicité de ce qui est autorisé en reconversion de bâtiments agricoles...Nécessaire de limiter les changements de destination en zones A et N aux "constructions existantes à l'approbation du PLU"	Changement de destination	Zones A et N	La CDPENAF et la CDNPS doivent être consultées lors des changements de destination. Les changements de destination sont encadrés par le PLU et ne pourront être effectués que s'ils sont identifiés au plan de zonage.	La commission d'enquête prend acte que la commune s'est engagée compléter le rapport de présentation par une fiche illustrative des bâtiments patrimoniaux recensés et que ce travail sera l'occasion de ne repérer que les bâtiments agricoles patrimoniaux.
PLU M9-g	GERVEUR-DA-VIKEN	Extension en zones A et N : apporter la précision "l'extension mesurée des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans les conditions suivantes..." Règlement inexistant pour le STECAL Nxa Règlement Nx en contradiction avec l'objet légal du secteur : le règlement autorise la réhabilitation et la restaurations des activités économiques et artisanales mais rien dans ce règlement n'autorise une extension limitée	Règlement écrit	Zones A et N	Le règlement précise déjà ces éléments.	Voir § 4.6 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M9-h	GERVEUR-DA-VIKEN	Des STECAL bénéficient d'aucune autorisation : NI au sud de Bruté (accrobranches)	STECAL	--	Le NI de Bruté sera supprimé.	La commission d'enquête prend acte que la suppression répond à la demande du Préfet
PLU M9-i	GERVEUR-DA-VIKEN	Le PLU est muet sur le camping sauvage. Le règlement des zones A et N doit rappeler les interdictions énumérées à l'article R111-42 du CU concernant le camping isolé ou "sauvage" hors terrains aménagés (sites classés, inscrits, rivages de la mer...)	Camping-caravaning isolé	--	Ce qui n'est pas expressément autorisé est interdit en zone A et N	Voir § 4.13 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU M9-j	GERVEUR-DA-VIKEN	Encadrer l'installation d'éoliennes individuelles en raison du bruit et des risques d'accidents pour limiter les conflits de voisinage	Règlement écrit	--	Les éoliennes de moins de 12m de haut ne nécessitent pas d'autorisation d'urbanisme. Elles sont réglementées par le code de l'urbanisme.	La commission prend acte de la réponse de la commune qui rappelle que les éoliennes de moins de 12 m de haut ne nécessitent pas d'autorisation d'urbanisme
PLU M9-k	GERVEUR-DA-VIKEN	Le PLU prévoit uniquement de préconiser des mesures visant à identifier et localiser les sources de nuisances sonores mais est muet sur les sources de nuisances nocturnes et répétées notamment lors d'évènement festifs officiels ou sauvage	Divers	--	Ne relève pas du PLU	Voir § 4.18 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M9-l	GERVEUR-DA-VIKEN	Impératif que la partie Nord ouest du hameau de Ramonette soit classé en zone N car séparé nettement de l'agglomération de Palais par le bois du Génie (EBC).	Zonage	Ramonette	Sera mis en conformité avec la loi littoral	Dans son avis le Préfet rappelle que le secteur Nord de Ramonette situé dans la bande des 100 m comporte des compartiments qui ne peuvent être qualifié d'urbanisés au regard de la jurisprudence actuelle
PLU M9-m	GERVEUR-DA-VIKEN	Conclusion: projet inacceptable en l'état	Projet	--	RAS	Voir § 4.3 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M10	M. Mme BOHEAS	Les accès à l'OAP Haute Boulogne depuis la route de Roselière pose des problèmes de sécurité : route étroite, sinueuse et absence de visibilité au niveau de l'accès en limite sud. Suggestion de trouver une sortie à l'Est par la route des Glacis face à la gendarmerie. Ne comprennent pas pourquoi la partie Est de la parcelle 99 n'est pas utilisée en totalité sauf si problème de servitude liée à la conduite d'hydrocarbures. Si tel est le cas un accès pourrait néanmoins être réalisé	OAP	Haute Boulogne	L'OAP sera revue de manière à réorganiser les accès	Voir § 4.4 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M11	M. Mme ALVARES CORREA	Absence de clarté du PLU concernant les points : - que signifie un "développement urbain raisonné" - comment est-il raccordé au réseau d'assainissement collectif ? - respect général de la loi littoral et des bandes protégées (100 m et 300 m) - le développement du camping sauvage et des évènements "festifs" éphémères et non encadrés - le projet éolien : source de nuisance dont l'évaluation du cout d'entretien et de remplacement à 20 ans n'apparaît pas de façon détaillée et crédible	Projet	--	Le camping sauvage est interdit en loi littoral. RAS Le Projet éolien en mer a fait l'objet d'une enquête Publique distincte	Voir § 4.3 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M12-a	M. Mme CULDAUT	Notent que le PLU devra être mis en compatibilité avec la volet Loi ELAN et volet Loi ELAN et compatibilité SCoT après modification du SCoT. Si des autorisations dérogatoires peuvent être accordées par le Préfet, il convient que le PLU soit revu au plus vite notamment par rapport à la limite des EPR	Loi littoral	EPR	Les EPR seront redéfinis conformément à loi ELAN	Voir § 4.11 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M12-b	M. Mme CULDAUT	Les volontés municipales doivent être plus clairement exprimés notamment concernant les enjeux importants sur les STECAL	STECAL	--	Dossier de justification des secteurs UC retenus et des non retenus consultables dans le dossier de PLU	Voir § 4.7 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M12-c	M. Mme CULDAUT	Sentiment d'une tendance actuelle tournée vers un tourisme de luxe. Tendance qui ne va pas dans le sens d'une mixité sociale puisqu'elle encourage la spéculation immobilière. Les bellilois de souche ne peuvent plus se loger et sont cantonnés à des emplois de services mal rémunérés.	Projet	aspect social	RAS	Dans son mémoire en réponse la collectivité a réaffirmé sa volonté de dédier à l'accession à la propriété la totalité des logements prévus dans les OAP

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU M12-d	M. Mme CULDAUT	L'association "laisser nous camper" dénonce également cette tendance : le camping n'est plus vraiment toléré alors qu'il permet l'entretien des terrains et assure une mixité sociale	Camping-caravaning isolé	aspect social	RAS	Voir § 4.13 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M13 = PLU L25	Indivision PHILIPPE	Propriétaire de la parcelle AE 256 située en zone Na au POS. Terrain raccordé en eau, électricité, assainissement. Ne comprend pas les raisons pour lesquelles leur parcelle et celle de Mme Meunier (voir M1) sont classées en zone N alors que toutes les parcelles de la zone Na du POS sont soit classées en U, soit en 1AU. Absence de zone humide sur terrain alors que la parcelle AE 208 est restée constructible malgré la présence d'une zone humide. La gestion de eaux pluviales est optimisée par la présence d'un fossé de récupération des eaux dans le chemin des fées. Absence de faune et de flore exceptionnelle pour justifier d'un classement N. Demande le maintien de la parcelle en tout ou partie en zone constructible	Constructibilité	Rosière	Les parcelles citées comportent des constructions n'ayant pas fait l'objet de permis de construire. Le PLU ne peut pas régulariser des situations illégales.	Le PLU n'a pas vocation à légaliser une occupation du sol non autorisée. Ces parcelles, situées à proximité du chemin des Fées protégé au titre des éléments du paysage, font partie de la trame verte et bleue à préserver à l'échelle du bourg. Le classement en zone N se justifie
PLU M14 + PLU M44	LA MUTUELLE FAMILIALE	L'OAP ne tient pas compte du projet en réflexion. Les droits à construire de l'OAP ne permettent pas la sortie d'une opération d'habitat répondant à la demande de locatif social et accession à la propriété. Propose d'intégrer à l'OAP l'assiette foncière comprenant les parcelles AC4 et AC98	OAP	Rue Jules Ferry	La collectivité engagera une réflexion sur la révision de cette OAP	Voir § 4.4 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M15	M. BOHEAS	L'accès Sud-Ouest de l'OAP Haute Boulogne débouche sur une route très étroite, sinueuse et donc dangereuse (pb de visibilité dans la virage). A l'inverse la route des Glacis est droite et plus large. Pourquoi la moitié Est du champ n'est pas exploitée dans le projet. Sans explication ou modification du projet, n'exclu pas d'engager les recours nécessaires	OAP	Haute Boulogne	L'OAP sera revue de manière à réorganiser les accès	Voir § 4.4 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M16-a	M. Mme GUILLE DES BUTTES	Classer le bâtiment industriel de Port Salio en zone Nxa alors qu'il est en zone Nds au POS serait une incongruité inexplicable. Son intégration en zone artisanale serait plus cohérente.	STECAL	Port Salio	Le secteur Nxa autorise uniquement la réhabilitation et la restauration du bâti existant et le maintien des activités en place.	Voir § 4.7 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M16-b	M. Mme GUILLE DES BUTTES	L'ER n°17 (contiguë au bâtiment industriel) n'est pas compatible avec les dispositions de Natura 2000. Cette aire de stationnement augmenterait les nuisances inhérentes à la discothèque en activité dans le hangar	Emplacements réservés	Port Salio	Exclu du Natura 2000 avec une erreur matériel/plan L'aire de stationnement naturelle est pour les visiteurs de Belle Fontaine car L'ABF interdit la création de stationnement à proximité immédiate de la Belle Fontaine	Voir § 4.10 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M16-c	M. Mme GUILLE DES BUTTES	Le PLU pourrait faciliter au sein des bourgs et des hameaux hors zone littorale, l'implantation des (seules) résidences principales destinées aux jeunes insulaires. L'assainissement ne semble pas répondre à la multiplication d'un habitat non raccordé à l'égout	Projet	aspect social	Le PLU ne permet pas de réglementer le statut des constructions à usage d'habitation. Un schéma d'assainissement et de gestion des eaux pluviales a été réalisé.	Voir § 4.3 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M16-d	M. Mme GUILLE DES BUTTES	Nécessaire préservation et entretien des chemins de terre reliant les villages à travers les vallons : ces chemins sont souvent voués à l'abandon ou encore fermés	Circulation/Chemins doux		Le PLU précise les voies, chemins à conserver ou à créer	Voir § 4.16 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU M17-a	GERVEUR-DA-VIKEN	Projet d'exploitation de vignes sur une surface de 20 hectares en zone protégée. Il s'agit d'un type de culture intensive contribuant à l'artificialisation des sols et constitue une atteinte à la biodiversité de l'île. Crainte de l'impact des traitements sur la santé des populations des hameaux sous le vent. Projet de bâtiments (500 à 800 m <sup>2</sup> ) . Absence d'assurance sur la destination future de ces bâtiments si la vigne disparaît.	Divers	--	N'est pas sur la commune de LE PALAIS voir LOCMARIA	Sans objet
PLU M17-b	GERVEUR-DA-VIKEN	Le projet de vigne sur une surface de 20 ha situés en zones protégées montre la nécessité de renforcer le règlement concernant les autorisations en zone protégée	Règlement écrit	zones A et N	Le type de culture n'est pas régi par le code de l'urbanisme	Le règlement du PLU n'a pas vocation à réglementer les pratiques culturelles
PLU M18	GERVEUR-DA-VIKEN	Opposition à la proposition de la Mutuelle Familiale (PLU M14) de modification de l'OAP rue Jules Ferry	OAP	Rue Jules Ferry	La collectivité engagera une réflexion sur la révision de cette OAP	Voir § 4.4 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M19 = PLU L27	Indivision Chêne Vert représenté par M. ROPARS Jeff	Amputation importante de la surface historiquement constructible. La parcelle 124 est un espace de protection suffisant de la zone humide. Souhait que la zone N de protection de la zone humide se limite à une bande qui relierait les parcelles 124 et 256. Une densité de 20 logts/ha semble énorme au regard du souhait de garder un caractère naturel à cet espace. 10 logts/ha semble plus réaliste et en corrélation avec le bâti déjà construit dans le quartier. Ne souhaite pas que le terrain accueille un lotissement du type de ce qui s'est déjà fait dans le haut de Sauzon sur la route de la Borderie. Tout comme les voisins, ne souhaite pas une route en connexion des parcelles 173...	OAP	Roz Cailloz	Dénivelé de 19,22 entre le chemin des Féés à L'EST et la limite 1AU définie au PLU L'objectif était de garder un espace naturel (poumon vert) en agglomération  La densité de 20 logements à l'hectare respecte les préconisations du SCOT	Voir § 4.4 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M20	Mme LE TERRIER	Dans le projet les constructions doivent avoir une cheminée à chaque pignon et des chevronnières. Les chevronnières participent souvent à des infiltrations d'eaux, sont d'un coût non négligeable et obligent les constructions bois à avoir un pignon en béton. Des maisons sans chevronnières existent sur Palais et ne dénotent pas dans l'environnement	Règlement écrit	Qualité urbaine, architecturale paysagère	Les élus maintiennent les cheminées et chevronnières dans le but de participer à la conservation des spécificités architecturales locales	Voir § 4.6 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M21-a	M. SNYERS	L'épuration des eaux se fait au départ de son habitation classée en Uc et s'étend aussi en Ns	Zonage	Port Salio	L'ANC existant n'est pas un obstacle au classement d'une partie de la parcelle en Ns	La commission prend acte de la réponse de la commune
PLU M21-b	M. SNYERS	Ce classement légalise une situation litigieuse : hangar de stockage initial transformé en brasserie (activité avec rejets d'effluents), en bar et discothèque. Ces changements de destination ne semblent pas avoir fait l'objet d'une quelconque autorisation	STECAL	Port Salio	Nxa autorise uniquement la réhabilitation et la restauration du bâti existant	Voir § 4.7 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU 21-c	M. SNYERS	Conteste l'ER n°17 car situé en zone Natura 2000. Si stationnement destiné aux visiteurs de la Belle Fontaine il n'est pas nécessaire car il existe déjà des possibilités de stationnement. Si cet ER est lié aux activités (Bar/discothèque), se demande à quel titre des activités commerciales privées se voient offrir la possibilité de s'adjoindre de telles infrastructures	Emplacements réservés	Port Salio	Le stationnement est bien destiné aux visiteurs de la Belle Fontaine. L'ABF demande que le stationnement soit mis en retrait du site actuel.	Voir § 4.10 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M22-a	AALLPA	Prise en compte des observations même tardives du Préfet	Divers	--	Toutes les observations ne peuvent être prises en compte et modifier le dossier qu'après la réalisation de l'enquête	Les modifications après enquête publique ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du projet

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU M22-b	AALLPA	Remise en cause de secteurs classés Ub car situés en discontinuité de l'agglomération et présentant un habitat diffus	Loi littoral	Extension urbanisation	Le RP précise l'emprise et les modalités de zonage de la zone UB	
PLU M22-c	AALLPA	Demande de vérifier la méthodologie adoptée pour établir les EPR. Surprise de voir la limite de ces EPR suivre scrupuleusement les contours de la zone UC de Bordardoué et traverser celui de Port Salio	Loi littoral	EPR	Les EPR seront redéfinis conformément à loi ELAN	Voir § 4.11 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M22-d	AALLPA	Le règlement écrit des zones Ub, situées en discontinuité de l'agglomération, devra interdire toute construction nouvelle et n'autoriser que des extensions	Règlement écrit	Zone U	Il n'existe pas de zone UB en discontinuité de l'agglomération	Voir § 4.6 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M22-e	AALLPA	Certains secteurs très densifiés pourraient passer en SDU après approbation du futur SCoT mais en aucun cas ces secteurs ne devront proposer de zone 1AU en périphérie	Loi littoral	volet Loi ELAN et compatibilité SCoT	Aucun secteur 1AU n'a été proposé en discontinuité de l'agglomération	Voir § 4.11 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M22-f	AALLPA	Zone 1AU de Borthélo : constat que le permis d'aménager de 2007 est caduc or un PC a été accordé sur le terrain en janv 2019 et les travaux sont quasi terminés.	OAP	Borthélo	A ce jour, aucune demande de permis d'aménager n'a été déposée sur la seule zone 1AU du futur PLU. Le PA de Borthélo n'est pas caduc mais conforme suite au contrôle effectué par les services de la DDTM en 2014. Sous RNU les permis accordés ne peuvent l'être qu'après avis favorable du Préfet.	La commission prend acte des précisions apportées par la commune
PLU M22-g	AALLPA	Demande de supprimer les zones Uc et les zones 1AU hors agglomération.	Loi littoral	volet Loi ELAN et compatibilité SCoT	Au regard de l'évolution législative récente de la loi ELAN, les entités urbaines situées en dehors des bourgs et villages seront revues.  Aucune zone A Urbaniser n'a été inscrite au PLU en dehors des villages et du bourg.	Voir § 4.11 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M23	M. NANTET	Classement de la totalité de la parcelle 486 à la zone U	Constructibilité	Casperm	La parcelle anciennement classée en UB pourra effectivement être classée en zone U du nouveau PLU	La commission prend acte de l'avis de la commune
EU M23	M. NANTET	Pour la parcelle 412, un raccordement au réseau serait préférable. Proposition d'investir dans une pompe de relevage	zonage eaux usées	Casperm	Ne relève pas PLU	Voir avis et conclusions de la commission d'enquête sur la mise à jour du zonage d'assainissement eaux usées
PLU M24	FAMILLE CARADO	Pour assurer l'accès à la future zone 1AU la commune prévoit deux accès dont un qui emprunterait une voie privée (parcelle 373). Opposition à la création de cet accès public sur une voie privée	OAP	Roz Cailloz	L'OAP sera revue afin de réorganiser les accès	La commission
PLU M22-h	AALLPA	Classer en zone N la partie de Ramonette située dans les EPR	Loi littoral			Voir § 4.11 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M25	M. DERVILLE	Étonné que les EPR contournent les constructions à Bordardoué alors que dans Port Salio la limite des EPR et de la zone U coupent des espaces jusque lors constructibles. Absence de Co visibilité, les experts amenés à tracer ces limites sont-ils venus sur le terrain ? Est-ce une mesure de rétorsion suite à l'assignement de la marie à propos d'un établissement du nuit ?	Loi littoral	EPR	les EPR vont être revus en conformité avec la loi ELAN	Voir § 4.11 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU M26-a = PLU L31	Maitre RAOUL pour SNC A. MONTENAY	Durée d'enquête indéterminée et insuffisante : sur site de la commune la date de fin diffère Durée insuffisante / résidents secondaires. Pourquoi il n'y a pas de registre dématérialisé ? Les courriels reçus ont-ils été rendus publics ? Si oui quand ?	Enquête publique	--	Consulter l'avis d'enquête publique : "47 jours consécutifs du 23 juillet au 7 septembre 2019", Tous les mails ont été mis en ligne dans les heures qui ont suivis la réception	Voir § 4.1 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M26-b = PLU L31	Maitre RAOUL pour SNC A. MONTENAY	Classement N erroné puisqu'au POS Andrestol était qualifié de hameau + secteur urbanisé. La parcelle de la SNC A Montenay était classée en NAa comme les parcelles voisines. Les parcelles sont desservies par les réseaux y compris l'EU. Une division en vue de construire 2 lots a été délivrée en 2015; l'ABF a donné un avis favorable... Si le choix de la commune est de classer ce secteur en zone N, il n'y a aucune justification à autoriser des changements de destination Andrestol aurait dû être identifié commune "entité urbaine significative" : présence de 28 lgts avec une densité de 20 lgts/ha	Zonage	Andrestol	Les critères ne sont pas suffisants pour classer Andrestol en zone UC : voir dossier analyses des entités urbaines 1,3,1 du dossier de PLU	Au regard des critères définis par la commune pour qualifier un secteur d'entité urbaine significative, Andrestol n'en fait pas partie.
PLU M26-c = PLU L31	Maitre RAOUL pour SNC A. MONTENAY	Parcelles ZK3 et ZL39 : difficile de savoir si les parcelles sont classées Nzh ou Ns. Demande de classement en zone NI pour accueillir une base de loisirs de type base nautique : préexistence de bâtiments à usage de sanitaires jusqu'aux années 90.	Zonage	Bordardoué	ZK 3 et ZL 39 sont classées en NS La loi littoral ne permet pas un classement en NL	Les parcelles font parties des espaces remarquables du littoral (partie naturelle des sites classés), dans le périmètre des monuments historiques classés et dans la bande des 100 m. Le maintien en zone Ns se justifie
PLU M26-c = PLU L31	Maitre RAOUL pour SNC A. MONTENAY	Le PLU n'a pas tenu compte du bâti préexistant : ruine d'une batterie basse de style Vauban sur la parcelle 3 : demande de classement en élément du paysage.	Éléments du paysage	Bâti	Cette demande de classement en élément du paysage sera étudiée par les élus dans le dossier d'approbation.	La commission d'enquête prend acte de la réponse du maître d'ouvrage
PLU M26-c = PLU L31	Maitre RAOUL pour SNC A. MONTENAY	Suppression de l'ER 14 grevant la propriété. La création d'un parking ne correspond pas au souci de préservation d'une zone naturelle. Parking de 12000 m <sup>2</sup> soit une capacité de 480 places est en contradiction avec la qualification de site paysager exceptionnel évoqué par la MRAe + contradiction avec l'avis de la DRAC qui classe ce site en site à protéger pour des raisons archéologiques. ER incohérent dès lors que les constructions édifiées sur les parcelles ZK3, ZL39 et 40 ont fait l'objet d'une mesure de protection au titre des monuments historiques. Demande de suppression de l'ER n°14	Emplacements réservés	Bordardoué	Conservation de l'emplacement réservé Le projet de parking respectera les préconisations de l'ABF. Le parking sera naturel et non imperméabilisé	Voir § 4.10 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M27-a	Association Laissez Nous Camper (LNC) MM. TRICHARD Michel, Le LUHERNE Jean Luc CASANOVA Stéphane	L'association compte plus de 342 adhérents. Le camping sur terrain privé est une tradition sur l'île. Des campeurs ont acquis des terrains avec l'accord des autorités locales que ce soit à titre individuel ou à titre de groupement comme pour la zone de Kerdalidec (Locmaria). Le projet de PLU n'apporte pas de réponses claires au statut des campeurs qui sont propriétaires de leur terrain. L'ANC demande que le projet prenne en compte cette réalité qui ne se traduit pas forcément par une zonage. Le camping et la population des campeurs assurent une mixité sociale alors même que l'on constate une gentrification de l'île avec de fortes conséquences sur l'habitat (coût prohibitif). Des campings municipaux ferment : les Glacis à Palais, Lannivrec à Locmaria)	Camping-caravaning isolé	aspect social	Pour les communes littorales, l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont soumis aux règles relatives à l'extension de l'urbanisation. Ainsi, tout nouveau camping ou caravanning isolé est interdit en dehors des permis d'aménager d'ores et déjà délivrés et en dehors des espaces situés en continuité des agglomérations et villages.	Voir § 4.13 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU M27-b	Association Laissez Nous Camper (LNC) MM.TRICHARD Michel, Le LUHERNE Jean Luc CASANOVA Stéphane	Les campeurs sont présents 3 mois par an maximum et les terrains ne comportent aucune construction comme prévu par la loi littoral. En 2016 le Préfet a autorisé la poursuite de la pratique de camping isolé. Après l'été les terrains sont intacts, indemnes de toute trace. Leur entretien joue le rôle de pare feu en cas d'incendie. Les campeurs ont une adresse, paient leur cotisation pour les ordures ménagères, utilisent des WC biologiques et respectent la charte de bonne conduite élaborée par l'association LNC. Le camping constitue une ressource économique importante pour l'île (entretien des terrains, gardiennage, achats dans les commerces) Le camping et la population des campeurs assurent une mixité sociale alors même que l'on constate une gentrification de l'île avec de fortes conséquences sur l'habitat (coût prohibitif). Des campings municipaux ferment : les Glacis à Palais, Lannivrec à Locmaria)	Camping-caravanning isolé	--	Pour les communes littorales, l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont soumis aux règles relatives à l'extension de l'urbanisation. Ainsi, tout nouveau camping ou caravanning isolé est interdit en dehors des permis d'aménager d'ores et déjà délivrés et en dehors des espaces situés en continuité des agglomérations et villages.	Voir § 4.13 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M27 bis	Association Laissez Nous Camper (LNC) MM.TRICHARD Michel, Le LUHERNE Jean Luc CASANOVA Stéphane	Création de la zone de Kerdalidec en 1999 suite à une demande de l'Etat. Zone comprenant 25 parcelles privatives dont 6 familles en résidence principales et 4 en activité commerciale. Tous les terrains se sont conformés aux règles en matière assainissement, eau, électricité, voirie soit un investissement de 800 000 € par les propriétaires. Cette zone pèse 9% du potentiel de la commune. Zone de loisirs propre, entretenue dont certaines haies viennent d'être protégées au PLU. Cette zone participe à la biodiversité. Zone qui assure une vraie mixité sociale sur une commune qui compte plus de 50% de résidences secondaires. Note une incohérence entre le PADD qui a inscrit comme objectif "reconnaissance des installations existantes de la zone de loisirs de Kerdalidec" et le classement A au PLU. Constat que la zone de loisirs des Grands Sables (parcelle 106) a été classée en NL avec le camping des Grands Sables. Pourquoi pas le même zonage pour Kerdalidec ?	Stationnement de mobil home	aspect social	Kerdalidec est sur la commune de LOCMARIA	Cette observation fait l'objet d'appréciations de la commission d'enquête dans les conclusions et avis du PLU de Locmaria
PLU M27 ter	M. Mme STEVENS	Achat en 1981 d'un "terrain à camper" dans la zone de Kerdalidec. En 2003 autorisation d'installer un mobil home avec obligation de faire réaliser un assainissement avec une cuve de 3000 litres toutes eaux et un plateau d'épandage. Depuis 2003 obligation de demande de stationnement renouvelable tous les 3 ans. En 2012 raccordement électrique a été accepté par la mairie Pourquoi la zone de loisirs de Kerdalidec est-elle remise en cause ? Est-elle vraiment concernée par la loi littoral ? Pourquoi doit-elle passer en zone agricole alors qu'elle est impropre à l'agriculture ? Zone aussi occupée par des Bellillois qui y travaillent à l'année. Les terrains sont entretenus et arborés. Souhait maintien de la zone de loisirs en l'état.	Stationnement de mobil home	--	Kerdalidec est sur la commune de LOCMARIA	Cette observation fait l'objet d'appréciations de la commission d'enquête dans les conclusions et avis du PLU de Locmaria



Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU M28	Famille GOUVIL	Favorables au durcissement du PLU afin de limiter les constructions neuves sur Belle Ile. L'explosion des constructions dans certains hameaux est sidérante. Malgré cela la pression immobilière ne semble pas diminuer pour autant : Belle Ile est classée dans les meilleures zones de rentabilité immobilière. Il est donc important de limiter l'étalement des zones urbaines. La pression immobilière exagérée pose problème à de nombreuses personnes souhaitant rester/s'installer/travailler à Belle Ile. Le problème du logement collectif est problématique (faiblesse de l'offre du logement à l'année). Gentrification de l'île... Pour tenter de contrebalancer la pression immobilière qui va s'accroître avec le nouveau PLU, demandent que les communes prennent des mesures pour favoriser le logement à l'année (augmentation taxation RS, aide à l'installation à l'année, baisse taxe RP, taxe sur locations saisonnières...)	Projet	--	Le PLU réglemente l'urbanisation des entités urbaines isolées et limite les extensions de l'urbanisation au plus près du bourg et des villages conformément au SCOT.  La deuxième partie de la remarque ne relève pas du PLU.	Voir § 4.3 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M29-a	Union Belliloise pour l'environnement et le développement	Prend acte du développement raisonnable de l'île (100 constructions/an en moyenne). Les PLU prévoient une proportion souhaitable et raisonnable de logements sociaux et s'attachent à préserver les qualités architecturales et environnementales des constructions.	Projet	--	RAS	Voir § 4.3 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M29-b	Union Belliloise pour l'environnement et le développement	Les problèmes d'eau, d'assainissement, de paysage gagneraient à être plus développés d'autant que la surface minimale des terrains n'est plus imposée	Projet	--	Le plan de réseau des eaux pluviales et assainissement a été revu	Voir § 4.3 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M29-c	Union Belliloise pour l'environnement et le développement	Documents imparfaits : plans muets et difficiles à lire, contradictions dans les documents, informations dépassées.... Mais la présentation détaillée de chaque PLU est claire, précise, illustrée....	Dossier	Forme	Les éléments graphiques seront revus de manière à en améliorer la lisibilité	Voir § 4.2 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M29-d	Union Belliloise pour l'environnement et le développement	Le nombre élevé de bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination inquiète. Ce changement de destination doit faire l'objet d'un cadrage précis.	Changement de destination	--	Le titre V du règlement précise les conditions d'autorisation des changements de destination	Le règlement du PLU et l'avis conforme au cas par cas de la CDNPS ou de la CDPENAF cadrent les changements de destination potentiels
PLU M29-e	Union Belliloise pour l'environnement et le développement	Le classement de certains "villages" en zone urbaine constructible a de quoi étonner eu égard à leur localisation en partie dans la bande des 100 m et de leur situation sanitaire (ex Samzun)	Loi littoral	Bande des 100 m	Samzun est sur la commune de Locmaria	Sans objet
PLU M29-f	Union Belliloise pour l'environnement et le développement	Les bâtis isolés renvoient au mitage, le grignotage étant prévisible pour certaines de ces entités isolées qui ne peuvent être densifiées au regard de leur compatibilité avec la loi littoral. Le règlement des PLU autorisent l'extension des habitations mais dans quelle proportion et pour quel usage ?	Règlement écrit	--	Extension mesurée de l'existant précisées dans le règlement	Voir § 4.6 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M29-g	Union Belliloise pour l'environnement et le développement	Les STECAL (campings, aire de loisirs,...) ne semblent pas faire l'objet d'un traitement égal entre communes	STECAL	--	Il s'agit de PLU communaux, mais les critères sont identiques pour toutes les communes	Voir § 4.7 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU M29-h	Union Belliloise pour l'environnement et le développement	L'union Belliloise sera vigilante au respect de la réglementation environnementale et de la destination concernant les projets de réhabilitation des monuments historiques privés mais relevant du patrimoine de l'île	Éléments du paysage	Bâti	RAS	Les éléments du patrimoine identifiés au PLU sont préservés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
PLU M29-i	Union Belliloise pour l'environnement et le développement	Des règles plus pointilleuses en matière de plantations seront bienvenues. Nécessité d'une application plus stricte de règles relatives aux plantes invasives etc...	Règlement écrit	--	Ne dépend pas du code de l'urbanisme	Le règlement du PLU n'a pas vocation à réglementer les pratiques culturelles
PLU M29-j	Union Belliloise pour l'environnement et le développement	Le SCoT du Pays d'Auray va être révisé au cours des deux prochaines années, chaque PLU devra alors se mettre en compatibilité avec lui. Le régime actuel est le RNU intégrant les lois littoral, ALUR et ELAN. Un nouveau critère va intervenir celui d'EPR qui sera défini par le prochain SCoT. Il sera à étudier de près. En attendant, cette évolution, en matière de constructibilité toute décision des maires doit obtenir l'accord de la DDTM	Loi littoral	volet Loi ELAN et compatibilité SCoT	RAS	Voir § 4.11 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M30	Le Palais partagé : M. NICOLAS psdt	Projet d'un habitat participatif à coût maîtrisé sur les parcelles ZD 273 et 274 appartenant à la commune. La hauteur autorisée des constructions à l'égout de toiture et au faitage ne permet pas la mise en œuvre d'une dalle bois ventilée. Demande que dans le cas des constructions à ossature bois sur dalle bois le niveau de référence soit à + 60 cm au dessus du niveau du sol.	Règlement écrit	--	La qualité architecturale de l'île doit être préservée, la hauteur des constructions ne pourra pas être réhaussée dans le règlement.	La commission d'enquête prend acte de la décision des élus de maintenir une architecture de type Belliloise.
EU M31	Communauté de communes	La cartographie du zonage d'assainissement eaux usées n'a pas pour but de recenser les terrains effectivement raccordés ou non mais de fixer les devoirs de chacun (ex de Mme Lasne à Ramonette)	zonage eaux usées	--	Précision faite par la CCBI	Voir avis et conclusions de la commission d'enquête sur la mise à jour du zonage d'assainissement eaux usées
PLU M32-a	M. Mme MAHEO	Le futur zonage réduit considérablement la zone constructible actuelle	Entités urbaines significatives (secteur Uc)	Port Salio	Le PLU respecte les évolutions législative et l'application de la loi littoral, allant dans le sens d'une diminution de l'étalement urbain.	En application des dispositions de la loi littoral, seules les agglomérations et villages peuvent être étendus. Port Salio n'étant pas qualifié de village, le périmètre constructible ne peut être étendu
PLU M32-b	M. Mme MAHEO	Délimitation des EPR différente entre Port Salio et Bordardoué	Loi littoral	EPR	Les EPR seront redéfinies au regard des évolutions législatives récentes	Voir § 4.11 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M32	M. Mme MAHEO	Une étude de terrain a-t-elle été réalisée pour la réalisation des futurs parking (ER 14 et 17)	Emplacements réservés	Port Salio	Les services techniques ont réalisé une étude approfondie sur ces sites	Voir § 4.10 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M33-a	Mmes BEDEX	Contestation du classement de Ripcul en zones A et N : hameau pas concerné par une quelconque protection au titre des milieux naturels et absence d'exploitation agricole. Pas d'accord avec le découpage opéré entre les hameaux de Nanscol et Ripcul car ils sont physiquement liés.	Zonage	Ripcul	Les critères de classification ne permettent pas de conserver la constructibilité ni a Nanscol ni a Ripcul (cf rapport de présentation)	Au regard des critères définis par la commune pour qualifier un secteur d'entité urbaine significative, Bedex et Nanscol n'en font pas partie puisqu'il s'agit d'une urbanisation linéaire et diffuse. Le maintien en zone A se justifie

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU M33-b	Mmes BEDEX	Identification de l'entité urbaine significative "Ripcul-Nanscol" au SCOT d'Auray qui devrait être mis en compatibilité avec la volet Loi ELAN et volet Loi ELAN et compatibilité SCOT	Loi littoral	volet Loi ELAN et compatibilité SCOT	Le SCOT devra être modifié pour redéfinir les SDU - tous les secteurs urbanisés de la commune feront l'objet d'une étude approfondie	Voir § 4.11 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M33-c	Mmes BEDEX	Réintégration de la parcelle ZI 104 en zone constructible comme au POS. En 2012 cette parcelle a été sortie de la zone constructible par arbitrage du Préfet lors de l'analyse de la loi littoral. Contestent le déclassement au regard de la situation réelle. Résidence secondaire réalisée sur terrain en face en 2012	Constructibilité	Ripcul	Impossible de rétablir la zone constructible au vu de la réglementation en vigueur	La parcelle s'inscrit dans un espace où l'habitat est diffus. Cet espace ne peut donc être qualifié d'agglomération ou de village au sens de la loi littoral. Le maintien en zone N se justifie.
PLU M33-d	Mmes BEDEX	Modification du règlement de la zone A avec une requalification de l'extension mesurée en prenant en compte les critères suivants : sans création de logement nouveau, sous condition d'une bonne intégration paysagère, disposant d'au moins 50 m <sup>2</sup> de SHON et sans que la SHON finale soit égale ou supérieure à 250 m <sup>2</sup> , l'agrandissement autorisé une seule fois est limitée à 30% de la SHON existante. Limiter la surface des annexes à 60 m <sup>2</sup>	Règlement écrit	Zones A et N	Des extensions mesurées sont d'ores et déjà autorisées en A et N Les annexes sont interdites en zone loi littorale	Le règlement des zones A et N autorisent les extensions mesurées. La jurisprudence rappelle que les annexes sont interdites en commune littorale
PLU M34-a=L47	Indivision PHILIPPE et Mme ALEXANDRE	Des oublis de constructions sur le fond de plan ont pu induire en erreur pour la délimitation de la zone U de Roserière.	Dossier	Forme	Les constructions "oubliées" n'ont fait l'objet d'aucune demande d'autorisation d'urbanisme, il s'agit de constructions illégales. Les limites constructibles du PLU ne peuvent donc pas tenir compte de ces constructions car la régularisation de situations illégales est interdite.	Voir § 4.2 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M34-b=L47	Indivision PHILIPPE et Mme ALEXANDRE	A Roserières les parcelles constituées de parcs d'agrément, de fonds de jardins ou de vergers n'ont pas les mêmes caractéristiques que la zone N qui entoure les zones humides. Demandent de revoir la limite de la zone U pour respecter la configuration des lieux, de la végétation et des constructions.	Constructibilité	Roserière	Les espaces d'agrément participent à la qualité du cadre de vie du bourg et font parties parties intégrante de la trame urbaine. Cependant, les zones humides doivent être classés en zones Azh ou NzH conformément au SCOT.	Ces parcelles, situées à proximité du chemin des Fées protégé au titre des éléments du paysage, font partie de la trame verte et bleue à préserver à l'échelle du bourg. Le classement en zones N et NzH se justifie
PLU M34=L47	Indivision PHILIPPE et Mme ALEXANDRE	Les dispositions relatives aux extensions des habitations hors bande des 100 m en zone N pourrait empêcher la rénovation de certains bâtiments. Il conviendrait d'autoriser la construction de nouveau bâtiment en lieu et place des anciens. Le coefficient de 30% ne semble pas adapté aux réalités des projets de rénovation	Règlement écrit	--	Le règlement permet en N, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (après sinistre doit être supprimé car non conforme au code de l'urbanisme). Le règlement sera modifié dans ce sens.	La commission prend acte de la modification proposée du règlement
PLU M35-a	CPIE	Pourquoi 4 PLU sur un territoire aussi restreint et assez homogène ? Le terme "entité urbaine significative" a-t-il une signification juridique ?	Divers	--	RAS Le terme "entité urbaine significative" est issu d'une jurisprudence. Se référer au rapport de présentation. Cependant, ce terme sera mis à jour au regard de la loi ELAN.	La commission d'enquête considère que la réalisation de 4 PLU au lieu d'un PLUi relève d'une décision politique même si elle pense que le territoire se prêtait à la réalisation d'un PLUi
PLU M35-b	CPIE	Absence d'étude sur la capacité physiques du territoire en termes de réserves d'eau douce, de capacité d'épurations des eaux usées et noires, de résorption des déchets. Ne pas dénaturer l'île en l'inondant d'un tourisme volatil	Projet	--	Le RP et les annexes sanitaires précisent les capacités d'accueil du territoire	Voir § 4.3 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU M35-c	CPIE	PADD semble avoir été élaboré pour respecter la réglementation en vigueur dont le SCoT. Le document ne donne pas l'impression de traduire un projet de territoire mais plutôt une succession de couches de données existantes. Absence de notion de gouvernance locale, de concertation ... Dommage que l'agriculture ne transparaisse pas comme un moyen de gestion des espaces naturels	Projet	PADD	RAS	Voir § 4.3 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M35-d	CPIE	Le PLU ne concrétise pas des actions en faveur des énergies renouvelables et des déplacements doux. Les risques (incendie, tempête, géologiques) sont à peine évoqués. Absence d'une description exhaustive des enjeux de biodiversité (réservoir de biodiversité, corridors écologiques...)	Projet	--	L'évaluation environnementale précise ces éléments, et le règlement favorise la mise en œuvre des énergies renouvelables par des dispositions spécifiques.	Voir § 4.3 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M35-e	CPIE	Le périmètre Ns a été élargi sur certaines zones de la commune par rapport à celui du POS. Les zones N ont été élargies en posant des problèmes particuliers quant à la viabilité des exploitations	Zonage	Ns	Pas de construction en N mais possibilité d'exploiter pour l'agriculture. Le zonage Ns sera revu	Localement un ajustement de la limite entre les zones A, N et Ns pourrait être envisagé afin d'assurer la pérennité des sièges d'exploitation
PLU M35-f	CPIE	Le classement des haies ne doit pas inclure les haies d'essences exotiques comme le cyprès qui est sans intérêt écologique ou paysager. Souhaitable d'inciter à la plantation de haies diversifiées mais pas systématiser leur développement sur tout le territoire qui traditionnellement n'a pas été marqué par un maillage bocager	Éléments du paysage	--	A Palais, seules les haies "cachant" des bâtiments abritant des activités spécifiques ont été répertoriées	La commission d'enquête prend acte de la réponse du maître d'ouvrage. Voir § 4.9 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M35-g	CPIE	Absence de scénarios d'évitement, de compensation et de réduction de la consommation d'espaces agricoles	Projet	--	L'évaluation environnementale sera complétée dans ce sens.	Voir § 4.3 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M35-h	CPIE	Souhaitable de prioriser l'habitat social dans les OAP. Prendre l'exemple de la Flandre en imposant l'installation de citernes d'eau de pluie, l'utilisation maximale des eaux de pluies et à l'infiltration du surplus d'eau notamment dans les OAP	OAP	--	Les OAP prévoient un % de logements sociaux. Le schéma d'eaux pluviales a été élaboré récemment.	Voir § 4.4 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M35-i	CPIE	Les intentions du PADD sont insuffisamment reprises dans le règlement écrit en ce qui concerne les énergies renouvelables. Les règles de constructions et de rénovations sont trop restrictives pour permettre une architecture bioclimatique. Les incitations à économiser l'eau sont à peine évoquées. Proposition de n'autoriser les piscines que si elles sont alimentées par de l'eau de pluie ou de puits	Règlement écrit	--	L'évaluation environnementale précise ces éléments, et le règlement favorise la mise en œuvre des énergies renouvelables par des dispositions spécifiques. Pour la gestion des eaux pluviales, le dossier de gestion des EP a fait l'objet d'une enquête publique conjointe avec le PLU. La commune engagera une réflexion sur le sujet des piscines.	Certaines dispositions réglementaires du zonage d'assainissement eaux pluviales pourraient être rappelées dans les OAP et dans le règlement écrit du PLU
PLU M35-j	CPIE	Élargir le zonage N et Nzh pour protéger les zones de captages et de stockage de l'eau	Zonage	--	Il s'agit de servitudes.	Une fois déclaré d'utilité publique, le captage constitue une servitude d'utilité publique opposable aux autorisations d'urbanisme quelque que soit son classement au PLU.

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU M35-k	CPIE	Tout semble fait pour que l'utilisation des voitures soit inéluctable : transports en commun peu pratiques, absences de pistes cyclables. A quand un système intégré de transport ?	Circulation/Chemins doux		Le PLU prévoit des Voies, chemins à conserver ou à créer  La création d'un système de transports ne relève pas du PLU	Voir § 4.16 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
EU M35-I	CPIE	Le taux global de conformité des systèmes d'assainissement individuel est surestimé puisqu'il exclu les systèmes non conformes mais qui bénéficient d'une non obligation de mise aux normes sauf en cas de vente. Ne pas imposer la mise en conformité des systèmes d'assainissement individuel pour les hameaux prévus en assainissement collectif si les réseaux sont réalisés rapidement	zonage eaux usées	--	CCBI	Voir avis et conclusions de la commission d'enquête sur la mise à jour du zonage d'assainissement eaux usées
PLU M36	Famille LUCAS-CHAUVELON	Le découpage de l'unité foncière pour partie en zone UA et pour partie en zone N est unique dans l'enceinte urbaine de Palais et ne correspond pas à l'affectation du terrain. Demande de classement de la totalité de l'unité foncière (parcelles AE79 et 80) en zone UAb	Constructibilité	Pont Orgo	AE79 constructible AE80 non constructible car elle est enclavée (absence d'accès) ; par ailleurs, la parcelle possède une topographie très marquée (pente moyenne de 26 %).	La commission prend acte de la réponse de la commune qui rappelle les contraintes techniques et la non accessibilité de la parcelle
PLU M37	ACR : Mme HECHARD psdte	Mail de demande d'enregistrement de la déposition des ACR	Divers	--	RAS	Sans objet
PLU M38-a	ACR : Mme HECHARD psdte	Impossibilité de vérifier que le tracé de la SPPL a bien été reporté (pb lisibilité plan en ligne). Le maintien du sentier côtier tel qu'il a été approuvé est essentiel	Dossier	Servitudes	Plans fournis par les services de l'Etat, les Servitudes d'Utilité Publique sont annexées au PLU et seront mises à jour	La commission d'enquête prend acte de la réponse du maître d'ouvrage
PLU M38-b	ACR : Mme HECHARD psdte	Pourquoi en Pays d'Auray les PC ne sont-ils pas publiés sur les sites de toutes les mairies comme cela se fait en Pays de Lorient	Divers	--	RAS	Sans objet
PLU M38-c	ACR : Mme HECHARD psdte	Naguère Belle ile comptait 123 hameaux bien isolés les uns des autres, aujourd'hui l'urbanisation banale se développe le long des voies.	Projet	--	RAS	Voir § 4.3 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M38-d	ACR : Mme HECHARD psdte	L'avis favorable du Préfet en 2018 sur les multiples entités urbaines ne peut plus être d'actualité depuis le vote du volet loi littoral de la loi ELAN. Les SDU peuvent être densifiés mais pas étendus, ils sont prohibés dans les EPR et doivent être désignés dans les SCoT avant d'être approuvés dans les PLU. Demande à la commission d'enquête d'exprimer des réserves sur le nombre de SDU prévus dans les différents PLU en application de la Loi ELAN. Demande le retrait des SDU situés dans les EPR et la suppression de ceux qui ne répondent pas aux critères de la loi ELAN. Tout ceci est rappelé dans l'avis du Préfet du 23 juillet 2019	Loi littoral	volet Loi ELAN et compatibilité SCoT	Le PLU sera mis en conformité suite aux évolutions législatives, notamment la loi ELAN.	Voir § 4.11 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU M38-d	ACR : Mme HECHARD psdte	Propose que les Bellilois entreprennent les démarches pour faire de leur île un PNR. Leur image touristique y gagnerait de même que l'équilibre budgétaire grâce aux dotations de l'Etat. Le PNR prendrait en compte le potentiel remarquable de l'île (ex le site de Donant où toute création d'une zone de loisirs paraît déplacée ou le site de Ramonette sur lequel il y a deux permis de déposés), profiterait à l'agriculture (voir avis de la Chambre d'Agriculture sur la consommation des terres agricoles - 17 ha sur les 10 ans à venir pour 20 ha ces 20 dernières années), permettrait de lutter contre le camping sauvage (ex Kerdalidec).	Divers	--	Ne relève pas du PLU - RAS	La création d'un PNR ne relève pas du PLU et ne dépend pas uniquement d'une volonté communale ou communautaire.
PLU M38-e	ACR : Mme HECHARD psdte	Rappel avis défavorable de la CDPENAF sur les 19 STECAL faute de comparatif avec les zonages antérieurs et l'impossibilité de se prononcer sur la délimitation de ces secteurs	STECAL	--	En application de la loi ELAN, les SDU seront redéfinis.	La réponse de la commune est inappropriée. Voir § 4.7 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M38-f	ACR : Mme HECHARD psdte	Absence de prise en compte du plan de biodiversité national du 4 juillet 2018 qui prescrit zéro artificialisation à l'échéance des plans. Aucune mesure forte en réponse au dérèglement climatique ni sur le plan de la mobilité, ni sur le plan de l'énergie	Projet	--	Le PLU a été arrêté en avril 2018.	Voir § 4.3 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M39 + PLU M45	M. SOUVERAIN, Mme LELIEVRE	Revoir la limite de la zone U sur la propriété AE 63, 64 (chemin de Poulpry) pour permettre la réalisation d'un atelier à ossature bois pour une activité d'herboriste	Constructibilité	Rosière	Le PADD, choix communal, préserve le chemin des Fées et les parcelles enclavées en zone N. Il s'agit d'un poumon vert de la commune. Cependant, les élus analyseront la possibilité d'extension à la marge de la zone urbaine.	Les parcelles non bâties situées à proximité du chemin des Fées font partie intégrante de la trame verte et bleue à préserver à l'échelle du bourg.
PLU M40-a	M. VELGHE Architecte	La hauteur maximale de 2,50 m pour les appentis à toit plat n'est pas suffisante. Proposition d'une hauteur à 2,80 m afin de permettre un volume intérieur construit confortable. La définition des appentis en annexe du PLU est trop restrictive. Une définition revue à partir de la définition du Larousse permettrait une troisième typologie d'appentis traditionnel adossé en façade ou en continuité du pignon	Règlement écrit	--	Le règlement du PLU a été élaboré avec l'ensemble des personnes concernées (BTP, architectes, constructeurs...) lors de réunions de travail. La proposition qui en est ressortie a été étudiée et arbitrée par l'ensemble des élus des 4 communes. Les élus ont fait le choix de maintenir une architecture de type Belliloise qui fait l'identité même de l'île. Cependant, les remarques du CAUE seront analysées et intégrées afin de clarifier certaines règles.	La commission d'enquête prend acte de la décision des élus de maintenir une architecture de type Belliloise et prend acte que les remarques du CAUE seront intégrées afin de clarifier certaines règles
PLU M40-b	M. VELGHE Architecte	Il serait nécessaire de préciser que les plans d'orientation présentés pour chaque secteur sont des schémas d'intention ou des exemples d'aménagement et non pas des plans à respecter tels quels. Pour le calcul des densités, une note complémentaire précisant les règles de calcul d'arrondis serait à prévoir	OAP	--	Les OAP sont par définition opposables par compatibilité. Des précisions pourront être apportées.	Voir § 4.4 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M41	Mme BLANCANEUX	Intégration de la totalité de la parcelle 29 (pour partie en N) à la zone U de Ramonette pour permettre la réalisation d'une petite maison en bordure de la route de Port Hallan. Possibilité de raccordement au réseau eaux usées	Constructibilité	Ramonette	L'application de la loi littoral limite la constructibilité.	La commission d'enquête constate que dans son avis le Préfet rappelle que le secteur Nord de Ramonette situé dans la bande des 100 m comporte des compartiments qui ne peuvent être qualifiés d'urbanisés au regard de la jurisprudence actuelle. Proposition de maintenir la parcelle en zone N

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU M42-a	M. Mme DELPONT	Classement de la parcelle ZI89 en zone A pour y permettre une activité agricole (arbres fruitiers)	Zonage	--	Le classement en zone N n'empêche pas l'activité agricole, mais uniquement la construction de bâtiments	Les pratiques agricoles sont autorisées en zones N daussi aucun changement de zonage ne semble nécessaire
PLU M42-b	M. Mme DELPONT	Diverses observations relatives au règlement écrit : absence de mentions sur la nécessité d'études géotechniques préalablement à la réalisation des constructions, sur l'orientation des constructions pour optimiser l'installation de capteurs solaires, de surfaces vitrées plus importantes pour une meilleure utilisation de la chaleur solaire. Limitation des hauteurs de constructions à 3 m dans les cônes de vue : comment une construction de 3 m de haut peut préserver un cône de vue. Pour les changements de destination le texte n'est pas assez contraignant et explicite	Règlement écrit	--	Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles remise avec chaque permis ou DP accordée avec travaux. Les cônes de vue sont en zone N et aucune construction n'est permise. Le changement de destination autorisé dans le cadre PLU fait l'objet d'un passage en CDPENAF avec avis conforme.	Voir § 4.6 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M42-c	M. Mme DELPONT	Au dire du rapport de présentation le PLU prend en considération les nuisances sonores mais les règlements sont-ils vraiment respectés ? (bruit des échappements des motos, mobylettes etc...., des avions, des bateaux, manifestations de musique...) Absence d'étude sur la capacité maximale d'accueil touristique du territoire. Attention le tourisme est très volatil d'où un risque pour l'économie belliloise Les paquebots de croisière déversent deux constituants dommageable pour l'île : les touristes de quelques heures et les gaz d'échappement des moteurs	Divers	--	Ne relève pas du PLU	Sans objet
PLU M42-d	M. Mme DELPONT	Tout semble fait pour que l'utilisation des voitures soit inéluctable : transports en commun peu pratiques, absences de pistes cyclables. A quand un système intégré de transport ?	Circulation/Chemins doux		Le PLU prévoit des Voies, chemins à conserver ou à créer La création d'un système de transports ne relève pas du PLU	Voir § 4.16 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M43	ACR : Mme HECHARD psdte	Courrier du 7 septembre sans pièce jointe. Malgré demande de la pièce jointe, celle-ci n'a pas été réceptionnée avant la fin de l'enquête. Seule la commune de Locmaria l'a réceptionnée avant la clôture de l'enquête.	Divers	--	RAS	Sans objet

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU M44 + PLU M14	LA MUTUELLE FAMILIALE	mail en réponse à l'observation de Gerveur da Viken (M18) sur le projet de la mutuelle familiale : rappel du travail partenarial avec la ville, la demande ne vise pas à augmenter la zone 1AU de 12 558 m <sup>2</sup> mais d'augmenter la bande de constructibilité sur leur terrain afin de disposer d'une bande de 41 m. Sur les 40 logements prévus 75% de l'opération est destinée à du locatif social et de l'accession à prix abordable. Pas l'intention de construire des immeubles mais des plots (R+1) en concertation avec l'ABF, le plan masse présenté propose 104 places de stationnement public Précisions/demande formulée dans l'observation M14: étendre la zone 1AU sur une bande de 41 m de large ou nord et à l'ouest, mettre en concordance le règlement écrit et les prescriptions de l'OAP (hauteur des constructions), permettre que l'OAP soit réalisée en 2 opérations distinctes : une Mutuelle Familiale et une ville.	OAP	Rue Jules Ferry	La collectivité engagera une réflexion sur la révision de cette OAP	Voir § 4.4 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M45 + PLU M39	M. SOUVERAIN, Mme LELIEVRE	Si maintien de la partie Nord en zone N ( AE 63, 64 ), les terrains situés au Nord-Est et à l'Ouest doivent être classés en zone N et non pas en zone U	Zonage	--	CF M39	La commission d'enquête considère que le zonage doit être maintenu en l'état pour préserver le chemin des fées et les parcelles non bâties qui le bordent. Pour mémoire ce secteur est identifié au PADD comme le poumon vert de la commune
PLU L1	Mme PIRIOU, M. CHORLAY	Classement de la parcelle ZH 15 en zone Ui et non pas en zone N. La société La Bien Nommé intéressée par terrain pour étendre l'entreprise	Zonage	Zone d'activité	avis favorable pour extension Ui	Après reconnaissance sur le terrain, l'extension de la zone Ui sur la zone N située dans son prolongement se justifie d'autant que les contraintes physiques ne donnent pas d'autres alternatives et que la zone N est déjà partiellement utilisée pour les besoins de l'usine
PLU L2	Mme ILLIAQUER	Classement des parcelles ZE 69 et 510 en zone U et non pas A	Constructibilité	Kersablen	Une réflexion sera menée par la commission d'urbanisme sur la limite urbaine.	Le classement en zone constructible constituerait une extension de l'urbanisation alors que le SCoT prescrit de mobiliser prioritairement les capacités des enveloppes urbaines existantes
PLU L3	Mme GAY-PERRET	Intégration de la parcelle 209 à la zone Uc	Constructibilité	Bordustard	Conformément au PADD, au SCoT et à la législation en vigueur, les hameaux ne peuvent faire l'objet d'extension de leur enveloppe urbaine.	Donner suite à cette demande serait contraire aux dispositions législatives et réglementaires qui disposent que les hameaux ne peuvent être étendus.
PLU L4	M. Mme CHEVALIER	Demande de rendez vous	Divers	--	Mme VALLADE est déjà allée sur place - Mr Mme CHEVALIER ont pris contact avec la commission d'enquête	Sans objet



Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU L5	M. HERENOUEL	Extension de quelques mètres carrés la zone Uba pour permettre une extension de 15,53 m <sup>2</sup>	Constructibilité	Pavillon	Avis favorable.	La commission d'enquête considère que décaler le trait de la zone constructible pour permettre l'extension du bâtiment sera sans conséquence sur le zonage. Pour elle il s'agit de la correction d'une erreur matérielle
PLU L6-a	M. POTEAU	Souhaite que la partie est de la parcelle 37 qui est viabilisée et qui comporte une petite construction sur dalle béton soit intégrée à la zone Uba	Constructibilité	Roz Cailloz	Il s'agit d'un Emplacement Réservé pour l'extension du cimetière.	Il n'est pas souhaitable de donner satisfaction à ceette demande qui va à l'encontre de la destination projetée de la parcelle à savoir réserve pour extension du cimetière
PLU L6-b	M. POTEAU	ER3 : se déclare favorable pour céder une partie de la parcelle 37 pour extension du cimetière	Emplacements réservés	Roz Cailloz	RAS	La commission prend acte du souhait de l'intervenant de céder une partie de sa parcelle pour permettre l'extension du cimetière
PLU L7	M. KNEBLEWSKI	Classement de la parcelle ZH 397 en zone constructible pour réalisation d'une maison pour personne à mobilité réduite	Constructibilité	Kersablen	Une réflexion sera menée par la commission d'urbanisme sur la limite urbaine.	Le classement en zone constructible constituerait une extension de l'urbanisation alors que le SCoT prescrit de mobiliser prioritairement les capacités des enveloppes urbaines existantes
PLU L8	Mme ALIGUEN	Absence de la trame permettant la mise en place de l'assainissement autonome au sud de la parcelle bâtie classée en zone Uc	Entités urbaines significatives (secteur Uc)	Bordardoué	Le plan sera rectifié	La commission d'enquête prend acte qu'il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée
PLU L9	M. Mme PICAULT	Parcelles de Port Salio (ZL352 et 353) concernées par EPR et ne seraient plus constructibles. Selon les critères relatifs à la définition des EPR dans le référentiel loi littoral, ces parcelles ne sont pas situées en EPR. Différence de traitement dans la délimitation des EPR sur Port Salio et Bordardoué incompréhensible. Selon Cittanova il s'agirait d'une erreur due à l'utilisation d'une photo prise non pas du rivage mais de la route descendant vers la plage de Bordardoué. Demande rectification de la limite des EPR afin qu'elle contourne le village comme à Bordardoué	Loi littoral	EPR	Le PLU sera mis en conformité suite aux évolutions législatives, notamment la loi ELAN.	Voir § 4.11 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU L10	M. Mme PICAULT	Les dispositions du règlement de la zone UC relatives aux dimensionnements des ouvertures et à l'interdiction des volets roulants ne vont pas dans le sens de la RT2012 qui impose d'abaisser la dépendance énergétique de l'habitat	Règlement écrit	--	Le règlement du PLU a été élaboré avec l'ensemble des personnes concernées (BTP, architectes, constructeurs...) lors de réunions de travail. La proposition qui en est ressortie a été étudiée et arbitrée par l'ensemble des élus des 4 communes. Les élus ont fait le choix de maintenir une architecture de type Belliloise qui fait l'identité même de l'île. Cependant, les remarques du CAUE seront analysées et intégrées afin de clarifier certaines règles.	La commission d'enquête prend acte de la décision des élus de maintenir une architecture de type Belliloise et prend acte que les remarques du CAUE seront intégrées afin de clarifier certaines règles
PLU L11	SCI LURO	Parcelle ZD157classée Ns = nécessité de création d'un accès depuis la voie publique pour permettre l'entretien de la parcelle	Zonage	Ns	la DP va être déposée.	La commission prend acte de la réponse de la commune

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU L12	Groupement hospitalier BROCELIANDE ATLANTIQUE	Classer les parcelles AD394, 89, 8 et 9 en zone UAa afin de faciliter la mutation des biens et la diversification des activités	Zonage	--	Ces parcelles font parties du complexe hospitalier et resteront dans le zonage adapté.	La commission d'enquête prend acte de la décision de la commune de maintenir les parcelles en zone UEa
PLU L13 = PLU M3	M. SEVENO	idem obs M3	--	--	La parcelle ne se situe pas en continuité avec le Village de Kersablen, et ne peut donc pas être classée constructible	Il n'est pas souhaitable de donner satisfaction à cette demande car rendre constructible cette parcelle aurait pour effet de miter l'espace.
PLU L14	M. Mme GUIBOUST	Souhait qu'une ébauche de tracé de la future voie de desserte de la zone 2AU soit inscrite au projet. Rappel de l'existence d'un Projet Urbain Partenarial (PUP)	Zonage	Bordilla	Le schéma routier d'aménagement de cette zone sera étudié lors de son ouverture à l'urbanisation.	Cette zone classée en 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation. A l'occasion de son passage de zone 2AU en 1AU, une OAP précisant notamment la desserte de la zone devra être réalisée.
PLU L15-a	M. CHANCLU	Le classement en zone 1AU du hangar agricole pénalisera son activité agricole (perte de terres agricoles et d'accès aux hangars (1200 m²))	Zonage	Mérezelles	Le zonage sera revu pour prendre en compte l'activité agricole. L'ER 12 sera revu en fonction de l'activité existante dans le hangar.	La commission d'enquête prend acte de la réponse du maître d'ouvrage
PLU L15-b	M. CHANCLU	La zone 1AU a été comblée de gravats inertes. Dans la partie sud est de la parcelle sur laquelle figure l'emplacement réservé il existe une zone humide non répertoriée au PLU.	Zonage	zones humides	DCI environnement a réalisé l'étude de façon déconnecté du PLU. Les résultats du recensement des zones humides ont été validés de façon officielle par la Commission Locale de l'Eau avant d'être intégrées au sein du PLU.	La commission d'enquête rappelle que les zones humides ont été validées par la CLE avant d'être retranscrites au PLU sous les vocables Azh et Nzh
PLU L16-a = PLU L22	Vivre en harmonie à Belle Ile	Etonnement quant à l'application des différentes lois dont l'esprit initial n'est pas contestable. Ces applications différentes aboutissent à spolier les habitants et bloquer une partie de l'économie. La raréfaction de l'habitat aboutira à une augmentation des prix et à la création d'un tourisme de luxe	Projet	aspect social	RAS	Voir § 4.3 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU L16-b = PLU L22	Vivre en harmonie à Belle Ile	Suppression du caractère constructible de terrains jusque lors constructibles ou encore déclassement de parcelles construites en zone Nzh	Zonage	Port Salio	Le PLU applique les évolutions législatives depuis le POS	En application des dispositions de la loi littoral, seules les agglomérations et villages peuvent être étendus. Port Salio n'étant pas qualifié de village, le périmètre constructible ne peut être étendu
PLU L16-c = PLU L22	Vivre en harmonie à Belle Ile	Incompréhension quant au classement en Nxa des parcelles et bâtiments de la SCI terres de Belle Fontaine alors qu'au POS le classement est NDs	STECAL	Port Salio	Le règlement Nxa n'autorise que la réhabilitation de l'existant.	Voir § 4.7 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU L16-d = PLU L22	Vivre en harmonie à Belle Ile	Etonnement quant à ER 17 (Natura 2000, destination du parking, accès routier inadapté) et vive inquiétude de l'ER14/ capacité d'accueil de la plage de Bordardoué et la crainte de fêtes nocturnes	Emplacements réservés	Port Salio	Le stationnement est bien destiné au visiteurs de la Belle Fontaine, mais l'ABF demande de ne pas pérenniser le stationnement actuel, car trop près du site	Voir § 4.10 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU L16-e = PLU L22	Vivre en harmonie à Belle Ile	Favorable à l'ER 12 pour extension de la zone artisanale de Mérezelles permettant l'implantation d'activités bruyantes et nocturnes	Emplacements réservés	Mérezelle	RAS	Il conviendra de s'assurer que l'ER 12 n'impacte pas une activité agricole (bâtiment agricole de stockage)
PLU L17-a	SCI ELMA	Satisfait que la zone Uba soit limitée à l'enveloppe du bâti existant et que les zones naturelles et agricoles soient préservées	Projet	--	RAS	Voir § 4.3 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU L17-b	SCI ELMA	Emprise au sol des constructions en zone Uba : 60% = fort pourcentage et bien plus dense que le bâti existant Article UB2 relatif aux dispositions alternatives doit être précisé	Règlement écrit	--	Il s'agit d'une limite maximale, l'emprise peut être inférieure.	La réduction de la consommation foncière passe notamment par la densification des espaces déjà urbanisés. 60% est l'emprise au sol à ne pas dépasser
EU L18	SCI Joseh LE BRIX	Les habitations de la SCI Le Bris et de Le Bihan peuvent être raccordées en gravitaire au réseau de Spernen	zonage eaux usées	Spernen	CCBI	Voir avis et conclusions de la commission d'enquête sur la mise a jour du zonage d'assainissement eaux usées
PLU L19-a	M. OLIERIC	Avant de créer de nouvelles zones il conviendrait de densifier les villages de Bordurstar et de Kersablen. La densification de l'habitat pour diminuer la consommation de terres agricoles est en contradiction avec le choix des installations d'assainissement individuel	Projet	--	La densification n'est possible que si le raccordement au TAE est réel.	Voir § 4.3 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU 19-b	M. OLIERIC	La notice sanitaire n'est pas actualisée (p14 : indication de travaux à effectuer alors que ceux-ci sont soit réalisés, soit ne nécessitent pas de réhabilitation car non existants ou neufs)	Annexes du PLU	--	L'annexe sanitaire pourra être actualisée.	Voir § 4.17 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU L19-b	M. OLIERIC	Les infrastructures doivent être adaptées : ex route reliant Bordustard à Palais en passant par le Potager et celle passant par Spernen et la grande surface	Circulation/Chemins doux		RAS	Voir § 4.16 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU L19-c	M. OLIERIC	Etonnant que des zones non aedificandi n'aient pas été réservées autour des voies existantes pour permettre les circulations douces	Circulation/Chemins doux		Des cheminements doux ont déjà été inscrits au plan de zonage du PLU.	Voir § 4.16 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU L19-d	M. OLIERIC	Des exceptions à l'interdiction d'excavation et de remblaiement des zones humides devraient être autorisées pour permettre la remise en état et l'entretien des mares utilisées traditionnellement pour abreuver le bétail	Règlement écrit	zones humides	La réglementation en zone humide ne dépend pas du PLU.	Le SDAGE Loire Bretagne prévoit la protection des zones humides. L'inventaire des zones humides (annexes du PLU) a précisé les interdictions en zone A et N
EU L19	M. OLIERIC	Surprenant que le raccordement EU ait été abandonné à Bordustard et Kersablen. Ces deux entités urbanisées sont en amont et très proche d'un point de pompage de secours d'eau et Kersablen comporte un zone humide en son milieu. L'étude économique comparative date de 2015 et ne tient pas compte de toutes les maisons existantes et de toutes les installations non conformes. L'évacuation des eaux usées avec des installations de type tertres ou filtres à sable verticaux est impossible en terrain plat et argileux Nécessité de reprise de l'ancien projet d'autant plus que les études ont été réalisées (annexe extrait étude de juillet 2015)	zonage eaux usées	--	CCBI	Voir avis et conclusions de la commission d'enquête sur la mise a jour du zonage d'assainissement eaux usées

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
EP L19	M. OLIERIC	Une grande partie des sols de Belle-Ile ne sont pas adaptés au traitement des eaux pluviales par infiltration. Nécessité d'entretenir les fossés et noues existantes. Un certain nombre de ces ouvrages ont été oubliés sur les plans. Rappel du rôle des fossés. Les inondations au fond du port sont dues à l'arrivée des eaux de ruissellement des vallons de Bordustard et de Bordilla. Il existe dans le vallon un barrage en terre abandonné (parcelle ZO30) qui pourrait être utilisé comme bassin tampon s'il était équipé d'un dispositif d'évacuation adéquat et entretenu. La parcelle ZE58 pourrait être utilisée pour faire un stockage tampon des eaux de la VC2, de la surface commerciale, des maisons jouxtant la VC2 et de la caserne	zonage eaux pluviales	--	Le chapitre 4 du règlement des eaux pluviales précise les préconisations d'entretien des fossés. ZO 30 : la commune n'a pas la maîtrise foncière ZE 58: la commune n'a pas la maîtrise foncière Sauf erreur la parcelle ZE 286 est drainée	Le règlement du zonage d'EP (p.23) rappelle l'importance du rôle des fossés dans la gestion des eaux pluviales et les obligations d'entretien. Entretien qui relève des riverains si le fossé est situé entre deux propriétés et entretien qui relève de la commune pour les fossés situés en bordure de voie.  En l'absence de maîtrise foncière, la commune pourrait si besoin utiliser l'emplacement réservé au PLU pour mettre en oeuvre des ouvrages de rétention des eaux pluviales.
EU L20	M. Mme ROCHE	Propriété en zone Ns, nécessité de refaire l'assainissement individuel. Souhaite faire son assainissement sur parcelle au nord des bâtiments	zonage eaux usées	Port Fouquet	CCBI	Voir avis et conclusions de la commission d'enquête sur la mise à jour du zonage d'assainissement eaux usées
PLU L21	Mme NEDELEC	Erreur dans la superficie de la zone 1AU : 4281 m <sup>2</sup> et non pas 4820 m <sup>2</sup>	OAP	Haute Boulogne	La superficie sera mise à jour.	Voir § 4.4 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU L22=PLU L16	Vivre en harmonie à Belle Ile	idem obs PLU L16	--	--		
PLU L23	Mme THOMAZO	Opposition à la voie d'accès, prévue en limite Nord Ouest de la zone 1AU, qui débouche sur la parcelle bâtie 429 puis emprunte la voie privée AE 373 de desserte des parcelles AE 416, 417,363, 224,371,437, 420, 438,731, 429, 427, 440, 425 et 441	OAP	Roz Cailloz	L'OAP et les accès seront revus	Voir § 4.4 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU L24	M. Mme THOMAZO	Idem PLU L23	--	Roz Cailloz	L'OAP et les accès seront revus	
PLU L25 = PLU M13	Indivision PHILIPPE	idem obs M13 + pièces annexes (photos, acte notarié....)	--	Roz Cailloz	Les parcelles citées comportent des constructions n'ayant pas fait l'objet de permis de construire. PLU ne peut pas régulariser des situations illégales.	
PLU L26 = PLU M14	LA MUTUELLE FAMILIALE	idem obs M14	OAP	Rue Jules Ferry	La collectivité engagera une réflexion sur la révision de cette OAP	Voir § 4.4 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU L27 = PLU M19	Indivision Chêne Vert représenté par M. ROPARS Jeff	idem obs M19	--	Roz Cailloz	Dénivelé de 19,22 entre le chemin des Fées à L'EST et la limite 1AU définie au PLU L'objectif était de garder un espace naturel (poumon vert) en agglo  La densité de 20 logements à l'hectare respecte les préconisations du SCOT	Voir § 4.4 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU L28	M. Mme LEMARIE	Partie Nord de la parcelle ZE113 classée en zone A tout comme la route. Demande de mettre fin à la discontinuité de la zone UC sur la parcelle ZE 113	Constructibilité	Bordustard	Le zonage de l'enveloppe urbaine sera réétudié.	Cette discontinuité constatée semble relever d'une erreur graphique (trame de l'assainissement individuel sur l'emprise de la route) . Il appartient à la commune de vérifier si tel est le cas

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU L29	Famille LALEOUSE	Classement des parcelles ZN319, 329 et 335 en zone constructible	Constructibilité	Kerspern	Les extensions des enveloppes urbaines des hameaux ne sont pas autorisées conformément aux réglementations en vigueur.	Le classement en zone constructible constituerait une extension de l'urbanisation alors que le SCoT prescrit de mobiliser prioritairement les capacités des enveloppes urbaines existantes
PLU L30-a	M. BRIEN	Contestation du sérieux de l'étude des zones humides. Manque de compétences dans l'analyse végétale : espèces citées alors qu'elles sont absentes de l'île. Les sondages présentant une certaine hydromorphie sont largement sous-estimés	Zonage	zones humides	DCI environnement a réalisé l'étude de façon déconnecté du PLU. Les résultats du recensement des zones humides ont été validés de façon officielle par la Commission Locale de l'Eau avant d'être intégrées au sein du PLU.	La commission d'enquête note que les zones humides ont été validées par la CLE avant d'être retranscrites au PLU sous les vocables Azh et Nzh
PLU L30-b	M. BRIEN	Ancienne usine de conserve de Port Guen : une grande partie des bâtiments sont à usage d'habitation et de gîte d'étape. Le zonage N est inapproprié, une partie des bâtiments devrait être classée en zone A pour lesquels un changement de destination serait possible. Si on peut augmenter la surface bâtie de 30%, qu'en est-il de la possibilité de réaliser l'assainissement en cas d'extension	Zonage	Zones A et N	Le règlement de la zone N autorise l'extension limitée de l'urbanisation comme en A et les règles permettant d'autoriser l'assainissement sont les mêmes en zone A.	Le maintien en zone N de l'ancienne usine de conserve n'est pas préjudiciable puisque le règlement de la zone N autorise, à l'instar des zones A, l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Que l'on soit en zone A ou en zone N, le changement de destination nécessite au préalable que le bâtiment soit recensé au PLU.
PLU L30-c	M. BRIEN	PC accordé par l'Etat (parcelles ZM300, 299, 298) le 14/02/2017. Attaqué par l'AALLPA. Demande le rétablissement de la constructibilité des parcelles au PLU d'autant qu'une construction à été construite un peu plus bas en extension d'urbanisation	Constructibilité	Borthélo	Les extensions des enveloppes urbaines des hameaux ne sont pas autorisées conformément aux réglementations en vigueur.	La commission prend acte qu'un contentieux est en cours sur ce terrain
PLU L31 = PLU M26	Maitre RAOUL pour SNC A. MONTENAY	idem obs M.26	--	--	Conservation de l'emplacement réservé le projet de parking respectera les préconisations de l'ABF. Le parking sera naturel et non imperméabilisé	
PLU L32	M. ANSQUER	Règlement Ub : diverses observations concernant les volumes, les pignons, les toitures. Confusion entre annexes-appentis-appentis plat... + propositions de rédactions	Règlement écrit	--	Le règlement du PLU a été élaboré avec l'ensemble des personnes concernées (BTP, architectes, constructeurs...) lors de réunions de travail. La proposition qui en est ressortie a été étudiée et arbitrée par l'ensemble des élus des 4 communes. Les élus ont fait le choix de maintenir une architecture de type Belliloise qui fait l'identité même de l'île. Cependant, les remarques du CAUE seront analysées et intégrées afin de clarifier certaines règles.	La commission d'enquête prend acte de la décision des élus de maintenir une architecture de type Belliloise et prend acte que les remarques du CAUE seront intégrées afin de clarifier certaines règles
PLU L33-a	Groupement hospitalier BROCELIANDE ATLANTIQUE	Classement de la parcelle AD15 en zone UEa à l'identique des secteurs de La Vigne	Zonage	--	La parcelle sera classée en UEa	La commission d'enquête prend acte de cet engagement
PLU L33-b	Groupement hospitalier BROCELIANDE ATLANTIQUE	Prévoir la création d'un accès routier via le sud du terrain La Vigne pour faciliter l'accès à l'hôpital. La création de cette voie a déjà été étudiée et a été l'une des données techniques et fonctionnelles du projet de reconstruction de l'Hôpital	Emplacements réservés	--	Le projet n'est plus d'actualité pour le moment.	Voir § 4.10 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU L33-c	Groupe hospitalier BROCELIANDE ATLANTIQUE	Matérialisation des cheminements doux existants ou restant à réaliser permettant des liens simples et des passerelles avec la ville	Circulation/Cheminements doux		Se référer au plan de zonage : Voies, chemins à conserver ou à créer	Voir § 4.16 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU L34	GAUTIER	Maintien des lots 3-4-5-6 du lotissement "consorts Gautier" en zone Uba Opposition à la desserte Est de l'OAP de Borthélo par la voie privée existante	OAP	Borthélo	L'OAP sera revue	Voir § 4.4 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU L35	M. MATHIEU	projet de lotir prochainement la parcelle ZH818 classée en 2AU. Demande classement en zone 1AU	Constructibilité	Bordilla	Cette demande sera étudiée par les élus.	Les disponibilités foncières en densification et extension de l'urbanisation à court terme et moyen terme semblent suffisantes. Proposition de maintenir en zone 2AU
PLU L36	M. LE PELLETIER BOISSEAU	Présence d'un chemin, aujourd'hui envahi par les ronces et les arbustes, entre Rosetière et la cité des Glacis. Chemin à matérialiser sur le document graphique	Circulation/Cheminements doux		Le chemin sera ajouté aux éléments graphiques	Voir § 4.16 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
EU L37	Mme PERRUCHOT	Sollicite raccordement de sa construction au réseau d'assainissement eaux usées	zonage eaux usées	Kersablen	CCBI	Voir avis et conclusions de la commission d'enquête sur la mise à jour du zonage d'assainissement eaux usées
PLU L38	M. CARADO Yvan	Opposition à la voie d'accès, prévue en limite Nord Ouest de la zone 1AU, qui débouche sur la parcelle bâtie 429 puis emprunte la voie privée AE 373 de desserte des parcelles AE 416, 417,363, 224,371,437, 420, 438,731, 429, 427, 440, 425 et 441	OAP	Roz Cailloz	L'OAP sera revue	Voir § 4.4 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU L39-a	MM. HUCHET	Maintien des parcelles AD06, 55, 56, 106, 54 et 100 en zone Ui comme au POS compte tenu de l'usage actuel des parcelles (= garage automobile).	Zonage	Zone U	Avis favorable	Le classement en zone Ui se justifie compte tenu de l'occupation du sol
PLU L39-b	MM. HUCHET	Classement de la parcelle AD 57 comportant une maison à usage d'habitation en zone UB	Zonage	--	Ce zonage sera réétudié par la commune tout en prenant compte le risque de rupture de barrage.	La commission prend acte de la réponse de la commune
PLU L39-c	MM. HUCHET	Quid de l'intérêt de l'ER n°8 dont 875 m² sur propriété du garage ?	Emplacements réservés	--	Une canalisation est prévue au niveau de l'ER n°8. Cependant, son emprise sera revue et diminuée en fonction des besoins.	la commission prend note que le maître d'ouvrage reverra l'emprise de l'ER nécessaire pour la mise en place de la canalisation mais se demande si la destination de l'ER est bien la bonne puisqu'il est indiqué élargissement de voirie
PLU L39-d	MM. HUCHET	Les parcelles AD100 et 106 ont fait l'objet de sondages pour vérifier leur caractère humide. Une déclassement devait être fait or elles sont maintenues en zone humide	Zonage	zones humides	DCI environnement a réalisé l'étude de façon déconnecté du PLU. Les résultats du recensement des zones humides ont été validés de façon officielle par la Commission Locale de l'Eau avant d'être intégrées au sein du PLU.	La commission d'enquête note que les zones humides ont été validées par la CLE avant d'être retranscrites au PLU sous les vocables Azh et Nzh
PLU L40	M. CARADO Yohan	Opposition à la voie d'accès, prévue en limite Nord Ouest de la zone 1AU, qui débouche sur la parcelle bâtie 429 puis emprunte la voie privée AE 373 de desserte des parcelles AE 416, 417,363, 224,371,437, 420, 438,731, 429, 427, 440, 425 et 441	OAP	Roz Cailloz	L'OAP sera revue.	Voir § 4.4 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU L41	Mme GAUTIER O	Classement de la parcelle ZM397 en zone constructible	Constructibilité	Borthélo	Il s'agit d'une extension de l'urbanisation proscrite en dehors de l'agglomération et du village de Kersablen, selon le SCoT en vigueur.	Le classement en zone constructible constituerait une extension de l'urbanisation alors que le SCoT prescrit de mobiliser prioritairement les capacités des enveloppes urbaines existantes
PLU L42-a	Mme GRANGER	Inégalité de traitement concernant la délimitation des EPR entre les villages de Port Salio, Bordardoué et Kerviniac situés à égale distance du rivage	Loi littoral	EPR	Le PLU sera mis en conformité suite aux évolutions législatives, notamment la loi ELAN.	Voir § 4.11 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU L42	Mme GRANGER	Incompréhension quant à la réduction de la constructibilité de la parcelle 288	Constructibilité	Port Salio	Le PLU applique les évolutions législatives depuis le POS ainsi que la loi littoral	En application des dispositions de la loi littoral, seules les agglomérations et villages peuvent être étendus. Port Salio n'étant pas qualifié de village, le périmètre constructible ne peut être étendu
PLU L43	Consorts LALEOUSE	Dans le cadre d'une donation partage, préoccupation quant à la pérennité du caractère constructible de la partie ouest de la parcelle 130	Entités urbaines significatives (secteur Uc)	Bordustard	Les zones UC seront mises en compatibilité avec la loi ELAN.	Voir § 4.12 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU L44	Mme CARADO Yvette	Opposition à la voie d'accès, prévue en limite Nord Ouest de la zone 1AU, qui débouche sur la parcelle bâtie 429 puis emprunte la voie privée AE 373 de desserte des parcelles AE 416, 417,363, 224,371,437, 420, 438,731, 429, 427, 440, 425 et 441	OAP	Roz Cailloz	L'OAP sera revue.	Voir § 4.4 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU L45	M. TANGUY G	Parcelle agricole ZE 286 (ancienne pépinière) ne peut être classé en zone humide : parcelle drainée tous les 2 mètres, présence d'un plan bassin de 500 m <sup>2</sup> non matérialisé et parcelle en surplomb de 0,80 m du fossé existant	Zonage	zones humides	DCI environnement a réalisé l'étude de façon déconnecté du PLU. Les résultats du recensement des zones humides ont été validés de façon officielle par la Commission Locale de l'Eau avant d'être intégrées au sein du PLU.	La commission d'enquête note que les zones humides ont été validées par la CLE avant d'être retranscrites au PLU sous les vocables Azh et Nzh
PLU L46-a	M. Mme CHEVALIER	Parcelles ZE462 et 463 classées en zone UE pour extension du cimetière. L'emprise d'extension du cimetière prévue au PLU donne un réserve de 22 ans au minimum ou 154 ans si on se dirige vers l'incinération. Reconsidération de la limite de la zone UE et classement de la parcelle 462 en zone verte ou lot à construire. Pourquoi ne pas créer un cimetière bis exposé au nord sur une autre zone éloignée des habitations	Zonage	Bellevue	L'emprise de l'ER pourra être réduite au profit de la zone UBa.	La commission d'enquête estime que l'intégration des parcelles à la zone Uba, voir la mise en place d'une espace tampon N entre la zone Ue et la zone Uba ne remettrait pas en cause l'extension du cimetière compte tenu de l'emprise de la zone Ue
PLU L46-b	M. Mme CHEVALIER	Contradiction entre le rapport de présentation qui préconise de privilégier un habitat à l'année et le classement en zone UE des parcelles 37, 462 et 463 viabilisées et à 7 minutes à pied de Palais	Zonage	Bellevue	Le projet de cimetière fera l'objet d'une réflexion plus approfondie en fonction des besoins de la commune.	La commission d'enquête estime que l'intégration des parcelles à la zone Uba, voir la mise en place d'une espace tampon N entre la zone Ue et la zone Uba ne remettrait pas en cause l'extension du cimetière compte tenu de l'emprise de la zone Ue
PLU 46-c	M. Mme CHEVALIER	Rapport de présentation non actualisé : ex qu'en est-il de l'évolution des PC suite aux attaques au TA, le nouvel hôpital est construit	Dossier	--	Toujours en attente des jugements qui feront jurisprudence.	La commission d'enquête prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU L47=M34	Indivision PHILIPPE et Mme ALEXANDRE	Idem M34	--	--	Les constructions "oubliées" n'ont fait l'objet d'aucune demande d'autorisation d'urbanisme, il s'agit de constructions illégales. Les limites constructibles du PLU ne peuvent donc pas tenir compte de ces constructions car la régularisation de situations illégales est interdite.	L'élaboration du PLU n'a pas vocation à légaliser des occupations du sol qui n'auraient pas fait l'objet d'autorisation d'urbanisme
PLU R1	Mme ROCHEFER	Propriétaire d'un bâtiment en bois construit à 50 cm du mur mitoyen. Est tenue de faire une casquette de 50 cm du large sur toute la longueur du bâtiment. Le PLU limite la distance à 1,90 m, une dérogation est-elle possible pour les constructions existantes situées à moins de 1,90 m ? Est-il possible de ne pas imposer de chevronnière sur les constructions en bois car source d'ennuis (fuite d'eau...)	Règlement écrit	--	Les élus maintiennent les cheminées et chevronnières dans le but de participer à la conservation des spécificités architecturales locales	La commission d'enquête prend acte de la décision des élus de maintenir une architecture de type Belliloise et prend acte que les remarques du CAUE seront intégrées afin de clarifier certaines règles
PLU R2	M. DE TALHOUET	La parcelle boisée AC24 est classée en zone Uba au projet de PLU alors que les 2PC déposés sur le terrain ont été annulés en première instance. Demande le maintien de la parcelle en zone non constructible vu son caractère boisé	Zonage	Ramonette	Toujours en attente des jugements qui feront jurisprudence	La commission d'enquête constate que dans son avis le Préfet rappelle que le secteur Nord de Ramonette situé dans la bande des 100 m comporte des compartiments qui ne peuvent être qualifiés d'urbanisé au regard de la jurisprudence actuelle. Elle prend acte de l'existence d'un recours sur cette parcelle
PLU R3	M. MICHELIN	La note sanitaire du PLU (p6) indique que la CCBI envisage d'installer une unité de dessalement fixe : il serait intéressant de développer le sujet (projet provisoirement abandonné ?)	Annexes du PLU	--	Les annexes sanitaires seront mises à jour au regard des dernières études réalisées.	Voir § 4.17 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
EP R3	M. MICHELIN	Il est regrettable que la notion de citerne de récupération d'eau de pluie ne soit traitée qu'à minima (sans schéma) au vue de la consommation d'eau en arrosage de jardin	zonage eaux pluviales	--	Le schéma d'assainissement et de gestion des eaux pluviales a été élaboré de façon déconnecté du PLU. La récupération eaux de pluie est traitée chapitre 5 du règlement EP.	L'incitation au stockage (citerne d'une certaine capacité) en vue de la réutilisation des eaux de pluie pour un usage non domestique pourrait être prescrite notamment dans les nouvelles opérations d'aménagement
EU R3	M. MICHELIN	Bordustard est toujours en attente d'une proposition d'assainissement collectif or la station n'est pas loin.	zonage eaux usées	Bordustard	CCBI	Voir avis et conclusions de la commission d'enquête sur la mise à jour du zonage d'assainissement eaux usées
PLU R4-a	M. SPIEGEL	OAP prévoit un accès par un chemin privé existant au nord de la propriété SPIEGEL. Ce chemin d'accès privé est de faible largeur, l'eau pluviale s'évacue mal. Se déclare opposé à l'utilisation de cette voie pour desservir l'OAP.	OAP	Borthélo	Une réflexion sera engagée sur cette OAP	Voir § 4.4 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU R4-b	M. SPIEGEL	Demande le classement d'une partie de la parcelle ZI 84 en zone constructible sur 40 à 50 mètres. D'éventuelles constructions sur cette parcelle ne seraient pas visibles de la mer.	Constructibilité	Ripcul	Ces parcelles sont situées en extension, il n'est donc pas possible de les classer en zone constructible	Avis défavorable pour cause de mitage de l'espace.



Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU R5-a	M. LE BOUDEC	Grande parcelle boisée de Ramonette devrait être classée en zone N au projet de PLU : site remarquable tant de la route que de la mer	Zonage	Ramonette	Le zonage du site de Ramonette sera revu en conformité avec la loi littoral.	La commission d'enquête constate que dans son avis le Préfet rappelle que le secteur Nord de Ramonette situé dans la bande des 100 m comporte des compartiments qui ne peuvent être qualifiés d'urbanisé au regard de la jurisprudence actuelle. Elle prend acte de l'existence d'un recours sur cette parcelle
PLU R5-b	M. LE BOUDEC	Ne serait-il pas intéressant d'étendre la zone Ui derrière le Casino afin de regrouper les commerces	Zonage	Zone U	Le Casino est entouré de constructions pavillonnaires. Il ne paraît donc pas pertinent d'étendre la zone Ui.	Etendre la zone Ui pour regrouper les commerces derrière le Casino pourrait nuire à l'objectif de maintenir le commerce dans le centre de Le Palais. Maintien du zonage tel que prévu au PLU.
PLU R6	M.Mme BOUTEILLE	Le plan cadastral utilisé n'est pas à jour	Dossier	Forme	Le plan cadastral sera mis à jour.	Voir § 4.2 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
EP R6	M. Mme BOUTEILLE	Le plan des eaux usées date de 2015 et n'est pas à jour. En effet ne figure pas un fossé stratégiquement très important qui traverse les parcelles 545, 547, 548, 456, 546 et 549. Ce fossé draine les eaux pluviales du NO du village et fait régulièrement l'objet de contestations quant à son entretien. Souhaitent avoir plus d'information sur l'expression utilisée "création d'un exutoire de délestage"	zonage eaux pluviales	Bordustard	Le schéma d'assainissement et de gestion des eaux pluviales a été élaboré de façon déconnecté du PLU. Il sera mis à jour avec ces éléments.	Une fois approuvée, la mise à jour du zonage d'assainissement eaux pluviales devra se substituer à l'annexe eaux pluviales datée de 2015
PLU R7	Anonyme	Constat que les extensions hors partie constructible étaient autorisées dans la limite de 30%. La jurisprudence autorisant 50%, le règlement des zones A et N à ce sujet doit être modifié en ce sens	Règlement écrit	Zones A et N	Le règlement sera revu dans ce sens par les élus dans la limite de la réglementation en vigueur.	La commission d'enquête note que la doctrine départementale en matière d'extension limitée a évolué. Elle suggère de réviser en conséquence le règlement et d'autoriser une extension de 50% dans la limite de 50 m2
PLU R8	M. DECOSTER	Demande de rattacher sa propriété bâtie située en Ns à la zone Uba de Ramonette	Constructibilité	Ramonette	La loi littoral ne permet pas de classer cette propriété en zone constructible.	Avis défavorable, la parcelle étant située en espace remarquable et dans la bande des 100 m
PLU R9	Anonyme	Les bâtiments susceptibles de changer de destination pourront-ils être étendus une fois qu'ils auront le statut d'habitation ?	Règlement écrit	Zones A et N	Le règlement sera revu dans ce sens par les élus dans la limite de la réglementation en vigueur.	Il semble à la commission d'enquête que le règlement des zones A et N dans sa rédaction actuelle ne le permettrait pas.
PLU R10-a	Mme SAUVAGE	A acquis en 2006 une propriété composée de 3 parcelles classées en zone constructible. Aujourd'hui elle souhaite y construire une maison sur une partie de la propriété (au plus proche du chemin)	Constructibilité	Linigour	Seules les extensions limitées sont autorisées de plus l'extension ne doit pas créer de nouveau logement.	Le hameau de Linigour est classé en zone A donc non constructible. La commission d'enquête partage l'analyse de la commune

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU R10-b	Mme SAUVAGE	Si ne peux pas construire sur le terrain, souhaite savoir si elle peut avoir l'eau afin de camper moins de 3 mois par an ?	Camping-caravaning isolé	Zones A et N	Pour les communes littorales, l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont soumis aux règles relatives à l'extension de l'urbanisation. Ainsi, tout nouveau camping ou caravaning isolé est interdit en dehors des permis d'aménager d'ores et déjà délivrés et en dehors des espaces situés en continuité des agglomérations et villages.	Voir § 4.13 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU R11	Mme NEDELEC	La configuration du terrain et les aménagement de voirie nécessaires ne permettent pas la construction de 9 logements tel qu'indiqué dans l'OAP.	OAP	Haute Boulogne	Une réflexion sera engagée sur cette OAP	Voir § 4.4 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU R12-a	Mme LE GARS	Pour quelle raison la route de Rosbosser à Kersablen est matérialisée comme "voies et chemins à conserver".	Circulation/Chemins doux		La mention exacte est "voies et chemin à conserver ou à créer"	Voir § 4.16 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU R12-b	Mme LE GARS	Demande confirmation de classement en zone Uba du secteur de Rosbosser	Constructibilité	Rosbosser	Le secteur de Rosbosser est classé en Uba	La commission prend acte de la réponse de la commune
PLU R13	M. NICERON "La Bien Nommée"	Demande le classement en zone Ui de la parcelle mitoyenne à celle supportant l'unité de production. Cette parcelle classée en zone N sert de zone de stockage des équipements liés au fonctionnement de l'entreprise. Demande l'intégration de la parcelle à la zone Ui afin de permettre une éventuelle extension de l'unité de production, sachant que pour des raisons topographiques l'extension de l'entreprise sur la parcelle actuelle n'est pas possible.	Zonage	Zone d'activité	La délimitation de la zone Ui sera revue.	Après reconnaissance sur le terrain, l'extension de la zone Ui sur la zone N située dans son prolongement se justifie d'autant que les contraintes physiques ne donnent pas d'autres alternatives et que la zone N est déjà partiellement utilisée pour les besoins de l'entreprise
PLU R14	M. TEBOUL	Demande l'intégration de la parcelle ZK10 à la zone UC	Constructibilité	Bordardoué	La parcelle étant située en extension, elle ne peut être intégrée à la zone UC	La commission d'enquête partage l'analyse de la commune
PLU R15	M. VALLIN	Demande l'extension de 50% des habitations en zone A	Règlement écrit	Zones A et N	Le règlement sera revu dans ce sens par les élus.	La commission d'enquête note que la doctrine départementale en matière d'extension limitée a évolué. Elle suggère de réviser en conséquence le règlement et d'autoriser une extension de 50% dans la limite de 50 m2
PLU R16-a	M. MANSUY	Maintien des zones agricoles et surtout l'affectation agricole des bâtiments afin d'éviter les changements de destination en gites, hôtels...	Changement de destination	Zones A et N	Les changements de destination ne seront autorisés que s'ils ont été identifiés au PLU.	Voir § 4.8 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU R16-b	M. MANSUY	Maintien des possibilités de camping isolé. La charte du bon campeur de l'association LNC est très pertinente et perfectible quant à la discrétion visuelle. C'est un tourisme social et protecteur de l'environnement qu'il doit être maintenu d'autant qu'il est favorable à l'économie belliloise.	Camping-caravaning isolé	aspect social	Pour les communes littorales, l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont soumis aux règles relatives à l'extension de l'urbanisation. Ainsi, tout nouveau camping ou caravaning isolé est interdit en dehors des permis d'aménager d'ores et déjà délivrés et en dehors des espaces situés en continuité des agglomérations et villages.	Voir § 4.13 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
EP R17	M. PEMEZEC	Le ruisseau qui traverse son terrains et débouche sur la plage de Ramonette ne comporte pas que des eaux pluviales	zonage eaux pluviales	Ramonette	RAS	

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU R17	M. PEMEZEC	Les plans ne sont pas assez précis pour se faire une idée des évolutions des zones constructibles	Dossier	Forme	Les éléments graphiques seront revus de manière à en améliorer la lisibilité	Voir § 4.2 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU R18	M. PREVOST	Les objectifs du PLU devraient faire apparaître les liaisons douces. Favoriser l'implantation à l'année d'une population jeune permettrait l'évolution économique de l'île	Projet	--	Le PLU précise les voies, chemins à conserver ou à créer Ne relève pas du PLU	Voir § 4.3 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU R19	Famille GRANGER	Demande le recensement au titre du changement de destination d'anciens bâtiments agricoles. Le hameau est d'Antoureau est desservi par l'assainissement collectif	Changement de destination	Antoureau	La collectivité étudiera la possibilité d'intégrer les bâtiments au recensement au titre du changement de destination	Voir § 4.8 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
EU R20	M. Mme LOUBIER	Il existe un collecteur d'eau usée qui permet de rejoindre le réseau de Kerspern dans la parcelle M82 suite à un arrangement avec le voisin	zonage eaux usées	Kerspern	voir avec CCBI si utilisation possible via servitude de tréfond	Voir avis et conclusions de la commission d'enquête sur la mise à jour du zonage d'assainissement eaux usées
EP R21	M. LE BLAY	Suite à la récente réfection de la voirie, a constaté des désordres sur la chaussée : importante mare d'eau. Auparavant il existait une grille d'égout qui se chargeait de ce travail. Serait-il possible de remettre en fonction l'ancienne grille d'égout ?	zonage eaux pluviales	Pont Orgo	La réflexion a été transmise aux services techniques qui va voir si une solution peut être proposée.	La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage
EU R22	M. WEGNER	Demande l'intégration de la parcelle ZD 64 p au zonage d'assainissement collectif compte tenu de sa situation en zone Natura 2000 et de la proximité des zones de baignade	zonage eaux usées	Taillefer	CCBI	Voir avis et conclusions de la commission d'enquête sur la mise à jour du zonage d'assainissement eaux usées
PLU R23	M. ETORRE	Activité de discothèque remise en cause et attaquée par le voisinage malgré l'obtention de toutes les autorisations par la commune et la préfecture. Au projet de PLU, le zonage Nxa pourra-t-il faire perdurer l'activité de discothèque ?	STECAL	--	Le zonage Nxa permet les activités économiques, y compris l'activité de discothèque	Voir § 4.7 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
EP R24	MM HUCHET	Constat d'un débordement assez conséquent des eaux pluviales sur les parcelles AD 54,55, 56, 57. Débordements liés à un sous dimensionnement ou à une obstruction des canalisations existantes	zonage eaux pluviales	Bordilla	Une canalisation est prévue au niveau de l'ER n°8 et devrait résoudre le problème. Cependant, son emprise sera revue et diminuée en fonction des besoins.	La commission prend acte que l'ER n°8 a pour objet de recevoir une canalisation d'eau pluviale de dimension suffisante pour résorber les désordres observés. La destination de l'ER est, lui semble-t-il, à modifier au PLU.
PLU R25	SCI ABER WRAC'H	Souhaite l'élargissement de la zone constructible Uba afin de permettre une extension et diversification des activités actuelles du cabinet paramédical. En projet la proposition de domiciles partagés, foyers logements temporaires pour patients en perte d'autonomie	Constructibilité	Kerspern	Cette demande sera étudiée par les élus afin de permettre la réalisation de ce projet.	Une légère extension de la zone Uc sur quelques mètres pour permettre l'extension du cabinet pourrait être envisageable. L'empiètement sur l'espace agricole devrait être minime.
PLU R26	M. CAILLAREC, Mme URBAIN	Demande le classement en zone A de parcelles plantées d'arbres fruitiers dans le vallon de Kervin. En effet le zonage N interdit la moindre infrastructure même légère. Le classement en zone A serait plus en corrélation avec l'activité agricole et l'histoire de ce secteur. La terre y est particulièrement riche et elle est parsemée d'infrastructures paysannes (murets de pierres, drains de pierres, tranchées, ruisseau dallé. Si pas possible de classer en zone N, souhaite au règlement N la dimension agricole.	Zonage	Zones A et N	Le zonage N doit rester naturel sans empêcher la culture.	Les pratiques agricoles sont autorisées en zones N aussi aucun changement de zonage ne semble nécessaire
PLU R27-a	Famille CONAN-LEPAN	Demande l'extension de la zone Uba de Rosbosser jusqu'à la limite des parcelles 622 et 499 dans le prolongement de la zone de camping.	Constructibilité	Rosbosser	avis favorable - jardin d'agrément actuellement	Sans préjudice pour la zone agricole mitoyenne, La zone Uba pourrait intégrer les parcelles 622 et 499 en totalité en zone Uba .

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU R27-b	Famille CONAN-LEPAN	Présence d'un bâtiment en ruine sur la parcelle 310 au sein du village. Demande que ce bâtiment, une des premières constructions de Bégarosse, soit identifié au titre des changements de destination	Changement de destination	Bégarosse	Il s'agit d'une ancienne maison d'habitation et non d'un bâtiment agricole ainsi le changement de destination n'est pas utile.	L'état de ruine annoncé par l'intervenant interroge la commission d'enquête quand au devenir possible dudit bâtiment
PLU R28	Mme BARRAY	Réitère les remarques du CPIE et ajoute qu'il y a un manque de cohérence globale du document. Note l'absence d'une étude sur la capacité de charge du territoire (il y a bien un minimum pour la fréquentation touristique mais pas un maximum)	Projet	--	Cette remarque n'entraîne aucune modification du dossier de PLU.	Voir § 4.3 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU O1-a	M. MAUDHUY	La zone A à Pavillon a été réduite autour des bâtiments de la ferme au profit d'un zonage Ns. Demande de reprendre les limites telles que figurant au POS	Zonage	Zones A et N	Le NS n'empêche pas l'exploitation des terres à usage agricole, C'est juste la pastille bleue qui est en Nzh le reste (en rayé vert) est en NS - la commune ne souhaite pas que des hangars puissent être édifiés au delà de la zone A définie au PLU	Voir § 4.5 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU O1-b	M. MAUDHUY	Les zones humides sur son parcellaire sont classées Nzh alors que pour les autres agriculteurs il s'agit de zones Azh. La zone humide délimitée sur la parcelle ZD 413 n'a pas lieu d'exister car l'humidité de la parcelle est due aux eaux pluviales suite au comblement d'un fossé. Il convient de limiter la zone humide de la parcelle ZD413 à son extrémité ouest	Zonage	zones humides	DCI environnement a réalisé l'étude de façon déconnecté du PLU. Les résultats du recensement des zones humides ont été validés de façon officielle par la Commission Locale de l'Eau avant d'être intégrées au sein du PLU.	La commission d'enquête note que les zones humides ont été validées par la CLE avant d'être retranscrites au PLU sous les vocables Azh et Nzh. Le classement Azh ou Nzh doit prendre en compte la matrice dans laquelle s'inscrit la zone humide
PLU O2	Mme LASNE	Demande la constructibilité d'une partie de la parcelle ZI 791 classée Na au projet de PLU alors qu'au POS elle était classée en zone Ubb. Cette parcelle dispose d'un accès direct à la route de Ripcul.	Constructibilité	Ramonette	Le PLU respecte les évolutions législatives et l'application de la loi littoral, qui ne permet pas de classer cette parcelle en zone constructible.	La parcelle s'inscrit dans un espace où l'habitat est diffus. Cet espace ne peut donc être qualifié d'agglomération et de village. Le maintien en zone N se justifie.

-----Fin du tableau