

# Plan local d'urbanisme

COMMUNE DE LE PALAIS

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN

## PIÈCES ADMINISTRATIVES

BILAN DE LA CONCERTATION



PIÈCE DU PLU

7.1

ARRÊTÉ LE 23 AVRIL 2018  
APPROUVÉ LE 5 MARS 2020

# AVANT-PROPOS

. 2 .

La délibération du 21 Novembre 2011 lance la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LE PALAIS. Cette délibération définit les modalités de concertation de la population que la collectivité souhaite mettre en œuvre tout au long de l'élaboration du projet de PLU.

La concertation a été réalisée durant toute la procédure grâce à plusieurs outils de concertation qui ont marqué les différentes phases de l'élaboration du PLU. Afin de construire un projet le plus partagé possible avec l'ensemble des acteurs du territoire, des temps d'échanges et de débats ont été organisés.

Le présent document présente le bilan de la concertation qui s'organise de la manière suivante:

- dans un premier temps, les principes de la concertation sont rappelés,
- dans un second temps, les modalités de concertation définies pour le PLU sont présentées,
- la troisième partie expose les outils d'information et de concertation qui ont été mis en place tout au long de la procédure,

Enfin, la conclusion synthétise le bilan de concertation.

# **1. LA CONCERTATION DANS L'ELABORATION DES PLU**

## **2. LA CONCERTATION DU PLU DE LE PALAIS**

### **3. LES OUTILS MIS EN OEUVRE**

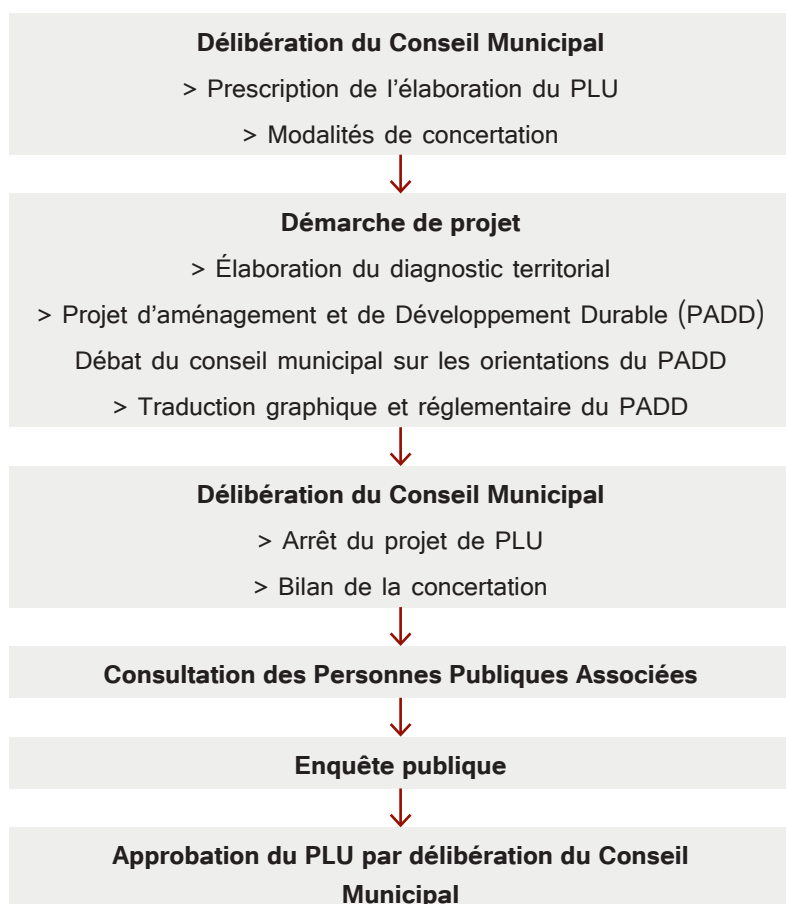
#### **4. CONCLUSION**

#### **ANNEXES**

# 1. LA CONCERTATION DANS L'ÉLABORATION DES PLU

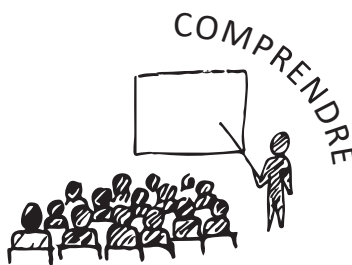
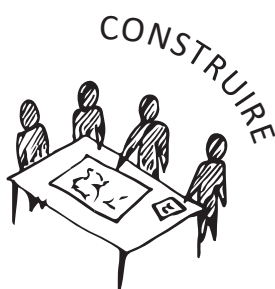
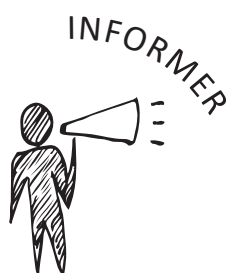
. 4 .

L'article L153-8 du Code de l'Urbanisme indique que «le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune lorsqu'elle n'est pas membre d'un tel établissement public, le cas échéant en collaboration avec l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre». La procédure d'élaboration du PLU est la suivante :



La concertation se déroule tout au long de la procédure

Tout au long du processus d'élaboration du PLU, la concertation prend des formes variées : réunions publiques, expositions, ateliers participatifs ... Ces outils de concertation ont différents objectifs visant à enrichir le projet du PLU.



Deux étapes clés du processus restent à distinguer en terme de concertation :

- Un bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de PLU. Celui ci doit être réalisé et délibéré par le conseil municipal
- Le projet de PLU arrêté est soumis à enquête publique, à l'issue de la consultation des Personnes Publiques Associées

L'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme prévoit que *«L'autorité compétente mentionnée à l'article L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, [...]»*

L'article L103-2 du Code de l'Urbanisme précise que *« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : 1° L'élaboration ou la révision [...] du plan local d'urbanisme ; [...]»*

L'article L103-4 du Code de l'Urbanisme précise que *«Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.»*

L'article L103-6 du Code de l'Urbanisme ajoute qu'à l'issue de la concertation, la commune en arrête le bilan.

## 2. LES MODALITES DE CONCERTATION DU PLU DE LE PALAIS

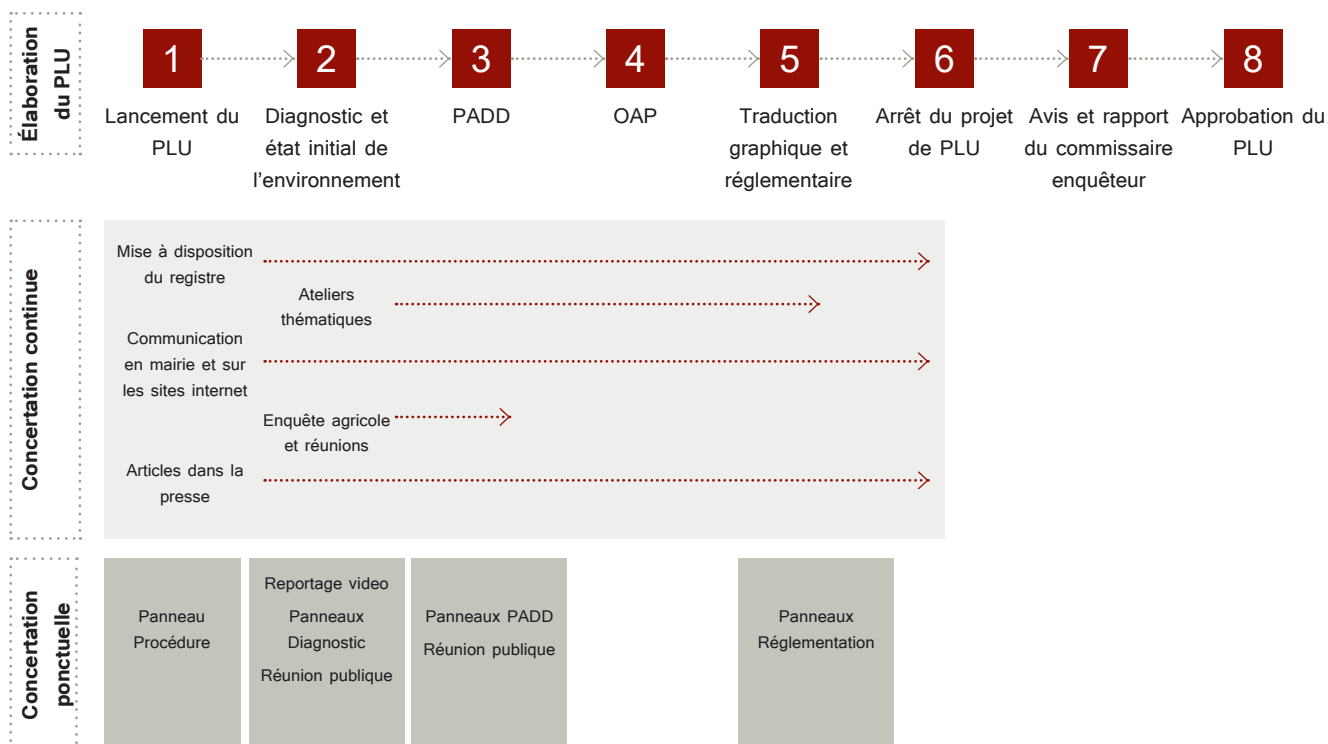
Lors de la délibération du 21 novembre 2011, le conseil municipal de la commune de Le Palais a défini les modalités de concertation avec la population qu'elle souhaitait mettre en place tout au long de l'élaboration du projet de PLU.

Elles prennent la forme suivante :

- Mise à disposition, en Mairie et sur les sites internet de la CCBI et de la Mairie, d'informations précisant l'état d'avancement du PLU et annonçant les grandes étapes de son élaboration.
- Des documents d'étape, tout au long de la phase d'étude, disponibles en Mairie et sur les sites internet de la CCBI et de la Mairie.
- Mise à disposition d'un registre permettant aux habitants, aux associations locales et aux autres personnes concernées d'exprimer des observations.
- Publication au Bulletin municipal et dans la presse locale avant l'arrêt du projet, présentant le projet et annonçant la date prévisible du Conseil Municipal au cours duquel le projet sera arrêté.
- Deux réunions publiques, une pour présenter le diagnostic communal et intercommunal et la deuxième à l'issue du débat du Conseil Municipal à propos du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Des panneaux d'exposition présentant une synthèse des orientations d'aménagement et de développement de la commune, affichés en Mairie
- Association des Personnes Publiques Associées

Tous ces outils mis en œuvre au long de la procédure et des études ont été complétés par d'autres moyens de concertation, nécessaires à l'élaboration du projet :

- Des ateliers avec la population et avec les Personnes Publiques Associées
- Une enquête agricole
- Des affiches
- Un reportage vidéo



# 3. LES OUTILS MIS EN OEUVRE

Dans le cadre du respect de la délibération définissant les modalités de concertation, des outils d'information et de concertation ont été mis en œuvre, afin de permettre à l'ensemble de la population d'exprimer ses remarques et observations sur le projet et de prendre connaissance de l'avancement du dossier et des pièces dont il est composé.

## LES OUTILS INSCRITS DANS LA DELIBERATION

### 3.1. La mise à disposition des pièces du PLU en mairie et sur les sites de la CCBI et de la mairie

Dès 2012, après les premiers éléments produits et concertés, la commune a mis à disposition de la population, en mairie et sur les sites internet de la CCBI et de la mairie, les documents produits dans le cadre de l'élaboration du PLU et permettant de suivre l'avancement de la démarche. Les documents visibles en mairie et sur les sites internet sont : le porté à connaissance de l'état, la délibération du conseil municipal, les prochaines dates de réunions et ateliers, les panneaux d'exposition, le détail de l'avancement du projet.

# Le Palais

Urbanisme

Accueil > L'Administration > Urbanisme

**POS et PLU**

La révision des POS se traduit par l'élaboration de plans locaux d'urbanisme (PLU)

**POS et PLU**

Le POS (plan d'occupation des sols) est cet acte administratif réglementaire qui fixe le droit des sols et les règles applicables aux terrains. Il s'oppose à tous, personnes privées comme publiques y compris son auteur, la commune ou l'intercommunalité.

Depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 dite **SRU**, la révision des POS se traduit par l'élaboration de plans locaux d'urbanisme **PLU**. Ces derniers ont pour fonction d'établir et d'assurer le suivi d'un projet d'aménagement respectant les principes du développement durable pour l'intégralité du territoire communal ou intercommunal.

Vers une politique d'urbanisme belliloise concertée

A Belle-Île a été fait le choix d'élaborer 4 PLU communaux coordonnés par la Communauté de Communes de Belle-Île-en-Mer sous la responsabilité d'un **service mutualisé**, le SECPLU (service d'élaboration en commun des PLU). Composés des quatre communes insulaires et de la CCBI, il a pour mission la coordination de l'élaboration des PLU. Il offre à chaque collectivité un cadre et un programme de travail commun lui permettant de faire valoir son identité et de bâtir un projet d'aménagement partagé.

C'est dans ce contexte que nos collectivités vont relever les défis majeurs assignés aux PLU, désormais soumis à la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 dite **loi Grenelle 2**. Elles ont notamment souhaité mobiliser leur site internet comme outil de concertation, via ces quelques pages en ligne.

« Rappel ou info importante concernant le cabinet d'avocat que notre service SECPLU mutualise : il s'agit d'assister et de sécuriser juridiquement et techniquement son client, le SECPLU donc, composé des 4 communes membres et de la CCBI coordinatrice des études. Il joue un rôle d'interface entre les élus et techniciens d'une part et les partenaires (notamment le bureau d'études en charge des PLU et les services de l'Etat d'autres part). En résumé, ce marché d'assistance juridique au SECPLU a pour objectif le conseil à nos 5 collectivités mais pas aux particuliers. »

#### QUESTIONS RÉPONSES

Pour poser VOS questions, adresser un courriel à l'adresse suivante [urba.palais@orange.fr](mailto:urba.palais@orange.fr) en notant en objet : Elaboration PLU

Les questions d'ordre général seront traitées dans un délai d'un mois  
Les demandes individuelles seront étudiées avant la phase d'arrêt du projet de PLU au titre du bilan de la concertation.

- LA PHASE REGLEMENTAIRE - LE ZONAGE
- INFOS SUR LE PLU
- PRINCIPALES DISPOSITIONS LOI ALUR
- DOCUMENT P.A.D.D. (PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE)
- DIAGNOSTIC URBAIN
- DIAGNOSTIC SOCIO DEMO
- DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT
- PRESENTATION PAC BANGOR-LE PALAIS-LOCMARIA-SAUZON
- PAC DE LE PALAIS
- DELIBERATION DE LANCEMENT DU 21 NOVEMBRE 2011

## 3.2. Le registre disponible en mairie et les lettres

Au même titre que les documents présentés ci-dessus, un registre a été mis à disposition des habitants et aux acteurs du territoire afin d'y collecter leur remarques, avis ou demandes. A chaque grande étape de l'élaboration du PLU, la commune prenait en compte d'éventuelles remarques recueillies dans le registre. Des lettres ont également été envoyées à la commune par les habitants faisant part de leur intentions de projet.

**TABLEAU RÉCAPITULATIF DES REMARQUES**

Date	Nom	Objet de la demande	Zone concernée au PLU
20 juin 2016	LAMOTTE Marine Terrain constructible à la Grande Prairie, lot n° 529.	Maintien de constructibilité	UBa N et Ns
Décembre 2017	THOMAS Michelle		
15 juin 2016	REPP François	Étude de faisabilité pour un projet de parking collectif	A
	LALY Christophe	Projet de centrales PV	A
3 février 2017	LAURENT Nadine	Projet de densification rue des remparts	1AU et Ue
29 Novembre 2012	HERBERE Christian		
20 février 2013	RENAUDAT Jean-Pierre		
09 octobre 2015	BOSSANNE Philippe	Projet de camping	Ns
20 juillet 2013	CONAN Eugene et LE PAN Anthony ZH 737	Passage en zone artisanale	A
30 mai 2014	STEPHANT Belle île aventure	Extension de zone NDI	NL et Ns
6 novembre 2015	RUELLAND Patrick	Carrière (A et Uia)	A
2 mai 2016	BESNIER Florian	Décharge de Chubiguer, problème d'actualisation du zonage	Nv
4 janvier 2016	GUIBOUST Dominique	Projet de cession des parcelles ZH 804 et ZH 024	2AU



7 juin 2016	LHERMITE F.	Demande de constructibilité	A
3 décembre 2013	BERNERY Marie-Anninck ZD 122		A
29 avril 2011	CROCHIN Didier ZK 367 et ZK 329		A
27 octobre 2014	NERON-BANCEL Béryl ZK 373 et ZK376		NS
1er Novembre 2014	GALLENNE I. Bordustard n°306		A
18 janvier 2012	LALEOUSE Claude		AP
23 juin 2011	PERRODO Odette Bordustard 2021		NA et N
31 mars 2016	GUILLAUME Arnaud Terrains du Pavillon		UB
4 novembre 2011	BEDOS CONSTANT Jacques ZM 271		A
10 novembre 2012	SEVENO Franck, Guy et Natacha ZO 37		A et N
30 juin 2013	MALCOSTE G. ZD 142		A
30 mai 2012	LE HEN Alain		A
21 septembre 2012	ILLIAQUER Léna ZE 510 et ZE 69		A
	LOBSTEIN Bertrand ZE 522		A
17 novembre 2014	HELLIN ZC 59		Ns
8 septembre 2014	POLLET Franz Xaver ZE 333		UB A
17 mars 2016	TEBOUL Jean Marc ZK 10 et 11, 305 et 306		Ns
17 juin 2013	GOHIN Aude SCI les terres de la Belle fontaine ZL29		Nxa
10 novembre 2012	PUYDARRIEUX Chantal ZD 152		A

11 Aout 2012	BERDEIL Jean-Philippe ZI 456	Demande de constructibilité	A
2 Aout 2012	SERANDOUR Guy		A
23 Aout 2013	SPIEGEL Marc ZI 796		UBa
4 novembre 2017	GOURI Noureddine ZM93		A/N/NZH
8 septembre 2014	LETERRIER Marie Claire ZE 333		UBa /N NZH
10 juin 2016	GOUMY Guillaume SARL Les cars bleus ZE 58		A
23 et 26 juillet 2013	TIZON Loïc ZC89	Demande d'information	NS
29 mars 2016	GUILLAUME Armel La maison «Popenguine» ZD 01 parcelles 22,428,258,427		UB ET N
15 novembre 2012	KANTOR-CECCARELLI Liliane		N ET A
26 novembre 2013	CORRE Loik pour les consors MACHEREZ		NS
6 mars 2017	GALLAIS Matthias ZD 37 et 38		NS
10 janvier 2016	NEDELEC Jean-Marie		N - NZH - NS ET A
14 juillet 2013	LEROUX Frédéric ZI 0352 et ZI 0359		A ET N
28 mars 2018	BOUTEILLE François	Demande d'information sur l'avancement du PLU	UC ET A
24 mars 2018	BERTIN Georges		N et NS

15 décembre 2014	LEFEVRE Pascal ZE 339	Extension de la zone constructible	A
2 avril 2014	ILLIAQUER Christophe et Erwan Bordustard, 279 et 280		A
26 août 2013	KNEBLEWSKI ZH 397		A
9 septembre 2013	ROHAN, LE MASSON, FORTUNE Village de Gouerch, parcelle 445		A
4 décembre 2013	LEMARIE Eric et Sophie ZE 113		UB A
16 Novembre 2011	THOMAS Jocelyne Parcelles AH 100 et 101		1AU
28 Septembre 2016	M.A Robert Surdarsky	(Seulement réponse de la mairie)	UBa

#### Elements de réponses aux demandes :

- Les zones situées en zones A ne peuvent être classées constructibles car cela correspond aux secteurs identifiés à l'issue du diagnostic agricole comme des secteurs de préservation de l'activité agricole de Belle-Ile.
- Les zones situées en zones naturelles répondent à l'objectif de préservation des sites majeurs et réservoirs de biodiversité, des sites et espaces remarquables du littoral (Natura 2000, ZNIEFF de type 2, zones humides...).
- L'analyse de la constructibilité au sein des entités urbaines isolées a fait l'objet d'une analyse fine (pièce 1.3.1.) sur la base de plusieurs critères. Seules les entités urbaines significatives ont été retenues en zone UC densifiable mais cadrée par une OAP.
- Les zones classées en zones U ou AU sont constructibles selon les prescriptions du règlement.

Une commission urbanisme de la mairie de Le Palais a également eu lieu le 3 juillet 2015 dans l'objectif de regarder et d'analyser l'ensemble des demandes que la commune a reçu depuis 2001. Celle ci a permis de prendre en compte un certain nombre de demande dans l'élaboration du PLU.

#### Permanences en mairie

Les rendez-vous liées à des demandes d'urbanisme ont eu lieu comme suit :

- avant juillet 2017 : tous les jour aux horaires d'ouverture de la mairie.
- après juillet 2017 : les lundi de 14h à 16h30 et les jeudis de 8h30 à 12h00. Les services techniques et l'adjointe à l'urbanisme sont présents.

Depuis novembre 2011, les rendez-vous au service urbanisme de la mairie concernant le PLU sont de l'ordre de 2000. Par ailleurs, il y a eu près de 138 réunions techniques (avec les élus) en lien avec le PLU.

### 3.3. Les publications dans la presse locale

L'information à la population est également passée par la parution d'articles dans les journaux locaux, et notamment via Ouest France, presse quotidienne diffusant environ 700 000 exemplaires par jour sur l'ouest de la France.

Ces dernières ont permis :

- d'informer de la tenue des réunions publiques ;
- d'informer de l'avancement du Plan Local d'Urbanisme ;
- d'informer de la tenue de modes de concertation spécifique (comme les ateliers par exemple).

#### ARTICLE DE OUEST FRANCE

#### Il n'y avait pas foule à la réunion sur le plan local d'urbanisme

Modifié le 28/10/2013 à 04:00 | Publié le 25/10/2013 à 20:52

Écouter



Depuis plusieurs mois, les élus, la population, les associations et des organismes ont travaillé à l'élaboration Padd, Projet d'aménagement du développement durable. Ce document, indispensable au Plan local d'urbanisme (Plu), recense les projets et aménagements que les élus souhaitent voir inscrit dans le futur document d'urbanisme.

Jeudi soir, salle Arletty, la population était conviée à prendre connaissance de ce Padd. Il a été rappelé que Plu ne permettait pas de faire ce que l'on veut, il faut respecter des lois, des textes et des documents déjà existants, tel que le Schéma de

cohérence territoriale, (Scot), le Grenelle 2.

Avant que le public, peu nombreux, ne pose ses questions, Norbert Naudin, maire de Sauzon a souhaité préciser : « Nous sommes là pour répondre à vos interrogations ».

Le public est revenu majoritairement sur la loi littoral, le transport maritime et l'unité de dessalinisation. Les élus ont rappelé que ce n'était pas le sujet du soir. S'ils n'approuvent pas la loi littoral, ils ne sont pas en mesure à leur niveau de la changer. « Nous sommes dans l'obligation d'élaborer un Plu, si nous nous y opposons en évoquant la loi littoral, nous perdrons tout et nous nous verrons imposer un document. Ce n'est pas ce que nous souhaitons », a souligné Gilles Bertho, maire adjoint de Palais.

Après divers échanges, le bureau d'études a rappelé que le volet zonage et règlement lié au Plu démarrera en janvier. Une enquête publique sera bien réalisée pour informer la population et prendre en compte leurs remarques. Le Padd sera prochainement téléchargeable sur les sites de chacune des communes.

#### Publication dans la presse avant l'arrêt du projet et présentant le projet de PLU, tout en mentionnant la date prévisible du Conseil municipal au cours duquel ce projet sera arrêté

Un article est paru dans la presse locale annonçant l'arrêt du projet de PLU de la commune ainsi qu'une description rapide des choix du projet.

## 3.4. Les réunions publiques

L'information de la tenue de la réunion publique a été réalisée par la voie d'affiches disposées sur les équipements publics et chez les commerçants.

Un affichage complémentaires a été mis en place par le biais des panneaux d'informations lumineux de la commune.

1<sup>ère</sup> réunion publique (commune aux quatre communes) : le 14 mars 2013

### Présentation du diagnostic territorial

La réunion était organisée à 20h30 à la salle Arletty dans la commune de Le Palais.

Après une présentation de la procédure de PLU, du diagnostic territorial et de la suite de l'étude, un temps d'échange a été pris entre la population, les élus et le bureau d'études.

Quelques échanges ont fait suite à cette présentation, avec l'intervention d'une dizaine de participants. Après quelques questions à propos du processus du PLU, la teneur de ces discussions a essentiellement porté sur le développement futur de la commune en terme d'accueil de nouvelles populations et des équipements à mettre en place.

2<sup>ème</sup> réunion publique : le 24 octobre 2013

### Présentation du PADD

à la salle arletty, lieu de la présentation.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été présenté à l'occasion de cette réunion.

Un temps d'échange sur le contenu de la réunion s'est ensuite tenu.

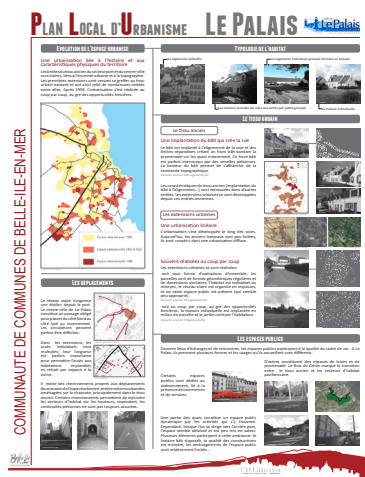
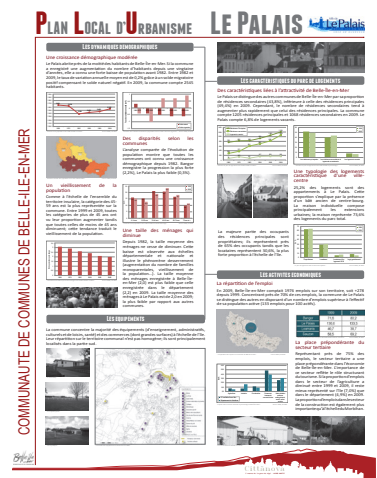
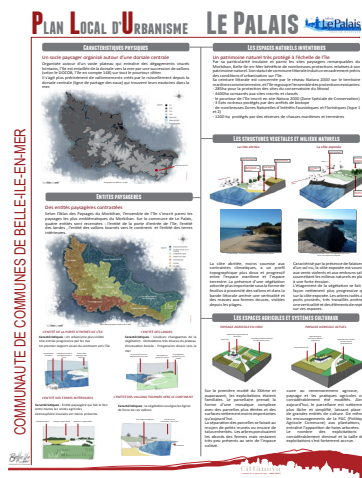
Plusieurs interventions ont souligné l'intérêt porté à la réunion, et ont soulevé la nécessité de multiplier ce genre de démarche. Différents thèmes ont été abordés que ce soit sur l'organisation du processus d'élaboration du PLU (prochaines étapes de concertation...), Ainsi que des questions sur les thèmes abordés dans la présentation du PADD : les performances énergétiques, les transports maritimes, la gestion de déchets ...

Lors de cette seconde réunion publique, les panneaux de concertation ont été apportés et affichés afin de permettre de créer le lien entre les différentes phases du PLU.

## 3.5. Les panneaux d'exposition

Aux différentes étapes d'avancement du PLU, des panneaux ont été exposés à la mairie et plus ponctuellement à l'occasion des réunions publiques. Ils permettent de présenter les différents éléments qui composeront le PLU aux habitants et de faire comprendre également le processus et les réflexions mises en place par les élus. Ces panneaux sont composés de texte, de documents graphiques et d'illustrations pour faciliter la lecture et rendre accessible le projet de PLU à l'ensemble de la population.

- Un panneau de présentation de la démarche du PLU
- Trois panneaux de diagnostic
- Deux panneaux à propos du PADD
- Deux panneaux sur les éléments réglementaires (zonage, OAP, règlement)



## 3.6 Travail avec les PPA

Des réunions avec les Personnes Publiques Associées ont permis de faire évoluer au mieux le projet de PLU dans le cadre réglementaire et législatif.

L'ensemble des compte-rendus de ces échanges est consultables dans les annexes de ce bilan de concertation.

- Phase DIAGNOSTIC : le 11 décembre 2012

La présentation du diagnostic au PPA a permis de collecter des informations manquantes ou des thématiques à aborder pour améliorer la qualité de l'analyse du territoire.

- Phase PADD : 7 octobre 2013

La présentation des différentes orientations du PADD aux PPA a permis de récolter un grand nombre de remarques et d'observations. Que ce soit sur la formulation des orientations ou sur la manière de justifier celle-ci, chaque remarque a été prise en compte pour améliorer le PADD.

- Phase Règlement : le 16 février 2018

Au delà des ces grandes réunions avec l'ensemble des PPAD, de nombreuses réunions/ateliers avec la DDTM ont permis de renforcer et d'affirmer le projet de la commune.

## 3.7. Dossier CDNPS

Dans le cadre de l'élaboration de chaque PLU, les communes ont été amenées à repenser les boisements présents. L'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme indique que « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

Conformément à leur positionnement littoral et en vertu de l'article L121-27 du Code de l'Urbanisme qui précise que « le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites », les communes de Bangor, Le Palais, Locmaria et Sauzon ont donc à cet effet constituer un dossier.

Le passage en CDNPS (Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages) a eu lieu Septembre 2017.

### 3.7. Les ateliers

#### Phase PADD

3 ateliers avec la population par commune :

**Objectifs des ateliers :**

- Partager une vision ambitieuse de l'avenir
- A partir du constat du présent définir les principaux axes et actions à développer
- Enrichir le diagnostic territorial

**Déroulement des ateliers :**

- Réfléchir ensemble à la même question, dans le même espace, pour faciliter l'émergence de l'intelligence collective
- Échanges libres sur la question proposée

**Atelier 1 : Forme urbaine et cadre de vie**

LE PALAIS, lundi 4 mars 2013 de 18h à 20h, salle municipale

**Atelier 2 : Les ressources et la capacité d'accueil et de développement**

LE PALAIS, lundi 4 mars de 20h30 à 22h30, salle municipale

**Atelier 3 : Economie (dont le tourisme et l'agriculture)**

LE PALAIS, lundi 15 avril de 18h à 20h, salle municipale

1 atelier commun aux quatres communes :

**Atelier 4 : La loi littorale**

LE PALAIS, Lundi 15 avril de 20h30 à 22h30, salle municipale

**Atelier 5 avec les commerçants et restaurateurs**

Le 15 octobre 2013 - 14 participants

#### Phase réglementaire

**Atelier 6** sur les questions de l'aspect extérieur des constructions le 11 décembre 2015



## Atelier avec les personnes publiques associées

### **Atelier 1 : Les formes urbaines et le cadre de vie**

5 mars de 10h à 12h30

### **Atelier 2 : Les ressources et la capacité d'accueil et de développement**

5 mars de 14h à 16h30

### **Atelier 3 : La loi littoral**

16 avril de 10h à 12h30

### **Atelier 4 : Agriculture**

16 avril de 14h à 16h30

. 17 .

## 3.8. L'enquête agricole

Le diagnostic ayant mis en avant l'importance de l'activité agricole sur l'ensemble de Belle-île-en-mer et afin d'élaborer un projet communal partagé auprès du plus grand nombre, les quatre communes ont choisi de mettre en place une concertation spécifique auprès des agriculteurs, aménageurs du territoire.

Pour anticiper et écarter toute incidence sur l'activité agricole dans son économie mais aussi dans son fonctionnement au quotidien (déplacements, présence de tiers...) les agriculteurs ont été associés à l'avancée du projet de PLU à travers les moyens mis à disposition pour l'ensemble des administrés mais également par le biais d'une étude spécifique.

Cette étude s'est déroulée de la manière suivante :

- Une réunion de présentation de la démarche le 10 avril 2013
- Transmission d'un questionnaire permettant de connaître la localisation des exploitations, les projets des exploitations.

Les courriers ont été envoyés et concernaient les agriculteurs qui exploitaient et/ou travaillaient sur des terres de Belle-île en mer. Sur les 62 courriers envoyés 23 ont été retournés.

- Une réunion de restitution le 27 septembre 2013 présentant les résultats de l'enquête

## 3.9. Permanences en mairie

De nombreuses permanences se sont tenues en mairie avec les différents adjoints à l'urbanisme de la commune. Elles ont permis d'apporter des réponses aux particuliers.

### 3.10. Les affiches

L'affichage est un bon moyen de communication des informations essentielles à propos des différents rendez-vous au cours de l'élaboration du PLU.



### 3.11. Reportage vidéo

Un reportage vidéo a été réalisé l'été 2013. Il s'agissait d'un film d'une vingtaine de minutes à base de micro-trottoirs des habitants de Belles-île-en-mer. Cette vidéo a été réalisée par «Les Tempestaires», une association coopérative de création Audiovisuelle et d'Éducation à l'image, implantée à Belle-île-en-mer.

Elle a permis d'une part de récolter les avis, remarques et observations des habitants, des résidents secondaires et des visiteurs sur le territoire, en abordant plusieurs thématiques : activités économiques, logements, déplacements, environnement, etc. Cette video a servit de support de réflexion dans l'élaboration du PLU, notamment lors du développement des enjeux et du PADD.



## 4. CONCLUSION

L'ensemble des moyens de concertation annoncés dans la délibération prescrivant le PLU ont été mis en œuvre durant l'élaboration du projet de PLU:

- Mise à disposition d'un registre et des pièces d'élaboration du projet de PLU, en mairie, à chacune des étapes pour recevoir les observations de toute personne intéressée. **Aucune remarque n'a été annotée.** Les courriers et courriels reçus ont été étudiés et ont fait l'objet de réponses lorsque la demande était en rapport avec le PLU et lorsque les données renseignées permettaient un envoi aux administrés.

- Organisation de deux réunions publiques pour les grandes phases de diagnostic et de PADD en mars 2013 et en octobre 2013.

Le public a été informé de la tenue de ces réunions par **voie de presse** et par le biais d'affiches dans les mairies de chaque commune et dans les lieux publics. Les remarques et questionnements formulés au cours de ces réunions ont permis de mettre en évidence les préoccupations des habitants concernant l'évolution du cadre de vie.

- Organisation d'une exposition de **6 panneaux** taille A0 en exposition progressive et permanente.

- Rédaction d'articles pour le site internet de la commune et de la CCBI

Pour construire un projet cohérent et le plus partagé, la collectivité a mis en place d'autres outils de concertation à destination de la population : plusieurs articles dans la presse locale sont parus pour informer les habitants de l'avancée du projet, des affiches ...

Durant l'élaboration du PLU, différents temps d'échanges et de débats ont été organisés avec les élus communaux et les partenaire institutionnels notamment par le biais d'ateliers de concertations avec les PPA, la population, les associations locales. Les avis, constats et propositions faites dans le cadre de ces ateliers ont permis de construire le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Une réunion avec les agriculteurs a aussi été menée en parallèle afin d'enrichir le diagnostic agricole et de l'affiner à l'échelle locale.

Ces mesures de concertation mises en oeuvre ont permis aux élus d'échanger avec la population et ainsi de recueillir les avis et les remarques des habitants et autres acteurs locaux. La concertation a permis aux habitants de comprendre l'intérêt de l'évolution du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme et ses enjeux pour le futur territoire, à horizon 10 ans.

La concertation se continue entre l'arrêt et l'approbation par le biais des réseaux sociaux de la commune et les moyens de diffusion papier à leur disposition (bulletin notamment).



# ANNEXES

# COMPTE RENDU DES ATELIERS AVEC LA POPULATION

. 22 .

CR n°1 – ATELIER Forme urbaine et cadre de vie

4 MARS 2013

## Liste des présents

Mme TERRIEN – Agent d'accueil à Compagnie

Océane

Mme NEROY – Retraitée

Mme GUILLERME – Retraitée

M. DHUME – Retraité

Mme BENIGUEL – Retraitée

M. GUILLEMIN – Retraité

Mme GUIBOUST – Retraité

M. KARL – Ingénieur

Mme FRANSOUSKY – Retraitée

Mme JADE – Retraité

M. JEROME – Retraité

M. FOURDRINGER – Habitant du Palais

M. LEMARIE – Habitant du Palais

M. CAILLAREC – Habitant du Palais

M. FEVRIER – CPIE

Mme PAUILLAC – CPIE

Melle ROSTAING – Cittanova – Urbaniste

## Restitution de l'atelier

### CADRE DE VIE

#### 1. *Quels sont les facteurs qui ont motivé votre installation sur la commune ?*

L'emploi, les racines familiales, le cadre de vie et l'authenticité du lieu.

#### 2. *Quels sont les atouts paysagers et environnementaux du territoire ? Sont-ils fragiles ? Faut-il les préserver ?*

Atout paysager : La diversité des paysages de l'île, l'insularité à la fois sauvage et habitée, le sentiment de liberté (peu de barrières et de panneaux d'affichage), très forte richesse floristique

Fragilité : Manque de valorisation des vallons : espaces sensibles à entretenir pour limiter les risques d'incendie, certaines plages et criques ne sont pas nettoyées, la présence de la voiture, entretenir l'environnement portuaire et d'une manière générale sensibiliser les élus et la population au maintien du patrimoine, la lande est à conserver et souvent envahies par les prunelliers et les églantiers.

#### 3. *La commune possède-t-elle des espaces publics de rassemblement satisfaisants ? Où se situent-ils ? Dans la négative, où les localiser ? Pour quelle fonction ?*

- Le bois du Génie est un bel espace à préserver. Cependant, les espaces publics ne sont pas totalement satisfaisants.

- Il manque un grand lieu de culture et de rassemblement au Palais : une bibliothèque, des salles de réunions, une salle des fêtes.

- Autre manque : des locaux disponibles pour les associations. La salle Arletty est déjà un bel endroit mais peu adapté pour les associations.

- Certains équipements ne sont pas adaptés à certains types de population comme les personnes âgées.

- Au sein des villages, une agora, des espaces publics communs manquent.

- Les espaces de rassemblements ne sont pas satisfaisants pour les personnes âgées.

4. *Les déplacements piétonniers sont-ils fluides et faciles ? La voirie est-elle accessible partout sur la commune ? Recensez-vous des problèmes de stationnements sur la commune ? Dans l'affirmative comment les résorber ?*

- Les déplacements piétonniers sont très difficiles pour les PMR, personnes à mobilité réduite comme les personnes âgées et les handicapés. Les passages piétons servent souvent de parking pour les voitures.

- Pour résorber en partie le problème de la voiture : développer les parkings en périphérie et les navettes associées, les parcours piétons sont à signaler.

- Envisager le Palais piéton sur des plages horaires comme à l'île de Groix (piétonnier de 10h à 14h).

- Donner plus de place aux vélos ; engager une réflexion pour faciliter les accès et améliorer les marquages au sol. Jouer sur la carte touristique de l'île « aux vélos ».

- Faire un nouveau plan de circulation.

## DENSITÉ/FORME URBAINE

1. *Si l'on devait densifier la commune, quels secteurs seraient prioritaires ? Sous quelle(s) caractéristique(s) ?*

Stopper l'étalement urbain et le mitage le long des axes. Eviter le développement en étoile. Maitriser le cout du foncier.

Travailler sur les dents creuses avant tout et les friches urbaines.

Développer l'habitat groupé (mutualisation des abris de jardins, des espaces communs...) comme le tamaris et le fusain.

2. *Comment définiriez-vous l'architecture de la maison Belle-Iloise ? Doit-elle être un exemple pour les futures constructions ? Quels sont les éléments à reprendre ? L'architecture contemporaine a-t-elle sa place à Belle-Ile ? comment accompagner l'intégration des maisons contemporaines ?*

L'architecture Belle Iloise présente une homogénéité mais est monotone et sclérosante.

Il faut faire évoluer cette architecture pour intégrer les contraintes liées à l'écoconstruction et à la RT2012 entre autre.

L'architecture traditionnelle doit évoluer.

Un exemple est pris au cœur du Palais, une maison à la toiture végétalisée qui s'intègre parfaitement à son environnement. C'est un exemple à suivre.

**Liste des présents**

Mme TERRIEN – Agent d'accueil à Compagnie Océane

Mme GUIBOUST – Retraitée

M. LE HEU – Technicien énergie renouvelable

M. STEPHANT – Gérant de l'école de surf

M. LEMARIE – Agence immobilière

Mme GUILLERME – Retraitée

Mme ANNICK – Retraitée

Mme MARIE – Animatrice nature

M. CAILLOREC – Projectionniste cinéma Rex et correspondant télégramme et – Association Valoriser l'environnement du Palais.

Melle ROSTAING – Cittanova – Urbaniste

**Restitution de l'atelier**

Ressources naturelles et paysages

1. *Quels sont les paysages que vous définissez comme « sauvages » sur l'île ?*

Les landes, les bruyères, la côte, les espaces sauvages.

Des espaces uniques sans aménagement : la côte, les vallons.

2. *Quelles sont les 5 « cartes postales » que vous identifiez sur l'île ? et sur votre commune ?*

Aiguilles de port Coton, Belle Fontaine, citadelle, port de Sauzon, pointe des Poulains, l'enceinte urbaine, port Vauban et le port Fouquet.

3. *Quelles sont les évolutions paysagères / environnementales que vous avez observées depuis votre installation sur la commune ? lesquelles considérez-vous comme une amélioration et comme une dégradation ?*

Dégradations observées :

- l'édification de petits collectifs à Pen Prad
- la construction de lotissements sans aucune réflexion urbanistique comme sur les hauts de Sauzon
- l'étalement urbain de façon générale
- les zones artisanales non paysagées
- la multiplication sans cohérence de panneaux de signalisation
- le balisage croissant des zones proches des côtes
- la multiplication des panneaux publicitaires.
- la dégradation des vallons
- les barrages
- le bois du Trochu est abandonné et pas mis ne valeur
- le changement des noms de village sans concertation

Améliorations observées :

- le nettoyage de l'enceinte urbaine de Le Palais, très réussi malgré l'absence de toilettes publiques au Palais

4. *Comment conserver l'idée de nature au sein du bourg ?*

- multiplier les plantations et notamment les bacs plantés
- inciter le fleurissage des maisons par un concours de maisons fleuries



5. Où se situent les friches urbaines ? Quelle vocation à l'avenir ? Eléments patrimoniaux :

- Quid de l'évolution du quai après le départ de la DDE
- usine à gaz
- friche de Haute-Boulogne

*Le patrimoine vert peu mis en valeur :*

- les espaces boisés : mise en place d'un parc acrobatique ?
- les refuges à chauves-souris par la mise en place de sentiers d'interprétation par exemple
- le réseau hydrographique est peu mis en valeur et peu entretenu

## CAPACITÉ D'ACCUEIL

6. *Quelles sont les limites acceptables pour l'urbanisation de la commune ?*

Cela dépend de la capacité des réseaux.

7. *Quels sont les équipements insuffisants / manquants / ou à conforter pour l'accueil d'une nouvelle population ?*

- Les transports collectifs sont insuffisants.
- Les équipements de loisirs pour les familles avec de jeunes enfants manquent également.
- Mettre en place un pôle culturel pour les associations.
- Gérer la problématique des déchets verts en modifiant les pratiques et en développant les pratiques du broyage/paillage.
- Remettre en place de navette entre la maison de retraite et le centre-bourg.

3. *Quels sont les problématiques engendrées par l'afflux touristique ?*

- Engorgement du centre du Palais en période de forte affluence et notamment la pharmacie.

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

9. *Quelle place donner au potentiel solaire ? sous quelle forme ? Quelle place donner à l'éolien sur le territoire ?*

- le développement éolien est réglementé sur une commune littorale et interdit sauf les petites éoliennes dans les villages. Mais cela pose des problèmes de nuisances visuelles et de conflit de voisinage. Une réflexion peut être engagée cependant pour des éoliennes offshore.
- une réflexion pourra être menée sur l'implantation de champs de panneaux solaires dans les zones abritées.

10. *Quelles nuisances recensez-vous sur le territoire (olfactives, visuelles, sonores, ...) ?*

- Nuisances liées à la circulation automobile au centre du Palais.

**Liste des présents**

M. TUFFERY	M. BENIGUEL
M. AILLET	M. GOASMAT
M. JOUAN	M. GUIBOUST
Mme CORNIL	M. LE GUILLOU
M. LE GUELLE	Melle ROSTAING – Cittanova – Urbaniste

**Restitution de l'atelier**

## SECTEUR PRIMAIRE

1. *Selon vous, quelle place occupe le secteur primaire (agriculture, pêche) sur l'île ?*

Le secteur primaire est un secteur aidé mais sinistré et fortement dépendant des normes européennes.

2. *Quelles sont les pratiques agricoles en déclin, celles en devenir ? Quels sont les moyens à mettre en œuvre pour soutenir l'agriculture aujourd'hui sur l'île ? Quels sont les acteurs à mobiliser ?*

Il faut développer les ventes directes et le maraichage, activités en devenir.

Développer les ventes en circuit court.

Développer un label propre à l'île pour avoir la reconnaissance de l'insularité : label « Belle-Île ».

## SECTEUR SECONDAIRE

3. *Quelles sont les potentialités économiques sur l'île ? Quel avenir pour l'artisanat ? Quelles solutions pour le maintenir sur le territoire ? Quels sont les moyens mis en œuvre ou à mettre en œuvre pour encourager la diversification économique ?*

La desserte par la fibre optique permettra de diversifier les activités économiques.

Facteur limitant : le prix du bateau.

4. *Quelles sont les filières porteuses (nouvelles technologies, déchets, environnement) ?*

Les filières porteuses sont les énergies renouvelables.

5. *Quelle est la place et le devenir du secteur industriel sur l'île ?*

L'industrie n'a pas forcément sa place sur l'île.

L'industrie de l'île de Groix est prise en exemple, il s'agit d'une usine de transformation qu'il faudrait développer sur Belle-île.

## SECTEUR TERTIAIRE

6. *Comment assurer une activité commerciale toute l'année ? La filière touristique a-t-elle atteint sa capacité maximale d'accueil ? Doit-on diversifier et de quelle manière ?*

L'objectif est d'étaler le flux touristique tout au long de l'année.

Le tourisme a évolué ces dernières années et est devenu beaucoup plus élitiste.

La capacité du port de plaisance est à développer.

Les accès handicapés sont à développer.

Une des activités à développer hors saisons est l'accueil de groupe scolaire. Un des freins peut être le cout du transport.

**Liste des présents**

14 PARTICIPANTS

-13 commerçants de LE PALAIS

-1 commerçant de SAUZON

Benoît SAASKI-ROGNON – Chargé de mission à la CCBI

Aude LE GALL – Urbaniste, Cittànova

**Objet de la réunion**

Le bureau d'études commence par rappeler l'état d'avancement de l'élaboration des PLU et présente les points clés du diagnostic spécifiques à la thématique traitée lors du présent atelier.

Le bureau d'études explique l'objectif des ateliers ; il s'agit de discuter sur la thématique « activités commerciales » et de faire émerger des orientations inscrites dans le PADD. Le bureau d'études a transmis aux participants une liste de questions propres au thème sur lesquelles les échanges peuvent s'appuyer.

**Les échanges****LA BAISSÉ DE FRÉQUENTATION DU CENTRE-VILLE DE LE PALAIS**

L'ensemble des commerçants s'accordent à dire que le centre de Le Palais est de moins en moins fréquenté depuis une dizaine d'années. Les raisons sont multiples :

**- LE STATIONNEMENT**

Certains commerçants indiquent qu'il existe un réel manque de stationnement dans le centre de Le Palais. La difficulté de stationner n'incite pas le consommateur à venir faire ses achats dans le centre-ville. Selon eux, les manques sont dus :

- à la présence du marché qui occupe de nombreuses places de stationnement sur la place de la République,
- à la politique d'aménagement urbain menée par la municipalité. De nombreux stationnements ont été supprimés ces dernières années, d'autres ont fait l'objet d'un aménagement inadapté comme le long de l'avenue Carnot,
- au stationnement des véhicules de certains commerçants eux-mêmes («voitures tampons »),

Selon certains commerçants, les parkings en herbe sont trop éloignés du centre.

**- DES PRIX INSTABLES SELON LA PERIODE DE L'ANNEE**

D'autres commerçants ne remettent pas en question le nombre de places de stationnement mais pensent davantage que la baisse de fréquentation dans les commerces du centre de Le Palais est liée aux fluctuations des prix entre la basse, moyenne et haute saison. L'inflation des prix observée dans les commerces de proximité, principalement de type alimentaire, renforcent l'attractivité des grandes surfaces ; les habitants préférant avoir un prix fixe toute l'année.

**- L'ÉVOLUTION DES MODES DE CONSOMMATION**

Par ailleurs, les commerçants s'accordent également à dire que les modes de consommation évoluent avec internet notamment. Les jeunes ménages ne se rendent plus dans les commerces de proximité. Ils constituent des consommateurs potentiels à attirer dans le centre-ville.

**- LE BATEAU**

Les prix du bateau influent également sur la consommation des touristes qui viennent à la journée ou pour quelques jours. Une baisse de la consommation de la part de ces derniers a été observée dans les restaurants en raison d'un budget plus limité.

Le problème de la capacité des bateaux est aussi évoqué par certains commerçants. En effet, certains bateaux sont complets à certaines heures ; certains visiteurs potentiels arrivant à Quiberon ne peuvent se rendre à Belle-Île-en-Mer lorsque les bateaux sont complets.

#### - LE MARCHÉ

Certains commerçants émettent l'idée que le marché soit déplacé vers les voûtes, afin de libérer du stationnement dans le centre notamment. D'autres souhaiteraient que le marché soit itinérant sur l'ensemble du territoire insulaire.

#### - LA VALORISATION DES PRODUITS LOCAUX

Certains commerçants indiquent qu'il serait intéressant que les producteurs locaux aient un lieu commun de vente dans le centre de Le Palais, comme il existe le coin des producteurs dans la zone d'activités de Merezet.

#### - UNE DISPARITION PROGRESSIVE DES COMMERCES ALIMENTAIRES A LE PALAIS

Les commerçants indiquent que depuis une dizaine d'années, les commerces liés à l'alimentation (boucheries, poissonneries...) disparaissent au profit des commerces d'habillement, de souvenirs et des banques. Le tissu commercial évolue vers une offre davantage destinée aux touristes.

#### - LA FERMETURE DES COMMERCES

De nombreux commerces, à Le Palais et encore plus à Sauzon, ouvrent uniquement en haute-saison, ce qui entraîne une perte de dynamisme des centres-bourgs.

### LE DEVENIR DE CERTAINS BÂTIMENTS

Les commerçants s'interrogent sur le devenir de certains bâtiments situés quai Nicolas Fouquet. Est évoquée l'idée d'y édifier un bâtiment qui structure le centre-bourg avec par exemple des commerces, du logement, du stationnement voire un ascenseur reliant le centre et les Glacis.

[A noter que la commune de Le Palais a inscrit dans le PADD une orientation concernant le devenir de ce quai et des bâtiments qui le bordent.]

### LA PRESERVATION DU COMMERCE DE PROXIMITÉ

L'ensemble des commerçants souhaitent que les commerces de proximité dans les centres-bourgs de Bangor, Locmaria et Sauzon soient maintenus et soutenus car ils répondent à des besoins tant pour les habitants que pour les touristes qui visitent les sites naturels proches.

### LES PRIX DE L'IMMOBILIER

Les prix de l'immobilier participent également à la disparition des commerces alimentaires. Le prix des locaux commerciaux est très élevé.

### L'ACCESSIBILITÉ

Avant le 1er janvier 2015, les établissements recevant du public (ERP) dont les commerces devront se conformer aux normes pour l'accessibilité des personnes handicapées. Les commerces situés dans des bâtiments neufs doivent d'ores et déjà répondre aux exigences légales en matière d'accessibilité. Au vu du volume, de la surface et des contraintes de structures de certains bâtiments, certains professionnels s'inquiètent du devenir de leur commerce sachant qu'ils ne pourront mettre aux normes leur établissement. A noter que des dérogations pourront être attribuées en cas d'impossibilité technique résultant de l'environnement du bâtiment, pour des motifs liés de conservation du patrimoine architectural et en cas d'une disproportion manifeste entre les améliorations apportées et leurs conséquences (économiques par exemple).

Concernant les stationnements des 2 roues, certains commerçants indiquent qu'il serait intéressant de conforter ce type de stationnement pour faciliter la pratique mais aussi pour éviter leur stationnement anarchique sur l'espace public, via les potelets.

Le transport en commun géré par la CCBI a été évoqué. Les commerçants sont partagés sur l'influence d'un arrêt au centre-ville ; certains trouvent l'initiative intéressante (les usagers consomment en attendant le bus), d'autres n'y voient aucun intérêt.

Une commerçante ajoute que le transport en commun mis en place à Sauzon permet aux personnes âgées d'accéder aux commerces et services.

Par ailleurs, plusieurs commerçants trouveraient intéressant de mettre en place des bornes à l'échelle de l'île pour le développement des voitures électriques.

#### UNE DEMANDE D'INFORMATIONS

Concernant le zonage qui sera réalisé dans la suite de l'élaboration des PLU, certains commerçants souhaiteraient avoir des informations régulières sur les changements futurs. Un commerçant ajoute qu'il est important de communiquer aux particuliers le déclassement de telle ou telle parcelle ; le droit à construire change de façon notable le prix du terrain ce qui impacte les projets potentiels des particuliers.

Le bureau d'études indique que d'autres phases de concertation seront organisées durant la suite des projets de PLU.

Cependant, il est important de noter que le Plan Local d'Urbanisme doit respecter des règles supra-communales, comme le SCoT et la loi Littoral.

Les commerçants dénoncent l'accumulation de textes réglementaires contraignant de nombreux projets. Est citée la réglementation liée à la présence de la citadelle et de l'enceinte urbaine, classées Monuments historiques. Les commerçants acceptent difficilement les contraintes de l'ABF et ne comprennent pas ses choix architecturaux ; ils citent comme exemple les bâtiments abritant la Poste ou celui de la gare maritime.

#### Poursuite de l'étude

La réunion publique est prévue le 24 octobre à 20h30 à la salle Arletty.

**Liste des présents**

M. Aristote LE MATELOT – Maçon, Belle-Ile en Mer	M. Franck RENAULT – Electricien, Belle-Ile en Mer
M. Hervé ANSQUER – Maître d'oeuvre, Belle-Ile en Mer	M. François DRAMARD – SERVIBAT CONSTRUCTIONS, Belle-Ile en Mer
M. Bruno LE PAN – Menuisier, Belle-Ile en Mer	M. Franck ROUX – Conception bois, Belle-Ile en Mer
M. Mickaël THOMAS – Menuisier, Belle-Ile en Mer	M. Jean-Yves LECLERCH – Maçonnerie-charpente, Belle-Ile en Mer
M. Gildas COURRIER – Charpentier, Belle-Ile en Mer	M. Kevin VELGHE – Architecte, Belle-Ile en Mer
M. Guillaume FEVRIER – CPIE, Belle-Ile en Mer	M. Mathias ROSSIER – Architecte, Belle-Ile en Mer
M. Patrice BRIERE – Artisan, Belle-Ile en Mer	Mme Marion MIEHE – Chef d'entreprise, Belle-Ile en Mer
M. Gérard PALLIER – Architecte D.E.S.A, Belle-Ile en Mer	Mme Cécile ROSTAING – Urbaniste, Cittanova
M. Dominique ROULE URVOY – Maître d'oeuvre, Belle-Ile en Mer	Mme Justine KALTENBACH – Architecte DE, Cittanova

**Déroulement de l'atelier**

L'atelier du 11 décembre 2015 a permis de rencontrer différents corps de métier exerçant un métier de la construction (architecte, maître d'oeuvre, maçon, charpentier, électricien). Le but de cet atelier était de recueillir leurs points de vue concernant l'évolution potentielle de la maison Belle-Iloise à partir du règlement du POS en vigueur.

Les éléments bloquants ou à conserver voire à renforcer ont été abordés et participeront à la réflexion menée à travers le PLU sur les aspects architecturaux.

L'atelier s'est déroulé en trois temps:

a/ Tout d'abord, les personnes présentes ont répondu à un questionnaire constitué de neuf thématiques. Elles étaient réparties sur trois tables «îlots», permettant d'enclencher des échanges. Le but de cette phase de questions était de cerner les avis des professionnels sur ces éléments architecturaux, afin de décider s'ils sont à maintenir au PLU ou non. Durant 45 minutes, elles ont pu échanger et réagir entre-elles sur les différentes thématiques.

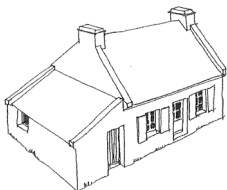


Les différentes thématiques abordées ont été les suivantes:

- 1/ Les volumes
- 2/ Les façades
- 3/ Les ouvertures
- 4/ Les pignons
- 5/ Les matériaux et traitements extérieurs
- 6/ Les couleurs de façades et de pignons
- 7/ Les toitures
- 8/ Le matériau de couverture
- 9/ Les escaliers extérieurs. Appentis. Bâtiments annexes
- 10/ Hauteur des constructions


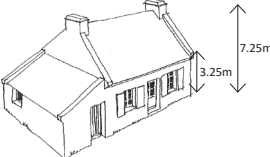
b/ Après avoir rempli les questionnaires, les différents groupes ont restitué leurs avis oralement, point par point. Nous avons retenu ensemble les éléments indispensables à maintenir au PLU et les évolutions possibles du règlement actuel au PLU.

c/ Dans un troisième temps, les participants ont donné leur avis sur des réalisations architecturales et des extensions réalisées à Belle-Ile en Mer et en Bretagne.

## RETOUR SUR LES THEMATIQUES

Thématique du POS	Éléments indispensables à maintenir au PLU	Évolutions possibles du règlement au PLU
<b>1 - LES VOLUMES</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Maintenir <b>les volumes bas et allongés</b>, sur la base d'un <b>plan rectangulaire</b>.</li> <li>* Les volumes secondaires devront être <b>adossés en appentis</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Il serait possible et intéressant de ne pas limiter les volumes secondaires au nombre de deux mais d'augmenter à 3.</li> </ul>
<b>2 - LES FACADES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Respect du volume rectangulaire.</li> <li>* Longueur de <b>12m</b> pour la façade à <b>conserver</b>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* La longueur des façades devant être égale à deux fois et demi la hauteur à l'égout de toiture n'a pas lieu d'être.</li> </ul>
<b>3 - LES OUVERTURES</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Les ouvertures seront plus hautes que larges.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* H devra être de <b>1.3m minimum x l</b></li> <li>* Pour le volume secondaire: <b>autoriser les ouvertures</b> (conserver 1.3m minimum également)</li> <li>* Laisser plus de souplesse à l'intégration d'ouvertures sur les toitures (type velux)</li> <li>* Limiter les ouvertures panoramiques</li> <li>* Entre chaque ouvertures, l'espacement à respecter est à modifier</li> <li>* Les verrières peuvent être autorisées</li> <li>* Volet roulant encastré sur le volume principal</li> </ul>
<b>4 - LES PIGNONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Chaque pignon principal sera muni d'une souche de cheminée ou «mat pignon»</li> <li>* Largeur des chevronnières comprise entre 0.25 et 0.30m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Plus de souplesse sur les pignons aveugles</li> <li>* <b>Autoriser les ouvertures, en nombre limité</b>, sur les pignons aveugles</li> <li>* Un ratio largeur-pignon/hauteur-faitage est à mettre en place</li> <li>* La largeur des pignons correspondra au minimum à <b>1.6 fois la hauteur</b> mesurée à l'égout de toiture</li> <li>* Plafonner la largeur maximale de la maison à <b>7m</b></li> </ul>
<b>5 - LES MATERIAUX ET TRAITEMENTS EXTERIEURS</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Ouvrir le traitement des façades en pierre et en bois</li> <li>* Chevronnière à maintenir</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Divergences sur la conservation de la chevronnière <ul style="list-style-type: none"> <li>1ère proposition: conserver la chevronnière car c'est un élément identitaire de l'architecture de Belle-Ile en Mer</li> <li>2ème proposition: Coût élevé dans sa réalisation, soucis liés à l'étanchéité</li> </ul> </li> </ul>



Thématique du POS/PLU	Éléments indispensables à maintenir au PLU	Évolutions possibles du règlement au PLU
<p><b>6 - LES COULEURS DE FACADES ET DE PIGNONS</b></p> <p><b>7 - LES TOITURES</b></p>  <p><b>8 - LE MATÉRIAU DE COUVERTURE</b></p> <p><b>9 - LES ESCALIERS EXTÉRIEURS. APPENTIS. BÂTIMENTS ANNEXES</b></p> <p><b>10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> 	<p>* Les couleurs de façades et pignons, des encadrements, bandeaux et soubassements, devront se référencer à <b>la tradition locale</b>.</p> <p>* Toiture à deux pentes avec un angle horizontal compris entre <b>40 et 45°</b>.</p> <p>* Le matériau de couverture mis en œuvre sera <b>l'ardoise de schiste</b></p> <p>* La tuile et autres matériaux ne pourront être utilisés que dans le cas de restauration ou extension de bâtiments couverts par de tels matériaux</p> <p>* La toiture des appentis pourra être vitrée</p> <p>* Les escaliers extérieurs pourront s'appuyer <b>sur façade</b> et non uniquement sur pignon.</p> <p>* Les appentis pourront être adossés aux façades ou aux pignons et devront <b>obligatoirement comporter une joue latérale</b> en maçonnerie.</p> <p>* Un seul appentis sera adossé par façade. Sa longueur moyenne ne sera pas définie.</p> <p>* Les vérandas vitrées sur la totalité de leurs parois verticales sont prohibées.</p> <p>* Les bâtiments annexes (garages, remises, abris de jardin, etc...) seront contigus aux bâtiments principaux.</p> <p>* Evolutions à apporter au futur PLU</p>	<p>* Autoriser les couleurs mais interdire celle qui sont trop clinquantes, fluorescentes</p> <p>* Le volume secondaire à deux pentes doit être autorisé.</p> <p>* Pour le volume secondaire, deux possibilités doivent être permises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la pente de l'appentis devra être comprise entre <b>20° et 30°</b></li> <li>- <b>la réalisation de toit-terrasse est autorisée</b></li> </ul> <p>* Aucune orientation préférentielle pour les faîtages principaux ne sera imposée.</p> <p>* Le règlement doit être plus souple sur les extensions</p> <p>* Les escaliers extérieurs en maçonnerie seront traités avec un mur d'échiffre formant garde-corps. <b>La largeur totale inférieure à 1.2m doit être supprimée.</b></p> <p>* Pour les hauteurs, ne pas imposer 3.25m à l'égout et 7.25m à la toiture mais plutôt des proportions.</p>

## RÉFÉRENCES

Pour conclure cet atelier, le cabinet CITTANOVA a demandé à chaque personne présente de donner son avis sur 10 maisons/ extensions / réhabilitation réalisées à Belle-Ile en Mer ou en Bretagne.

**Est-ce que ce type de réalisation peut avoir sa place à Belle-Ile en Mer ?**



Résultat du vote

10 +  
6 -

Bangor (Belle Ile en Mer) // *OpusSarchitectes*



Résultat du vote

1 +  
14 -

Le BourgNeuf, Dolo (22) // *NG architecte*



Résultat du vote

15 +  
1 -

Cap Sizun (29) // *Tyerra Architectes*



Résultat du vote

14 +  
1 -

Plabennec (29) // *Laurent Guyader*



Résultat du vote

7 +  
9 -

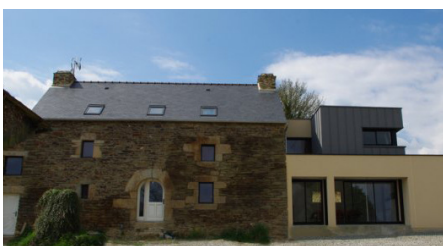
Cap Sizun (29) // *Tyerra Architectes*



Résultat du vote

10 +  
5 -

Saint-Philibert (56) // *L'Atelier d'Ici*



Résultat du vote

6 +  
10 -

Canihuel (22) // *Atelier BAAU*



Résultat du vote

6 +  
9 -

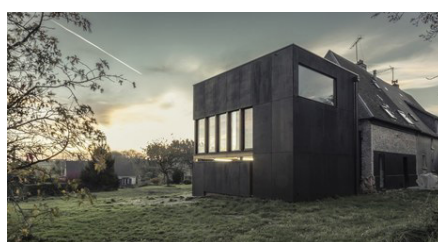
Ploudalmezeau (29) // *L'Atelier d'Ici*



Résultat du vote

2 +  
12 -

Saint-Sébastien sur Loire (44) // *Agence Pierre Abela*



Résultat du vote

1 +  
15 -

Senneville-sur-Fécamp (76) // *ZIEGLER architecte*

# COMPTE RENDU DES ATELIERS AVEC LES PPA

. 35 .

CR n°1 – ATELIER Forme urbaine et cadre de vie

4 MARS 2013

## Liste des présents

M. TOULLEC – Chambre d'agriculture	Mme BARRAY – Elue
M. LE POINTER – UBED	M. DELAGE – Adjoint de Sauzon
M. BEAL – Adjoint de Sauzon	M. NAUDIN – Maire de Sauzon
M. BERTHO – Adjoint de Le Palais	Mme PRIEUR – DDTM/SUH/UAO
Mme HEYDON-GAUTIER – Technicienne urbanisme de Le Palais	M. ROGNON-SAASKI – CCBI
M. MAHE – CAUE	M. LE GARS – Maire
M. ANSQUER – Elu	Mme GUILLOTTE – vice-présidente PLU
Mme PERRUCHON – Elue	Mme SEVENO – Secrétaire de mairie
M. OLIERIC – Elu	Mme GOULHEN-LACROIX – DDTM/SUH/UAO
Mme DAUMAS – Union Belle-Iloise	M. MONTAGNER – Adjoint urbanisme à Locmaria
Mme ILLIAQUER – DGS CCBI	M. LOVADINA – Cittanova – Urbaniste
	Melle ROSTAING – Cittanova – Urbaniste

## Restitution de l'atelier

### CADRE DE VIE

1. *Quels sont les atouts paysagers et environnementaux du territoire ? Sont-ils fragiles ? Faut-il les préserver ?*

Atouts paysagers: la côte, les plages, les ports, les vallons, la lande, la cité Vauban, la citadelle, les falaises, le Grand Phare, la pointe des Poulains, le Port Coton, voir l'ensemble du territoire dont les paysages agricoles, à l'exception des plantations de résineux.

Atouts environnementaux: le micro climat, les sites inventoriés (ZNIEFF, Natura 2000),

Fragilités: fréquentation touristique, les aléas climatiques (sécheresse, tempête), l'érosion et les submersions marines.

Pour faciliter la préservation: définir la capacité d'accueil touristique du territoire, éviter le mitage, favoriser l'urbanisation des dents creuses, assurer la protection des espaces naturels, assurer également la répartition de l'habitat en village, pour ne pas tuer la vie des hameaux.

2. *La commune possède-t-elle des espaces publics de rassemblement satisfaisants ? Où se situent-ils ? Dans la négative, où les localiser ? Pour quelle fonction ?*

Lieux de rassemblement satisfaisants: les places de marchés, les ports, le Bois du Génie, le Grand Phare.

Lieux à améliorer: manque de salle de rassemblement notamment à Le Palais et de salles de concert. Pas de place de rassemblement sur Bangor.

3. *Les déplacements piétonniers sont-ils fluides et faciles ? La voirie est-elle accessible partout sur la commune ? Recensez-vous des problèmes de stationnements sur la commune ? Dans l'affirmative comment les résorber ?*

Problèmes de sécurité sur les quais, difficultés liées à l'étroitesse des voies (partage de la voirie nécessaire entre piétons, vélos et autos), quelques problèmes de comportements des automobilistes

Stationnement: surtout localiser sur Le Palais perte de 50 places rue des remparts, problèmes des voitures « tampons » pour les commerces, notamment des îliens partis sur le continent.

Pour résorber les problèmes de déplacements: zone 30 vers Kerprat, mettre en place le PAVE, améliorer la sensibilisation et l'information.

Pour résorber les problèmes de stationnements: éviter la concentration sur Le Palais, maintenir les stationnements existants, favoriser la rotation des stationnements, libérer les quais grâce à des navettes, peut être essayer deux matinée piétonnes sur Le Palais.

4. *Y-a-t-il des liaisons piétonnes à créer au sein de l'île ou de la commune ? Si oui lesquelles ?*

Créer un sentier Le Palais --> Bangor (pb sécurité). Améliorer les chemins cyclables sur l'île (entretien). Améliorer les liaisons entre les campings et la gare maritime. Créer des circuits d randonnée internes.

5. *Sur un territoire aux dégagements visuels lointains, quels sont les marqueurs paysagers à préserver ? les implantations (naturelles, bâties) à favoriser ? à accompagner ? Sous quelle forme ?*

Les marqueurs paysagers: les phares, les espaces boisés, les haies, les sémaphores, la route côtière, la géographie des roches.

Comment les préserver et les accompagner: Sauvegarder le petit patrimoine (lavoirs, calvaires). Éliminer les résineux sur la bande côtière. Améliorer l'intégration des espaces poubelles.

6. *Quelles sont les spécificités naturelles et bâties ? Quelles sont celles à intégrer/retranscrire au sein des nouvelles habitations, programme de logements ?*

Spécificités bâties: habitat en RDC+combles.

Recommandations pour les programmes: développer les zones autour du bourg où l'habitat traditionnel est déjà sur 2 à 3 étages, limiter la hauteur des haies, harmoniser les types de clôtures et leur implantations, respecter les volumes, les proportions les couleurs.

## DENSITÉ / FORME URBAINE

1. *Pour accueillir une nouvelle population, sur quelle forme d'habitat faut-il s'orienter ? sur des maisons individuelles ? si oui de quel type ? maison de ville en bande ? maison de type pavillonnaire ? du collectif ? ... Et quel type d'habitat pour quelle population ?*

Favoriser les maisons individuelles, mitoyennes ou en bande, mais en tenant compte de la topographie et de l'ensoleillement. Accompagner la mixité sociale dans toutes les formes d'habitat.

Accepter l'évolution du bâti.

Favoriser la création de lieux de vie au sein de petits quartiers, vecteurs de liens et de mixité sociale.

Éviter les lotissements privés qui sont vendus majoritairement pour les résidences secondaires. Améliorer la maîtrise foncière des projets pour favoriser une population résidente.

Produire des logements à loyer modéré pour les jeunes. Travailler avec les organismes sociaux pour fixer la population en déterminant les types d'habitat selon les populations cibles.

*2. Si l'on devait densifier la commune, quels secteurs seraient prioritaires ? Sous quelle(s) caractéristique(s) ?*

Favoriser la densification et l'extension des abords du bourg avant de densifier les hameaux du fait de l'absence d'assainissement collectif.

Favoriser la rénovation des bâtiments vacants.

Prévoir des orientations d'aménagement et de programmation à la parcelle.

Utiliser les outils tels que le versement pour sous densité (VSD)

*3. Selon vous comment faire de la mixité sociale sur votre commune ? Quels moyens sont à mettre en œuvre ?*

Poursuivre l'effort en matière de production de logements sociaux et de programme pour les primo accédants.

Aider les propriétaires à la réhabilitation des bâtiments anciens.

Aider financièrement les primo accédants.

*4. Comment définiriez-vous l'architecture de la maison Belle-Iloise ?*

Longère de volume simple de 6,5 m de large sur une base rectangulaire avec possibilité d'appentis. Toiture ardoise de pente 45°. Deux cheminées. Orientation adaptée aux conditions météo. Murs en pierre enduits et passés au blanc pour les habitations.

*5. Doit-elle être un exemple pour les futures constructions ? Quels sont les éléments à reprendre ?*

Faire évoluer le bâti pour répondre au manque d'espace et de luminosité de l'architecture Belleelloise.

Reprendre les principe d'orientation et de toiture, ainsi que les grandes ouvertures du bâti des bourgs.

Favoriser une évolution modérée, douce du bâti. Tolérer de plus grandes évolutions sur les extensions ou les appentis.

*6. L'architecture contemporaine a-t-elle sa place à Belle-Ile ? comment accompagner l'intégration des maisons contemporaines ?*

Travailler sur l'harmonie des volumes et des formes.

Définir des périmètre où l'architecture contemporaine peut être accompagnée. Travailler sur les haies et l'accompagnement visuel des constructions. Harmoniser les types de clôture.

Favoriser les surélévations à l'instar des combles aménagés dans la construction Belle-Iloise. Revoir la question de la hauteur au faîtage.

**Liste des présents**

Mme GUILLOTTE – vice-présidente PLU	M. OLIERIC – Elu
Mme PLOUZENNEC – Technicienne urbanisme à Locmaria	Mme VALLADON – UBED
Mme GOULHEN-LACROIX – DDTM/SUH/UAO	M. BESNIER – CCBI
M. LE GARS – Maire	M. MAHE – CAUE
Mme SEVENO – Secrétaire de mairie	M. LE POINTER – UBED
Mme PECOT – UBED	M. DESARD – Maire de Bangor
M. NAUDIN – Maire de Sauzon	M. TOULLEC – Chambre d'agriculture
M. DELAGE – Adjoint de Sauzon	Mme HEYDON-GAUTIER – Technicienne urbanisme de Le Palais
Mme DAUMAS – Union Belle-Iloise	M. BERTHO – Adjoint urbanisme Le Palais
M. ROGNON-SAASKI – CCBI	M. BEAL – Adjoint de Sauzon
Mme BARRAY – Elue	M. LOVADINA – Cittanova – Urbaniste
Mme PRIEUR – DDTM/SUH/UAO	Melle ROSTAING – Cittanova – Urbaniste
Mme PERRUCHOT – Elue	

**Restitution de l'atelier****RESSOURCES NATURELLES ET PAYSAGES***1. Quels sont les paysages que vous définissez comme « sauvages » sur l'île ?*

La mer, les falaises, les côtes, certains vallons redevenus sauvages.

*2. Quelles sont les 5 « cartes postales » que vous identifiez sur l'île ? et sur votre commune ?*

Les aiguilles de Port Coton, le port de Sauzon, les villages et hameaux identifiables sur la côte, la pointe des Poulains, la citadelle Vauban, les Grands Sables.

*3. Quelles sont les évolutions paysagères / environnementales que vous avez observées ces 10 dernières années ? lesquelles considérez-vous comme une amélioration et comme une dégradation ?*Évolutions paysagères positives :

Amélioration nette du bâti existant

Aménagement des sentiers côtiers

La gestion des déchets

La gestion des espaces naturels

L'émergence de programme Natura 2000

L'aménagement des ports

Conservation et restauration des murets en pierre



#### Evolutions paysagères négatives :

Lotissement Nexity (alignement de maisons)

Détérioration du Bois de Trochu

Impact des résineux

La dégradation du paysage par la déprise agricole

Le mitage de l'urbanisation

Le retour des feuillus sur Locmaria

La démolition de l'hôtel l'Apothicaierie.

#### *4. Comment conserver l'idée de nature au sein des centres-bourg ?*

Conserver l'idée de nature par : l'aménagement d'espaces verts, des plantations de jardinières.

Les communes qui possèdent un port, c'est un poumon de respiration surtout à Sauzon.

La commune de Le Palais est cernée par les espaces verts : le bois du Génie et le Glacis.

#### *5. Sous quelles formes les transitions urbaines/agriculture et urbaines/espace naturel sont-elles les plus réussies sur l'île ? Quels seraient les exemples à suivre ?*

Les transitions sont nettes sur Bangor, Locmaria et Sauzon et plus diffuses sur Le Palais dû à une urbanisation plus étalée.

La densification du bourg de Bangor.

L'absence de construction sur le coteau Est.

Les transitions se sont faites naturellement dans la continuité (exemple de Mérézel, les Semis...).

#### *6. Quels sont les éléments patrimoniaux sur l'île ? sont-ils valorisés et investis ?*

Fontaines, calvaires, moulins, fortification sur les Grands Sables, la citadelle, église de Locmaria, enceinte urbaine, le Grand Phare, les forts de Vauban, Belle-Fontaine,

Le patrimoine est mis en valeur par de nombreux circuits piétonniers mais on peut les mettre en valeur par des aires de confort sur les sentiers côtiers.

Dans la majorité, ces éléments patrimoniaux sont valorisés, mises à part les fortifications des Grands Sables.

#### *7. Le réseau hydrographique est-il mis en valeur (patrimoine bâti, promenade, milieu naturel, ...) ? Quelles solutions mettre en œuvre ?*

Le réseau hydrographique n'est pas suffisamment entretenu et mis en valeur à l'exception des travaux sur les espaces naturels engagés par la CCBI.

Pour les valoriser : mettre en place des cheminements doux pour redécouvrir les vallons notamment.

Un inventaire a été réalisé mais aucune valorisation n'a été engagée

#### *8. Où se situent les friches urbaines ? Quelle vocation à l'avenir ?*

Friches urbaines : la cité de la Paix, bâtiment d'accueil de Haute Boulogne dont la vocation possible peut-être des logements ou un pôle administratif.

Autre friche : ZA de Bordilla à requalifier : mutation vers un port à sec à l'avenir ?

### 9. *Quels pourraient-êre les moyens de communication à mettre en œuvre pour valoriser le patrimoine vert ?*

Un premier repérage des espèces et des essences remarquables permettrait de mettre en œuvre des outils de protection. Pour le mettre en valeur, on peut penser à des étiquettes d'information.

L'information et la sensibilisation peut aussi passer par le CPIE.

## CAPACITÉ D'ACCUEIL

### 1. *Quelles sont les limites acceptables pour l'urbanisation de l'île ?*

La limite des infrastructures d'eau potable, d'assainissement, des déchets, des infrastructures de déplacement sont des curseurs important pour déterminer la capacité d'accueil.

Par ailleurs, la loi littoral limite largement le périmètre urbanisable et ainsi les potentialités de développement.

### 2. *Quels sont les équipements insuffisants /manquants / ou à conforter pour l'accueil d'une nouvelle population ?*

Equipements à conforter :

- les équipements sportifs
- Développer l'accès numérique et la desserte par la fibre optique (visio-conférence)
- Conforter l'assainissement dans certains villages
- créer une dynamique dans le secteur primaire de l'agriculture. L'abattoir est un équipement insuffisant
- équipements d'outil de transformation des polluants
- piscine raisonnable
- insuffisance des transports en commun hors saison
- équipements liés à la santé et au social à conforter
- équipements culturels et livresque

### 3. *Quel type de population accueillir les 10 prochaines années ?*

Il faut maintenir les jeunes sur l'île autour de plusieurs secteurs économiques : le secteur primaire (production et transformation), le secteur d'artisanat d'art et le secteur tertiaire.

La problématique des coûts des transports maritime est pénalisante.

### 4. *Quels sont les problématiques engendrées par l'afflux touristique ?*

Etaler la fréquentation touristique tout au long de l'année.

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

### 1. *Quelle place donner au potentiel solaire ? sous quelle forme ? Quelle place donner à l'éolien sur le territoire ?*

Place du solaire : chauffe-eau solaire pour les toitures des maisons.

Le photovoltaïque est jugé moins prioritaire

### 2. *Quelles nuisances recensez-vous sur le territoire (olfactives, visuelles, sonores, ...) ?*

Nuisances recensées : la STEP de Bruté, la multiplication des lignes électriques, ULM, aérodrome, nuisances du dépôt pétrolier à Le Palais.

Nuisances sonores des reves-party sauvages nocturnes



# COMPTE RENDU DES REUNIONS PUBLIQUES

CR Réunion publique n°1

14 MARS 2013

. 41 .

## Objet de la réunion

M. LE GARS introduit la réunion publique en présentant son objet : le diagnostic territorial des 4 PLU de Bangor, Le Palais, Sauzon et Locmaria.

Le bureau d'études Cittanova explique le déroulement de la réunion: la présente réunion aura pour objectif de présenter l'état initial de l'environnement et le diagnostic démographique et socio-économique du territoire réalisé dans le cadre de l'élaboration des quatre Plans Locaux d'Urbanisme de l'île. Le bureau d'études précise qu'il s'agit d'un état des lieux des communes qui permet d'identifier les atouts et les éventuels dysfonctionnements du territoire.

La présentation du diagnostic est organisée en plusieurs thématiques : tout d'abord, il présente la procédure du PLU et des modalités de concertation, dont celles choisies par les collectivités belle-îloises. Une seconde partie s'attache à présenter l'organisation spatiale du territoire, les éléments naturels et paysagers à prendre en compte dans le développement futur du territoire, l'environnement urbain (bâti, déplacements...). Ensuite, il s'agit de comprendre la structure du territoire : comment sont répartis la population et le parc de logements ? Quelles sont les évolutions ? Quelles sont les bases de l'économie locale ? Cet état des lieux permettront d'anticiper les réponses à apporter face aux évolutions de la population notamment. Cette présentation est réalisée via une vidéo-projection dont le format .pdf sera transmis aux communes par la communauté de communes.

Le bureau d'études explique que la phase de diagnostic est essentielle pour définir les enjeux du territoire qui permettront de définir et de justifier les orientations du projet de PLUI.

Le bureau d'études indique que ce diagnostic s'appuie sur les données INSEE de 2009, les plus récentes disponibles. Cependant, le travail de terrain et l'apport d'informations par les élus permettent de compléter le diagnostic.

## Les échanges

### LA CONCERTATION

Une habitante s'interroge sur la prise en compte des ateliers de travail avec la population réalisés en mars 2013 dans les Plans Locaux d'Urbanisme. Le bureau d'études explique qu'une synthèse de ces ateliers sera réalisée et transmise aux élus. Le choix de la prise en compte de telle ou telle remarques/idées est laissé aux élus. M. LE GARS complète en expliquant que l'ensemble des élus prendra connaissance du travail réalisé en atelier avec la population et qu'ils devront prendre en compte ou pas selon l'intérêt des remarques.

Certains habitants qui ont participé aux ateliers, auraient trouvé plus pertinent de débiter le travail dans les ateliers par le volet Economie, socle sur lequel les autres thématiques dépendent (population, logement...). Agriculture / Tourisme, que quoi avons-nous besoin ? Quel type de tourisme développer ? Un tourisme de résidences secondaires ? Un tourisme journalier ? Le bureau d'études indique que cette thématique sera traitée lors des prochains ateliers, les 15 et 16 avril 2013.

Une habitante s'interroge sur la faible participation des habitants à la concertation, notamment la présente réunion publique. L'ensemble de la population est concernée, selon elle, par les PLU. La question posée est : l'information sur la date et le lieu de la réunion publique a-t-elle été suffisante ? Les élus indiquent que l'information a été transmise par de multiples sources (presse, affichage...) et qu'en aucun cas, elle n'a été réduite. M. NAUDIN

précise qu'il est plus facile de rassembler les habitants lorsque ceux-ci sont contactés directement par téléphone. Cependant, il est difficile de transmettre l'information de manière personnalisée au vu du nombre d'habitants que compte l'île.

Une habitante souhaite avoir des précisions sur l'organisation des ateliers ; le bureau d'études explique que chaque habitant a la possibilité de participer à l'ensemble des ateliers sur sa commune. Chaque atelier a été organisé à des dates et heures différentes. Cependant, il est en effet difficile pour un habitant de participer à un atelier sur une autre commune. Le PLU n'étant pas intercommunal, les ateliers sur les quatre communes ont été organisés de cette façon.

## LA DEMARCHE PLU

Un habitant regrette l'élaboration de quatre Plans Locaux d'Urbanisme et non pas d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Selon lui, l'île constitue une seule et même entité ; les quatre communes fonctionnent ensemble. Un PLUI aurait été l'occasion de bâtir une identité insulaire. Les élus indiquent que la démarche adoptée est à mi-route entre le PLU et le PLUI. Le choix a été fait d'élaborer quatre PLU coordonnés par la communauté de communes ce qui permet aux communes d'avoir un cadre et un programme de travail commun tout en renforçant l'identité communale. La CCBI constitue le trait d'union entre les communes. Ce choix permet également une plus grande proximité des élus avec la population.

Un habitant s'interroge sur le devenir du PLU après les élections municipales en 2014. Quel est l'avenir des PLU en cours d'élaboration si les élus changent ? Les élus indiquent que l'outil d'aménagement PLU s'inscrira dans la continuité ; tout ne sera pas remis à zéro aux prochaines élections. L'exemple du POS l'illustre : il a été mis en œuvre par une autre équipe municipale et existe encore aujourd'hui. Les élus sortants tiendront informer les futurs élus et quelques remaniements seront possibles.

## LES THEMATIQUES TRAITEES

Le bureau d'études précise que le diagnostic traite de thématiques diverses qui n'ont pas toutes été présentées durant la présente réunion, notamment la gestion des déchets, l'assainissement, l'énergie, etc.

## LE TERRITOIRE

L'échelle communale - Dans la continuité de la remarque des raisons expliquant la non-élaboration d'un PLU Intercommunal, un habitant s'interroge sur « la commune unique de Belle-Île-en-Mer », qui est vue de l'extérieur. Les élus expliquent qu'à son échelle, la commune a son importance ; les limites administratives illustrent l'histoire et le vécu de chaque territoire communal.

Les hameaux et villages - Les habitants s'accordent à dire qu'à Belle-Île-en-Mer, les petites entités urbanisées sont des villages. Le SCoT, en cours d'élaboration, définira les notions de hameau et village et identifiera ces derniers à l'échelle de Belle-Île-en-Mer.

Le SCoT - Le SCoT du Pays d'Auray définit la commune de Le Palais comme pôle d'attractivité et les trois autres communes comme pôles de proximité. Le Palais concentre les principales activités économiques, la majorité des équipements et des services lui conférant ce rôle de pôle d'attractivité. Une habitante indique que le renforcement de ce pôle impliquera d'apporter des réponses en termes de déplacement pour une population vieillissante (développement des transports collectifs ? Transport à la demande ?). Les élus indiquent que la mobilité est un des grands enjeux des PLU. Certains habitants s'interrogent sur la pertinence de l'intégration de Belle-Île-en-Mer dans le pays d'Auray.

L'échelle européenne - Un habitant indique que lors de l'élaboration des PLU, les élus font des choix mais dans quelle(s) mesure(s), les décisions prises à l'échelle européenne sont prises en compte ? Les élus sont conscients des impacts des politiques menées au niveau de l'Europe.

## LA VIE A L'ANNÉE SUR L'ÎLE

Une habitante reprend l'expression de « Belle-Île-en-Mer, la belle endormie » pour engager le débat sur l'ouverture des commerces durant l'année. Les élus indiquent que malgré la saisonnalité du territoire, de nombreux commerces maintiennent une ouverture à l'année, ce qui n'est pourtant pas toujours gagné.

D'après un habitant, à Sauzon, les variabilités saisonnières sont très visibles ; sur les quais, la majorité des commerces mais également les volets sont fermés. Selon les élus, ce phénomène est difficile à contrer ; il s'agit de propriétés privées (location d'appartements).

## LE DÉVELOPPEMENT FUTUR

Un habitant indique qu'il est important de prendre en compte les aspirations propres aux jeunes diplômés (quels débouchés pour eux sur l'île ?), aux résidents secondaires, aux pêcheurs, aux artisans/commerçants, aux agriculteurs (quand on voit qu'ils doivent mettre aux normes leurs bâtiments agricoles mais qu'ils ne le peuvent pas en raison de la loi Littoral...).

M. LE GARS indique que les choix de développement en termes d'accueil de population ont été faits en fonction des capacités maximales des équipements, notamment des équipements d'assainissement. L'objectif démographique d'ici 10 ans est d'atteindre 6000 habitants sur l'ensemble de l'île, soit +800 habitants environ par rapport à aujourd'hui.

La capacité de la station d'épuration de Le Palais (actuellement en travaux) passera de 12 000 à 8000 équivalent/habitant en raison de la déconnexion de la commune de Bangor.

Concernant le développement touristique de l'île, les élus souhaitent qu'il soit maîtrisé ; l'accueil de touristes ne doit pas être réalisé aux dépens de l'activité agricole (consommation d'espace). M. LE GARS indique que les capacités d'hébergement touristiques sont actuellement suffisantes et raisonnables pour que l'île en vive.

Une habitante souhaiterait la création d'un nouvel équipement, une piscine, qui, selon elle, répondrait aux attentes de la population permanente tout en participant à l'attractivité du territoire. Les élus indiquent qu'une négociation avec le camping de Kernest est en cours pour un accès aux scolaires notamment.

## LE ROLE DES PPA

Un habitant s'interroge sur les personnes décisionnaires. Les associations sont-elles forces de proposition ou force de décision ? Les élus répondent que les associations sont bien entendu forces de propositions mais que de lourdes contraintes réglementaires (loi Littoral notamment) existent, c'est pourquoi, l'activité insulaire doit être la plus adaptée au territoire tout en répondant aux souhaits de la population.

## AUTRES

Un habitant propose qu'il serait intéressant de montrer la différence entre le nombre de demandes de permis de construire et le nombre de permis délivrés afin de prendre conscience des contraintes urbanistiques existantes sur le territoire.

## Poursuite de l'étude

Le bureau d'études Cittanova organisera les prochains ateliers les 15 et 16 avril et une réunion d'information concernant la loi Littoral aura lieu le (date), présentée par les représentants de l'Etat (DDTM).

Les prochains ateliers relatifs au volet Economie des PLU auront lieu selon les communes :

-Le 15 avril 2013 à

-Le 16 avril

La suite : PADD

**Objet de la réunion**

Mme La Vice-Présidente de la Communauté de Commune de Belle-Île-en-Mer introduit la réunion ; la réunion publique est organisée pour présenter les grandes orientations de développement choisies par les communes dans le cadre du PLU. Le bureau d'études Cittanova accompagne les quatre communes dans la démarche d'élaboration des quatre PLU.

Le bureau d'études ajoute que cette présente réunion publique s'inscrit dans le cadre de la concertation réalisée durant l'élaboration des PLU. Elle a pour but d'échanger, de discuter des orientations d'urbanisme et d'aménagement inscrites dans le PADD et choisies par les élus des communes.

Dans un premier temps, le bureau d'études rappelle les objectifs de l'élaboration des PLU et du PADD, pièce maîtresse du dossier, d'où découlent les règlements graphique et écrit. Les communes ont choisi d'élaborer un PADD commun, Au sein duquel ont été précisées des orientations spécifiques par commune.

Dans un second temps, la vidéo réalisée auprès de la population est visionnée. Elle recueille les avis, remarques et observations des habitants, des résidents secondaires et des visiteurs sur le territoire, en abordant plusieurs thématiques : activités économiques, logements, déplacements, environnement, etc. Ces thèmes font l'objet d'orientations dans le PADD.

Enfin, les grands axes sont présentés :

AXE 1 : Promouvoir un développement urbain raisonné pour préserver la qualité du cadre de vie de Belle-Ile en Mer

AXE 2 : Conforter les atouts économiques de Belle-Ile en Mer

AXE 3 : Préserver et valoriser les espaces naturels de Belle-Ile, atouts indéniables

AXE 4 : Promouvoir des modes de déplacements pour tous

AXE 5. Gérer durablement le territoire

**Les échanges****COÛT DE LA MISE EN OEUVRE DE CE PADD**

Une participante s'interroge sur le coût de la mise en oeuvre des projets inscrits dans le PADD. Le bureau d'études indique que les orientations d'aménagement du PADD sont définies pour les 10-15 prochaines années. Les projets ne se réaliseront pas directement après l'approbation du PLU et s'inscrivent dans une démarche à long terme. Le coût de chaque projet n'est pas chiffré mais ils restent en adéquation avec les capacités d'accueil du territoire et les moyens financiers de la collectivité. L'ensemble des projets apparaît réalisable à long terme pour les élus. Le PADD est défini comme un document non technique, sans annexe financière.

**LES ALTERNANCES POLITIQUES DANS LES COMMUNES**

Un participant s'interroge sur le devenir de ce PADD après les élections municipales. Le bureau d'études explique que généralement, tout n'est pas remis en cause entre les différents mandats, malgré les différends politiques. Les orientations d'aménagement et d'urbanisme sont générales et doivent, quelle que soit la politique menée, respecter un cadre législatif et réglementaire. Des ajustements peuvent être réalisés après les élections ; cependant, si ces ajustements remettent en cause l'économie générale du PADD, ce dernier devra être re-débatu en conseil municipal (minimum deux mois avant l'arrêt du projet de PLU).

## LA CONCERTATION

Un participant souhaite connaître les différentes phases de concertation à venir. Le bureau d'études explique qu'après cette réunion, les PADD seront débattus au sein des conseils municipaux des quatre communes, commencera ensuite la phase du zonage et du règlement. Les projets pourront ensuite être arrêtés par délibération des conseils municipaux. Ensuite, les quatre projets de PLU sont transmis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA), notamment les services de l'Etat, pour qu'ils émettent leurs avis sur les projets de PLU. Après trois mois de consultation des PPA, l'enquête publique démarre ; les habitants peuvent exprimer leurs avis, remarques et observations durant un mois auprès du commissaire enquêteur, qui aura des permanences dans les communes. Le commissaire enquêteur remet ensuite un rapport aux communes qui choisissent de prendre en compte ou pas les demandes et/ou observations des habitants, avant d'approuver leurs PLU.

Les élus ajoutent que les projets de PLU font l'objet de nombreuses discussions, tant au sein des commissions dans chaque commune, qu'avec les différents acteurs intervenant dans l'élaboration du PLU (l'Etat, la CCBI, les associations, la chambre d'agriculture, le conseil général...). Les échanges entre élus mais également avec la population permettent de construire des projets partagés. L'élaboration des quatre PLU est l'occasion de construire un développement du territoire cohérent.

## LA LOI LITTORAL

Certains élus et participants s'accordent à dire que les projets sont considérablement contraints par la loi Littoral. Un participant évoque dans ce cadre, les terrains devenus inconstructibles depuis quelques années en raison d'une application stricte de la loi. Certains élus indiquent qu'ils ont entrepris certaines démarches pour changer le cadre de la loi (auprès de sénateurs, etc). Le bureau d'études indique que les PLU de Belle-Île-en-Mer doivent faire avec cette contrainte réglementaire mais que des projets de territoire peuvent être construits malgré cette loi.

Dans le cadre de ces échanges autour de la loi Littoral, un participant ajoute qu'il est difficile pour la population de comprendre pourquoi à tel endroit c'est possible et à d'autres non, étant donné l'absence de définition des notions de villages et hameaux. Plusieurs participants évoquent l'idée de définir à l'échelle de l'île ces notions. Le bureau d'études explique que la jurisprudence permet d'approcher une définition du hameau et du village.

La majorité des participants dénoncent le manque d'informations et de concertation au sujet de la loi Littoral et de son application, notamment des PAU (Parties Actuellement Urbanisées) qui ont été définies dans les POS par la DDTM.

## L'ASSAINISSEMENT

Une participante s'interroge sur les possibilités de mettre aux normes certains dispositifs d'assainissement. Cette mise aux normes demandée freine les ventes, en raison du coût et elle n'est parfois pas réalisable au regard de la taille des terrains (au coeur des hameaux notamment). Elle propose la mise en place de systèmes d'assainissement semi-collectif dans certains hameaux afin de résoudre ces problèmes (micro-stations...). Les élus indiquent que cette piste est difficile à mettre en oeuvre tant d'un point de vue réglementaire que pratique. Le PLU devra apporter une réponse aux exigences réglementaires en matière d'assainissement individuel.

## LES PERFORMANCES ENERGETIQUES DU BÂTI

Un participant souhaite que l'architecture belliloise évolue afin de répondre aux enjeux environnementaux, notamment pour améliorer les performances énergétiques du bâti mais aussi diminuer les coûts de construction, qui sont aujourd'hui relativement élevés. Les élus répondent que de nombreux débats ont eu lieu lors de l'élaboration du PADD à ce sujet et diverses sensibilités s'expriment quant au degré d'évolution de l'architecture

belliloise à porter, et des possibles impacts paysagers dus à cette évolution.

Certains élus évoquent la possibilité d'organiser des ateliers intercommunaux au sujet de l'architecture avec les professionnels du secteur de la construction (architectes, constructeurs...) dans le cadre de l'élaboration du règlement.

#### LE TRANSPORT MARITIME

Un participant souhaiterait une desserte de l'île par bateau au même titre la desserte des communes de Bretagne par le TER. Plusieurs participants dénoncent les tarifs de la Compagnie Océane et l'absence de concurrence. Les élus indiquent que le PLU ne peut agir directement sur l'organisation du transport maritime mais que des réunions à ce sujet ont été organisées dernièrement.

#### LES RESSOURCES EN EAU POTABLE

Plusieurs participants s'interrogent sur le devenir de l'usine de dessalement et souhaitent connaître les volontés de la communauté de communes à ce sujet. Les élus indiquent que, pour le moment, aucune décision n'a été prise.

#### LA GESTION DES DECHETS

Un participant souhaite avoir des précisions concernant l'optimisation du site de Chubiguer. Quelques élus expliquent que la question de la gestion des déchets doit être traitée à l'échelle de l'île et que les phases suivantes de l'élaboration des PLU (zonage et règlement) seront l'occasion de traduire cette orientation et de trouver des solutions.

#### Poursuite de l'étude

Les débats PADD en conseils municipaux sont prévus :

- le 14 novembre 2013 à Bangor et Sauzon
- le 12 décembre 2013 à Locmaria et Le Palais

# COMPTE RENDU DES REUNIONS AVEC LES PPA

CR Réunion de présentation du diagnostic aux Personnes Publiques Associées

11 DECEMBRE 2012

## Liste des présents

M. RICHARD - Chargé de mission  
Aménagement / Pays d'Auray

Mme GOULHEN-LACROIX - DDTM 56 /  
SUH / UAO (représentant l'Etat)

Mme PRIEUR - DDTM 56 / SUH / UAO  
(représentant l'Etat)

M. HUCHET - UBED

M. DAUMAS BEDEX - Union Belle-iloise

M. LE GARS - Maire du Palais

Mme GUILLOTTE - Vice Présidente PLU

Mme PERRUCHOT - Conseillère Municipale  
/ Le Palais

M. MORVAN - Adjoint au Maire / Sauzon

Mme CASTERS - Vice-Présidente CCBI / Elue  
Sauzon

M. BERTHO - Adjoint à l'urbanisme / Le Palais

M. GIARD - Conseiller Municipal / Locmaria

M. DESARD - Maire de Bangor

M. NAUDIN - Maire de Sauzon

M. ROGNON-SÄÄSKI - Chargé de mission  
CCBI

Melle ROSTAING - Cittanova - Urbaniste

Melle LE GARGASSON - Cittanova - Paysagiste

## Présentation

La présentation par le bureau d'étude sous forme d'une vidéo projection, s'est déroulée de la façon suivante après une brève introduction sur le contexte communal et la loi Littoral :

- CONTEXTE -

I - LE MILIEU PHYSIQUE

> Une topographie caractérisée par ses vallons

> Les covisibilités

II - AMBIANCES ET PERCEPTIONS PAYSAGERES

> Les entités paysagères

> Les marqueurs paysagers

III - ESPACE NATUREL ET AGRICOLE

> La trame verte et bleue de grande qualité

> Des milieux naturels diversifiés générateurs de paysages

> Un territoire protégé

> Une agriculture qui évolue et transforme le paysage

> L'architecture agricole et les hangars d'activités

IV - L'ORGANISATION URBAINE

> La répartition spatiale

- > Les villages et hameaux
- > Une évolution des espaces urbanisés
- > Une évolution des lisières urbaines
- > Morphologie du tissu urbain

#### V - LA TYPOLOGIE DE L'HABITAT

- > Les types de bâti
- > L'orientation du bâti

#### VI - LE FONCTIONNEMENT URBAIN

- > Les éléments de repères
- > La répartition des équipements et activités
- > L'îlot du centre-bourg

#### VII - LES ESPACES PUBLICS

- > Les espaces publics liés aux équipements et services
- > Les espaces publics liés aux loisirs
- > Les espaces publics résiduels
- > Les limites privées/publiques

#### VIII- LES DEPLACEMENTS

- > Le réseau viaire
- > Les déplacements doux

#### IX - LES POTENTIALITES FONCIERES

Une seconde présentation sur le diagnostic socio-économique a été présentée sous la forme suivante :

#### I - ANALYSE DEMOGRAPHIQUE ET DU PARC DE LOGEMENTS

- > La population
- > Le logement
- > L'emploi
- > Les équipements

#### II -PROSPECTIVE TERRITORIALE

- > Les 4 phénomènes de consommation des logements
  - Le renouvellement
  - Le desserrement
  - La vacance
  - Les résidences secondaires
  - Récapitulatif
- > Commune de Bangor
- > Commune de Locmaria
- > Commune de Sauzon
- > Commune de Le Palais

#### III - POURSUITE DE L'ETUDE



## Remarques

### LA LOI LITTORAL

Lors de la présentation sur la thématique loi Littoral, de nombreuses interrogations sur la définition de village et de hameaux ont été effectuées. Cittànova a rappelé les définitions de la loi et a précisé que le SCOT participera à la définition de la notion de hameaux et villages.

L'article L146-4 du code de l'urbanisme précise entre autre que : « I - L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. »

Le représentant du SCOT, Mr Richard explique que le SCoT est en cours d'élaboration et les définitions de la loi Littoral sur les hameaux et villages seront précisées courant Février 2013.

Le maire de Sauzon évoque le fait que les limites des définitions sont en constantes évolutions et qu'il est difficile de s'y retrouver. Mme Goulhen-Lacroix évoque en effet, que les évolutions sont permanentes en raison de l'évolution de la jurisprudence et la terminologie affinée.

### LA QUALITÉ DES EAUX DONT LES EAUX DE BAINADE

Le diagnostic devra être complété de la qualité des eaux de baignade. Les résultats de la qualité des eaux de baignade pourront être transmises au bureau d'études par chacune des communes (à partir des mesures effectuées chaque Noël).

### COMPLÉMENT À APPORTER AU DIAGNOSTIC TERRITORIAL - INTERVENTION DE LA REPRÉSENTANTE DE L'ÉTAT

Suite à la présentation de Cittànova, Mme Goulhen-Lacroix mentionne qu'il ne s'agit là que d'une synthèse du diagnostic territorial mais qu'il faudra veiller à bien mentionner les thèmes suivants dans le diagnostic écrit :

- L'évolution du climat et si possible, l'évolution des espèces végétales sur le territoire de Belle-Ile en Mer
- D'après les dispositions du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne un zonage d'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé.
- D'après les dispositions de la loi sur l'eau (du 30/12/2006) les PLU devront intégrer un inventaire des zones humides et des cours d'eau.

Mr Rognon Sääski précise que les démarches de recensement des zones humides et des eaux pluviales sont en cours.

- La notion de la desserte en réseaux numériques devra être étudiée au sein du diagnostic.
- Le PLU devra répondre à l'objectif de réduction de la consommation de l'espace agricole. Ainsi, au sein du diagnostic une analyse comparée devra être réalisée entre la consommation des terres construites observée ces dix dernières années et la consommation future prévue au PLU.
- La notion de la capacité d'accueil des communes de l'île devra être approfondie notamment en réactualisant les données présentées en matière de consommation d'eau, de déchets produits. La notion de saisonnalité devra apparaître au sein de l'étude du diagnostic. La capacité d'accueil devra être corrélée avec la capacité financière du territoire.
- Le diagnostic devra également traiter des activités portuaires et du transport maritime
- Un diagnostic agricole devra être établi et ces conclusions intégrées à la réflexion du PLU
- La qualité de l'air et la problématique des pollutions sont des thématiques à intégrer au diagnostic du PLU
- Concernant la partie paysage, le diagnostic s'appuiera notamment sur l'étude de l'école de Blois.
- Les sites archéologiques devront être recensés au sein du document écrit du diagnostic.
- La problématique des déplacements doux sur l'ensemble du territoire devra être traitée.

- Avant de parler de développement, la commune devra mener une réflexion sur le devenir des potentialités existantes au sein du tissu urbain.

#### PRÉCISIONS SUR LA NOTION DE DENSITÉ

La question de la densité sur les nouvelles opérations est évoquée par un participant. Mme Goulhen-Lacroix précise qu'aujourd'hui la démarche est avant tout d'aboutir à un aménagement de qualité et doit conduire à une économie de l'espace et à une préservation et une pérennisation des sièges d'exploitations agricoles.

#### PRÉCISIONS SUR LES POTENTIALITÉS URBAINES

Mr Richard demande si les potentialités urbaines ont été chiffrées et identifiées. Cittànova précise que chaque commune a fait l'objet d'un recensement très précis et cartographié mais qu'il n'a pas été chiffré pour le moment.

#### LE DEVENIR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES EST SOULEVÉ

La question du devenir des exploitations agricoles est soulevée. La DDTM et le bureau d'études précisent que le diagnostic agricole permettra de recenser les projets agricoles à l'échelle de l'île et d'anticiper les changements d'affectations ou autres projets en lien avec le bâti agricole.

#### **Les points actés**

Cittànova enverra la présentation du diagnostic incorporant les modifications et précisions faites dans le cadre de la réunion.

#### **Poursuite de l'étude**

Les prochaines réunions de travail sur le PLU sont en lien avec l'élaboration du PADD et sont fixées le 16 et le 17 Janvier 2013 en commune.

**Liste des présents**

Perrine BARRAY – Conseillère municipale à Le Palais	Catherine LEBIGRE – CPIE Belle-Île
Gilles BERTHO – Adjoint à l'urbanisme et au logement à Le Palais	Georges DELPONT – CPIE Belle-Île
Joseph OLIERIC – Conseiller municipal à Le Palais	Jean DAUMAS-BENEX – Union belliloise
Patrick MONTAGNER – Adjoint à l'urbanisme à Locmaria	Jacqueline VALLADON – Union belliloise
Cécile GUILLOTTE – Adjointe à Locmaria	Agnès GOULHEN-LACROIX –DDTM du Morbihan
Norbert NAUDIN – Maire de Sauzon	Dominique PRIEUR –DDTM du Morbihan
François BEAL – Adjoint à Sauzon	Grégory BENARD – Syndicat Mixte du Pays d'Auray
Pierre-Yves DESARD – Maire de Bangor	Christophe LALY – Conseil Général du Morbihan
Marie-Christine PERRUCHOT – Conseillère municipale à Le Palais	Pierre TOULLEC – Chambre d'agriculture
Benoît SAASKI-ROGNON – Chargé de mission à la CCBI	Jérôme LOVADINA – Architecte-Urbaniste, Cittanova
	Aude LE GALL – Urbaniste, Cittanova

**Objet de la réunion**

Le bureau d'études explique l'objet de la réunion : il s'agit de présenter les orientations du PADD définies à partir des constats et enjeux identifiés dans le diagnostic et par les élus du territoire, à travers les ateliers PADD et les sessions de travail avec les élus dans les communes. Des modifications ont été apportées au document suite à ces échanges, qui seront présentées lors de la présente réunion.

**Les échanges**

Le compte-rendu est rédigé selon l'organisation du PADD.

**PREAMBULE**

M. TOULLEC souhaite avoir des précisions sur les données qui ont permis de définir les orientations du PADD, notamment le nombre de logements envisagés, les besoins en foncier induits et la surface disponible dans le tissu bâti existant. Le bureau d'études indique que les hypothèses de développement ont été réalisées à l'issue du diagnostic ; selon le taux de croissance démographique choisi par chaque commune, une estimation des besoins en logements et en foncier a été réalisée. Mme GOULHEN-LACROIX indique qu'il n'est pas obligatoire d'indiquer ces informations dans le PADD. Cependant, l'ensemble des participants à la réunion trouve intéressant de les faire figurer dans le préambule du document. Le bureau d'études prendra en compte cette remarque.

Concernant le bilan de la consommation d'espaces agricoles et naturels, M.DESARD s'interroge sur la surface consommée à Bangor durant les dix dernières années. Le bureau d'études indique que l'évolution de l'usage du sol et de la consommation d'espace est évaluée d'après la source de données Géobretagne (interprétation manuelle de photos aériennes) complétée par un travail de terrain.

## AXE 1 : PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RAISONNÉ POUR PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE DE BELLE-ÎLE-EN-MER

### > PRIVILÉGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN AU SEIN DES CENTRES-BOURGS

Une orientation a été ajoutée : « Permettre les opérations d'urbanisme de type Bimby dans les centres-bourgs ». Mme BARRAY précise qu'il ne s'agit pas de faciliter ce type d'opération uniquement dans les centres-bourgs mais également dans les espaces urbanisés périphériques. Le bureau d'études indique que cette orientation implique la réalisation d'une étude plus fine des terrains, qui peut être réalisée en parallèle du PLU. Si le lancement de ce type d'étude n'est pas envisagé, le bureau d'études précise qu'il est préférable de rédiger cette orientation de la manière suivante : « Permettre la densification du tissu pavillonnaire ».

Concernant le renouvellement urbain, M. DESARD indique qu'il est difficile de le mettre en application sur le terrain en raison de la rétention foncière qui se produit sur le territoire. Plusieurs PPA apportent des précisions sur les outils existants permettant de limiter cette rétention foncière ; M. LALY informe les élus que des opérateurs comme la SEM d'aménagement EADM et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne aident les collectivités à élaborer des politiques foncières de nature à faciliter l'aménagement. Ils accompagnent ainsi les collectivités dans leurs projets de développement et d'urbanisme notamment.

### > RÉPONDRE A UN OBJECTIF DE CROISSANCE MESURÉE PRIVILÉGIANT L'IMPLANTATION DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

Concernant la proportion de logements sociaux, les élus des communes de Sauzon, Locmaria et Bangor ne souhaitent pas imposer un pourcentage et préfèrent prendre la décision selon l'opération. Ils prendront en compte certains éléments tels que la localisation de l'opération par rapport aux équipements, services et commerces, le nombre de logements créés, la superficie de l'opération, etc. Le bureau d'études précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent intervenir en complément de l'orientation du PADD. La commune de Le Palais a, quant à elle, choisi de suivre les préconisations du SCoT qui est la suivante : « les documents et opérations d'urbanisme et de programmation comprenant de l'habitat assurent la diversité de l'offre résidentielle en permettant de répondre aux besoins : en petits et moyens logements, en logements adaptés aux personnes âgées et personnes en situation de handicap dans une perspective de leur maintien à domicile, en logements accessibles, en consacrant 20% des programmes de plus de 10 logements à de l'offre locative sociale pouvant, le cas échéant, être complété par une offre d'accession sociale, [...] ». (DOO du SCoT du Pays d'Auray, p122).

M. DESARD ajoute qu'il serait intéressant de préciser la typologie des logements ; la demande en logements sociaux porte essentiellement sur des logements comprenant moins de 3 chambres. Les PPA indiquent qu'il est possible de traduire la proportion de logements sociaux en surface de plancher. Le SCOT notamment ne voit pas d'objection à aller au-delà de ses préconisations : le PADD peut à minima préciser qu'une attention particulière doit être portée à la typologie de logement attendue.

### > AMÉLIORER LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS, FACTEUR DE LIEN SOCIAL

Aucune observation.

### > PRÉVOIR UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENT SUFFISANT PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS D'ACCUEIL DE LA POPULATION

Les élus et le bureau d'études indiquent que les équipements sont déjà suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins de la population actuelle et future. Mme GOULHEN-LACROIX indique qu'il serait intéressant de le rappeler dans le préambule du PADD afin de mieux justifier l'ensemble des orientations du PADD, tant en termes d'équipements de loisirs que d'assainissement, etc.

## AXE 2 : CONFORTER LES ATOUTS ÉCONOMIQUES DE BELLE-ÎLE-EN-MER

### > PROMOUVOIR UN TOURISME A L'ANNÉE

M. LALY s'interroge sur l'orientation « Maintenir une fréquentation touristique à hauteur de 380 000 visiteurs par an minimum, en veillant à une politique tarifaire raisonnable et adaptée selon la période et en élargissant la

saison touristique ». L'ensemble des PPA s'accorde à dire que cette orientation n'a pas sa place dans le PLU ; sa traduction graphique et règlementaire n'est pas possible. L'intention des élus, à travers cette orientation, était d'afficher la volonté politique de veiller à des tarifs raisonnables, non seulement des traversées maritimes, mais aussi, des hébergements touristiques, etc. L'orientation, n'ayant pas de traduction dans les autres pièces du PLU, sera modifiée.

A noter que se tiennent actuellement des états généraux du transport maritime dans le cadre du renouvellement de la délégation du transport public du conseil général en concertation avec les habitants de l'île.

Concernant les orientations en faveur du nautisme, M. LALY précise que le port de Sauzon est une concession communale. Dans le cadre d'un réaménagement de certaines parties du port, la commune est donc maître d'ouvrage.

#### > SOUTENIR LE COMMERCE ET L'ARTISANAT LOCAL

M. LALY pose la question de l'adéquation entre l'orientation « Kersablen : envisager une extension très contenue du village pour conforter la vocation de commerces et d'activités compatibles avec l'habitat » inscrite dans l'axe 2 et celle de l'axe 1 : « Conforter de façon mesurée le village de Kersablen ». Le bureau d'études clarifiera ce point.

#### > DÉVELOPPER ET PÉRENNISER LES ACTIVITÉS AGRICOLES LOCALES ET CELLES LIÉES A LA PÊCHE

M. DESARD souhaite avoir des précisions concernant le changement de destination. Le bureau d'études indique que le changement de destination permet, dans les zones A, la préservation de bâtiments qui ne sont plus utilisés pour l'agriculture mais que les élus pensent important de conserver en autorisant une réaffectation de leur usage dans un cadre non agricole. D'après l'article L123-3-1, seuls « les bâtiments agricoles » ayant un « intérêt architectural ou patrimonial » peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Identifiés par les communes, ces bâtiments seront désignés dans le règlement et les documents graphiques du PLU. Ces changements de destination peuvent permettre une diversification de l'activité agricole. Cependant, le bureau d'études et les services de l'Etat précisent que ces changements de destination ne doivent en aucun cas impacter le fonctionnement de l'exploitation.

#### > ASSURER UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENT NUMÉRIQUE PERMETTANT DE CONTRIBUER A LA CONNECTIVITÉ DU TERRITOIRE ET A LA DIMINUTION DES BESOINS EN DÉPLACEMENT

M. LALY indique qu'il est intéressant d'anticiper l'arrivée du Très Haut Débit sur l'île, en réfléchissant aux besoins depuis les points d'exploitation. Le bureau d'études ajoute, qu'en effet, depuis la loi Grenelle, le règlement peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions de mettre en place certaines installations (fourreaux...) pour permettre le raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu (article 16 du règlement du PLU).

M. DELPONT propose d'inscrire la création d'un lieu spécifique dédié au télé-travail, destiné aussi bien aux résidents de l'île qu'aux touristes. Les élus s'interrogent sur la localisation d'un tel lieu : dans les zones d'activités, dans le centre de

Le Palais ou dans les quatre communes ; ils ont fait le choix de ne pas l'indiquer dans le PADD.

### AXE 3 : PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS DE BELLE-ÎLE-MER

#### > PRÉSERVER LES PAYSAGES DE L'ÎLE

Aucune observation.

#### > PRÉSERVER LES ESPACES REMARQUABLES DE L'ÎLE QUI EN FONT LA RICHESSE

Concernant l'orientation « conforter la sensibilisation et l'éducation des visiteurs et des résidents à l'environnement », M. SAASKI-ROGNON indique que la traduction au sein du PLU peut se faire par exemple en intégrant au sein des projets d'aménagement un volet sensibilisation aux espaces naturels (panneaux de sensibilisation).

#### > CONFORTER ET METTRE EN VALEUR LA TRAME VERTE ET BLEUE

Aucune observation.

### > VALORISER LE PATRIMOINE ET LE PAYSAGE URBAIN

Le bureau d'études indique que des études peuvent être menées pour répondre à certaines orientations ; par exemple, un règlement local de publicité peut être réalisé pour « limiter l'affichage sauvage et favoriser l'harmonisation des panneaux publicitaires sur l'ensemble de l'île ». Les élus ne souhaitent pas inscrire dans le PADD leur engagement dans ce type de démarche.

### AXE 4 : PROMOUVOIR DES MODES DE DE PLACEMENTS POUR TOUS

#### > FAVORISER ET SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS DOUX

Aucune observation.

#### > DESENGORGER LE CENTRE DE LE PALAIS

Aucune observation.

#### > DÉVELOPPER UN RÉSEAU DE TRANSPORT COLLECTIF EFFICACE ET ADAPTE A BELLE-ÎLE, EN LIEN AVEC UNE RÉFLEXION SUR LA DESSERTE URBAINE DE LE PALAIS

Aucune observation.

#### > AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ VERS ET DEPUIS LE CONTINENT

Aucune observation.

### AXE 5 : GERER DURABLEMENT LE TERRITOIRE

#### > PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS

Aucune observation.

#### > PREVENIR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

L'orientation « trouver avec l'Etat une solution pour le dépôtage des hydrocarbures à l'extérieur de l'enceinte urbaine » pose question à M. LALY et Mme GOULHEN-LACROIX. En effet, M. LALY indique que des études ont déjà été menées à ce sujet et qu'aucune solution adaptée en termes de nuisances, risques pour la population, etc, n'a été trouvée. M. BERTHO répond que le risque du dépôtage dans le port est important et qu'il est nécessaire pour éviter une catastrophe de trouver une solution. Mme GOULHEN-LACROIX précise qu'elle renseignera les services de l'Etat compétents sur le sujet. Le bureau d'études supprimera « avec l'Etat ».

Concernant le dépôt pétrolier, Mme GOULHEN-LACROIX indique qu'un Porter à Connaissance complémentaire sera transmis aux communes avec les périmètres de protection.

#### > LIMITER LES NUISANCES SONORES ET LUMINEUSES

M. DESARD indique que la commune de Bangor a déjà fait le choix d'éteindre l'éclairage public à 22 heures. Cependant, des détecteurs de présence ont été mis en place dans certains secteurs.

#### > PROMOUVOIR LES ENERGIES RENOUVELABLES, LES ECONOMIES D'ENERGIE ET L'HABITAT DURABLE

M. LALY indique qu'il serait préférable de parler d'économies d'énergies avant la production. Le bureau d'études modifiera l'ordre de ces orientations.

Les représentantes des services de l'Etat souhaitent qu'une orientation traitant du réchauffement climatique soit rédigée.

Le bureau d'études et les élus indiquent que plusieurs orientations inscrites dans différents axes constituent déjà des éléments pour lutter contre ce phénomène.

Mme LEBIGRE s'interroge sur la possibilité d'inscrire ou non une orientation permettant de réglementer l'utilisation de pesticides, d'engrais. Le bureau d'études indique que le PLU n'a pas ce rôle. L'élaboration d'un Agenda 21 peut être un outil pour limiter ces pratiques.

#### > ASSURER LA DISPONIBILITÉ DE LA RESSOURCE ET MAÎTRISER LES CONSOMMATIONS

M. SAASKI-ROGNON pose la question de la possibilité réglementaire d'imposer les citernes de récupération de pluie dans les OAP. Le bureau d'études indique qu'il est possible de l'inscrire dans les principes d'aménagement des OAP.

#### > AMÉLIORER LA PERFORMANCE DE L'ASSAINISSEMENT

M. DESARD informe qu'en hiver le drainage n'est pas efficace ; les sols étant gorgés d'eau. M. LALY indique qu'il existe d'autres solutions d'assainissement non collectif existent comme les filtres à sable ou les micro-stations. Le coût peut néanmoins être un frein à leur installation. Mme GOULHEN-LACROIX ajoute que l'ARS n'est pas favorable à la multiplication des micro-stations en raison des difficultés de suivi. Par ailleurs, l'étude d'assainissement élaborée en parallèle du PLU permettra de mieux appréhender les secteurs à enjeux et ainsi organiser le développement de l'urbanisation en fonction de la capacité d'épuration des sols. Le SCoT indique que les collectivités doivent assurer la cohérence de leur développement urbain avec les capacités épuratoires du milieu.

M. DESARD informe également qu'une pollution est constatée dans l'anse de Goulphar, provoquée par les rejets des eaux de l'établissement Castel Clara, centre de thalassothérapie.

#### > PERMETTRE UNE GESTION DURABLE DES DÉCHETS

M. LALY indique que la méthanisation peut être une solution pour valoriser certains déchets. Il s'agit de la dégradation de la matière organique par des micro-organismes. Les élus indiquent qu'ils se sont renseignés pour cette technique mais que la production de déchets agricoles n'est pas suffisante à l'échelle de l'île pour l'implantation d'une unité de méthanisation c'est pourquoi aucune orientation à ce sujet n'est inscrite dans le PADD.

Concernant l'orientation « rechercher des sites de stockage et de transformation pour les déchets issus du BTP », les élus indiquent qu'un site est à l'étude, le site de Merezel.

Pour le site de Chubiguer, il est envisagé une extension.

#### AUTRES SUJETS ABORDES

Mme GOULHEN-LACROIX regrette de ne pas avoir eu le document avant la réunion. M. SAASKI-ROGNON et le bureau d'études indiquent que l'organisation des réunions n'a pas permis de le faire mais prennent note de la remarque pour la suite et le bon déroulement des projets des PLU.

Lors de la réunion publique, le bureau d'études rappellera les éléments clés du diagnostic et les hypothèses de développement qui ont permis de définir les orientations du PADD.

#### **Poursuite de l'étude**

Une réunion ayant pour objet les projets du PLU et l'application de la loi Littoral aura lieu le 14 octobre avec les représentants de la DDTM.

Le 15 octobre est organisée un atelier avec les commerçants du territoire de Belle-Île-en-Mer.

La réunion publique est prévue le 24 octobre à 20h30 à la salle Arletty.