

Plan local d'urbanisme

COMMUNE DE LE PALAIS

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN

Réponse de la collectivité aux
observations de la commission
d'enquête



1 – RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ AUX RÉSERVES ET RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'enquête publique unique portant sur la l'élaboration du PLU, la révision du zonage d'assainissement des eaux pluviales et la révision du zonage d'assainissement des eaux usées s'est déroulée du mardi 23 juillet 2019 au samedi 7 septembre 2019 inclus.

Le 6 décembre 2019, la commission d'enquête a procédé à la remise du rapport et conclusions de l'enquête publique. La collectivité a souhaité répondre aux recommandations et réserves soulevées par la commission d'enquête.

La commission émet un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme de Le Palais assorti de la réserve suivante :

A - Introduire dans le règlement de la zone UC une disposition qui soumet les demandes d'autorisation de constructions et installations nouvelles au régime dérogatoire prévu par la Loi ELAN

En outre, la commission formule les recommandations suivantes :

- 1 - Classer en zone N, le secteur d'urbanisation diffuse de Ramonette situé dans la bande des 100 m et en espace proche du rivage
- 2 - Affiner la délimitation des EPR sur la base des critères d'origine jurisprudentielle rappelés dans le SCoT du Pays d'Auray et repris dans le rapport de présentation du PLU.
- 3 - Revoir le périmètre du zonage Ns (110 ha) qui a été élargi notamment au détriment de la zone agricole sans que pour autant l'augmentation du périmètre ait été argumentée.
- 4 - Réexaminer les changements de destination identifiés au PLU afin de ne retenir que les bâtiments agricoles patrimoniaux, compléter ce recensement et prendre en compte dans le calcul du nombre de logements à créer. Compléter le rapport de présentation par une fiche illustrative.
- 5 - Améliorer la qualité du règlement graphique (toponymie, support cadastral...)

RÉPONSES DE LA COLLECTIVITE POUR LEVER LA RÉSERVE

A – Mise en conformité du PLU avec la loi ELAN

La loi ELAN a été promulguée postérieurement à la date d'arrêt du PLU de Le Palais. Dans ce nouveau contexte législatif, les zones UC identifiées au PLU ne peuvent accueillir de nouvelles constructions tant que le SCoT n'a pas évolué dans son écriture.

Ainsi, le règlement des zones UC correspondant aux entités urbaines significatives de la commune (telles que identifiées à l'arrêt du dossier), dans le caractère général de la zone, a été rédigé comme suit :

« Suite à la promulgation de la loi Elan, seules les extensions limitées des constructions sont autorisées. La possibilité de réaliser des constructions nouvelles au sein des zones Uc est conditionnée à l'identification ultérieure et à la reconnaissance par le SCOT du Pays d'Auray. »

RÉPONSES DE LA COLLECTIVITE SUITES AUX RECOMMANDATIONS

1 – Site de Ramonette

Le site de Ramonette a fait l'objet d'un jugement par la Cour d'Appel de Nantes le 29 juin 2010 sur la parcelle AC25 qui qualifie que l'opération projetée se situe en agglomération, au sein d'un quartier urbain et dans les espaces urbanisés.

Par ailleurs, la parcelle AC24 dispose d'un permis d'aménager de 2 lots qui est en cours de jugement. Ledit permis a été annulé par le Tribunal Administratif le 17/05/2019. La mairie a fait appel de ce jugement le 16/07/2019.

Ainsi, la mairie maintient la zone urbaine de Ramonette au PLU.

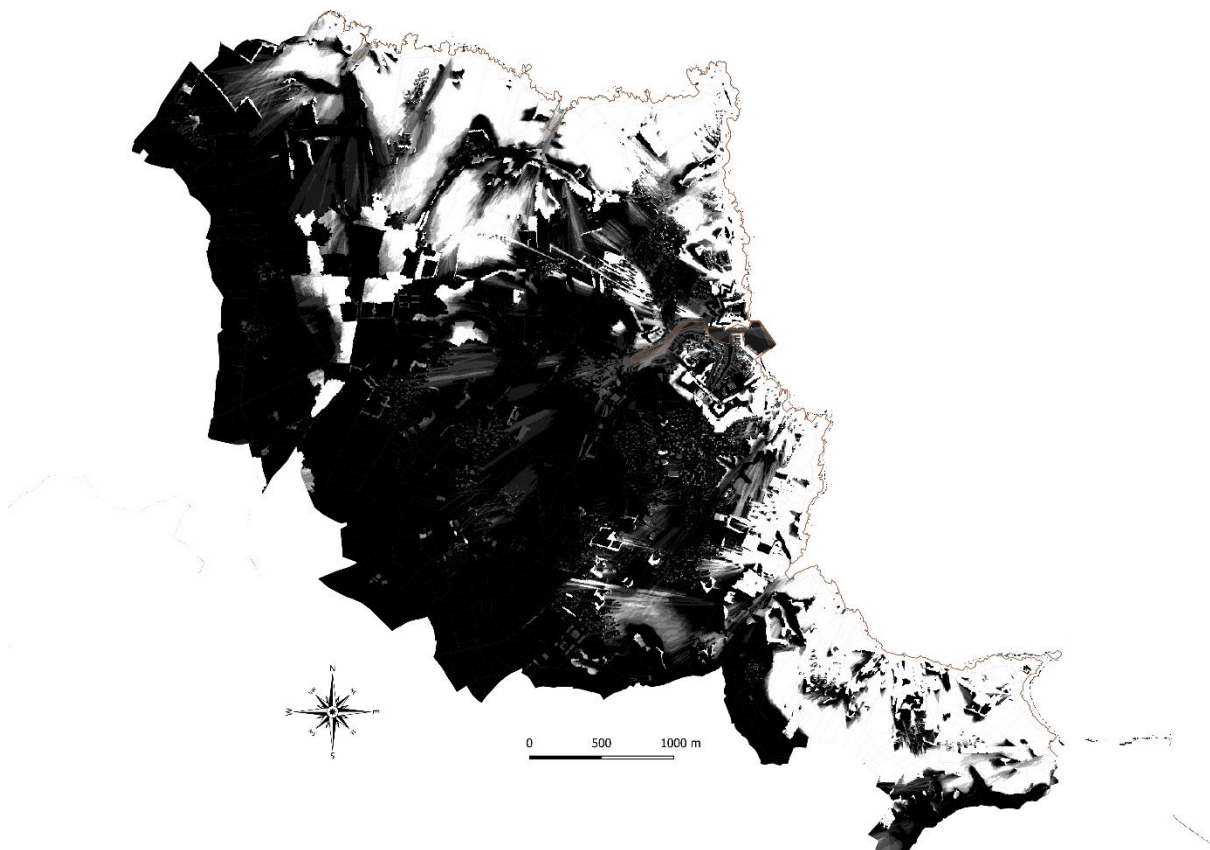
2 – Affiner la délimitation des EPR

Le rapport de présentation a été complété d'une justification étayée et d'une analyse de la covisibilité basée sur les critères suivants.

>> Les critères du PLU :

1 - la co-visibilité avec la mer, révisé en fonction de la présence d'espaces remarquables du littoral

>> covisibilité étudiée terre/mer et réciproquement en tenant compte de la hauteur des bâtiments, de la hauteur de la végétation par rapport à des points pris à 0/ 500 m/ 1km et 5km du rivage.



Cartographie de la covisibilité terre-mer et réciproquement (en noir, les secteurs présentant une absence de covisibilité et en blanc les secteurs présentant une covisibilité avec la mer)

2 - la nature et l'occupation de l'espace : présence du site Classé, d'espaces remarquables du littoral, d'espèces déterminantes du site Natura 2000

>> Que dit le SCOT ?

Rappel des orientations du SCOT

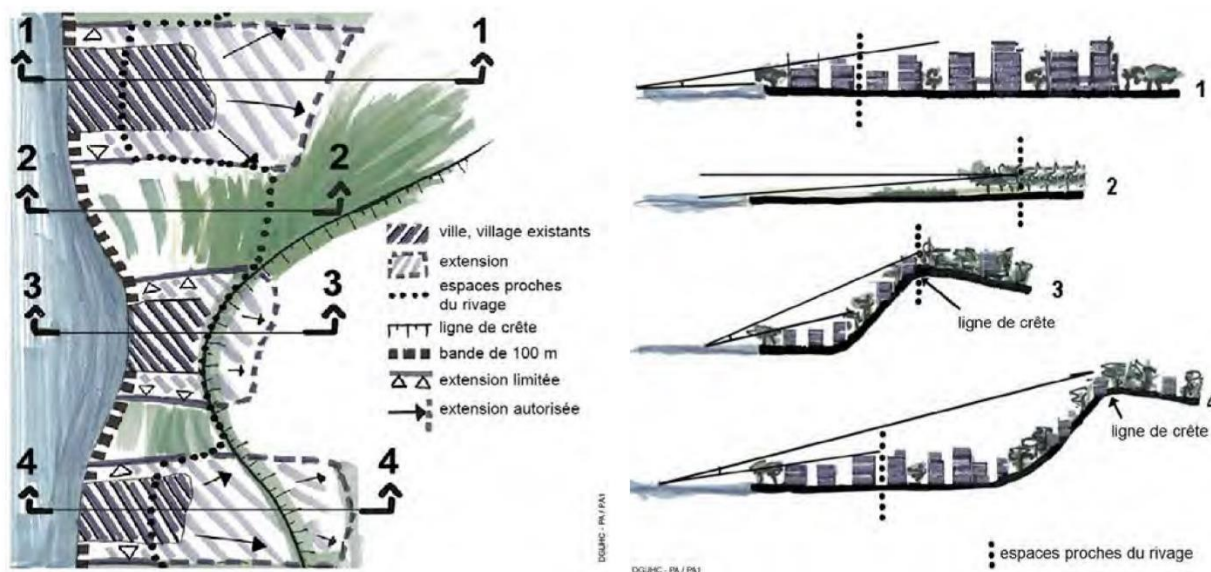
Le SCOT détermine les espaces proches du rivage, dans les communes littorales, qui représentent les espaces où le caractère maritime se ressent.

Dans ces espaces, l'urbanisation se fait non seulement en continuité, mais celle-ci doit aussi être limitée.

Les espaces proches du rivage sont déterminés en croisant les critères suivants, qui émanent de la jurisprudence :

- la **co-visibilité avec la mer**, critère principal, qui peut être corrigé à la hausse ou à la baisse en fonction des autres critères suivants,
- la **distance par rapport au rivage**,
- la **nature et l'occupation de l'espace** (urbanisé, naturel, existence d'une coupure liée à une infrastructure,...) où la présence d'un espace remarquable au sens de la loi littoral peut constituer un indice déterminant.

Exemple de délimitation d'espaces proches du rivage



source : « planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral » - Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer et Ministère de l'Écologie et du Développement Durable – juillet 2006

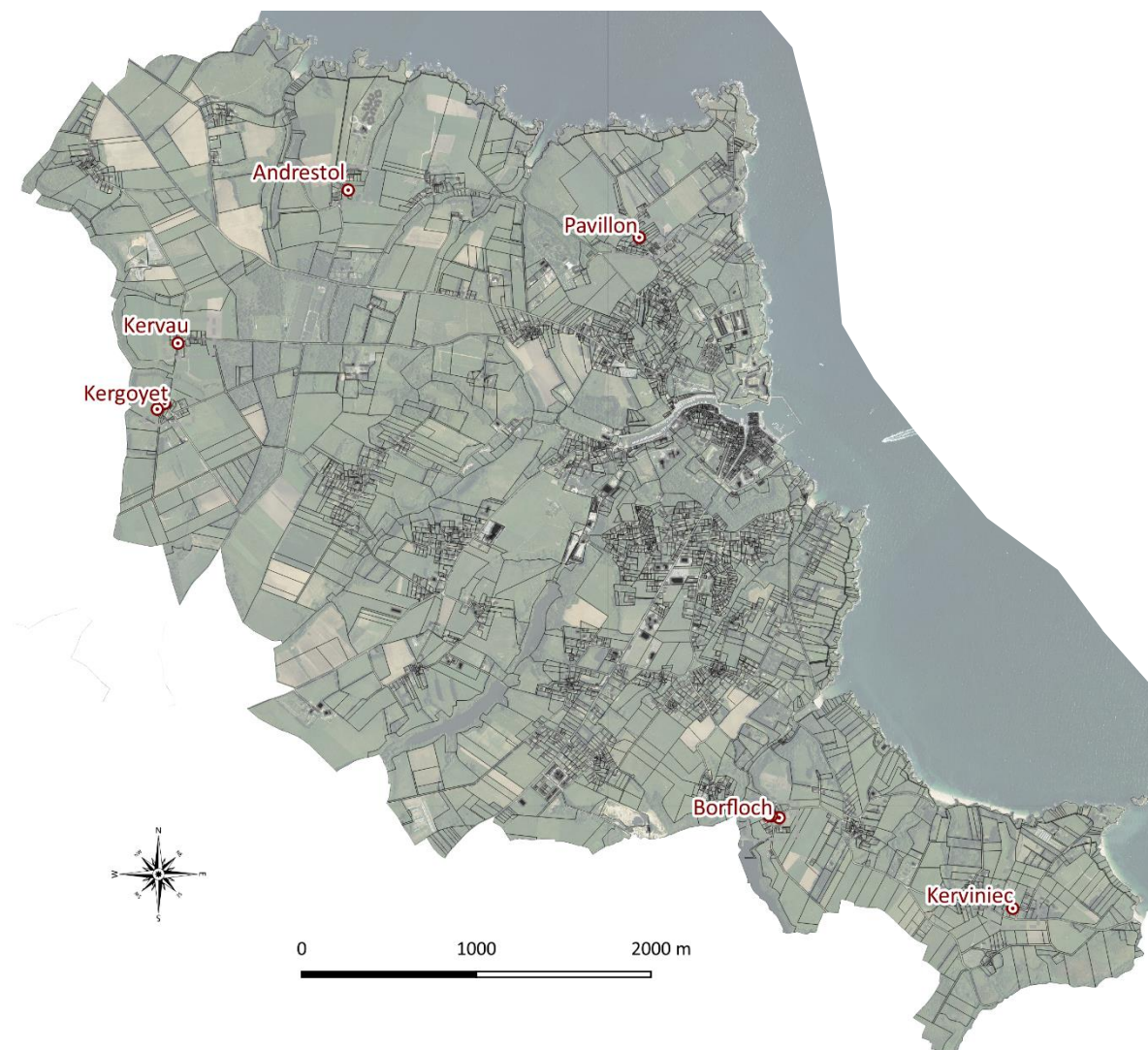
3 – Périmètre Ns

Le périmètre Ns du PLU a été revu et réajusté au plus près des parties qui correspondent aux espaces naturels remarquables. Des zones N viennent remplacer le zonage Ns notamment au Sud de Bruté et vers Begarosse : ces espaces sont entre autres caractérisés par la présence de la trame verte et bleue du territoire.

4 – Réexaminer les changements de destination

La commune de Le Palais a revu le classement des changements de destination en privilégiant le critère patrimonial du bâti. Ainsi, ce sont une dizaine de bâtiments agricoles qui pourront faire l'objet d'un changement de destination.

Localisation des bâtiments pouvant changer d'affectation au PLU de Le Palais



Exemple de bâtiments pouvant changer de destination au PLU (à gauche au lieu-dit Borfloch et à droite au lieu-dit Kerviniec)

5 – Améliorer la qualité du règlement graphique

Le règlement graphique a été complété de la toponymie afin d'améliorer sa lisibilité.

2 – ANNEXE A LA RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ AUX RÉSERVES ET RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE PLU DE LE PALAIS