

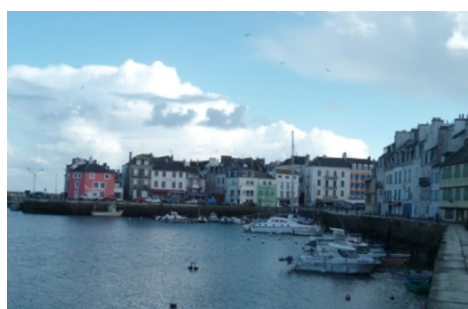
Plan local d'urbanisme

COMMUNE DE LE PALAIS

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN

ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET RÉPONSES DE LA COLLECTIVITÉ

ARRÊTÉ LE 23 AVRIL 2018
APPROUVÉ LE 5 MARS 2020



1. LISTE ET RÉPONSES DES PPA

Le PLU de la commune de Le Palais a été arrêté en conseil municipal en date du 23 avril 2018.
La consultation des Personnes Publiques Associées et Consultées s'est déroulée de fin avril à fin juillet 2018.

ORGANISME	DATE DE RÉCEPTION DU RAR	RÉCEPTION DE L'AVIS	AVIS
AIP	27/04/2018	-	-
Bretagne Sud Habitat	27/04/2018	retour CD 04/09/2018	-
CAUE du Morbihan	30/04/2018	courrier 17/07/2018	8 observations décrites ci-après
Centre National de la Propriété Forestière	27/04/2018	-	-
Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement	27/04/2018	-	-
Chambre d'Agriculture du Morbihan	27/04/2018	23/07/2018	Observations décrites ci-après
Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan	27/04/2018	courrier 05/05/2018	Sans Avis
CMA du Morbihan	27/04/2018	-	Sans Avis
Comité Régional de la Conchyliculture Bretagne Sud	27/04/2018	-	-
Communauté de communes AQTA	27/04/2018	-	-
Communauté de communes de Belle-Île	27/04/2018	18/07/2018	Observations décrites ci-après
Conseil Départemental 56 Direction des Routes	27/04/2018	courrier 27/06/2018	3 observations
Conseil Régional	27/04/2018	-	-
Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)	27/04/2018	courrier 09/06/2018	Observations décrites ci-après
DREAL, MRAe / Service CoPrev	14/05/2018	-	Précisions et recommandations
DREAL, Site de Lorient	27/04/2018	-	-
Espacil Habitat	27/04/2018	-	-
Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	27/04/2018	23/07/2018	Aucune objection
INAO Délégation territoriale OUEST	30/04/2018	mail 14/05/2018 courrier 18/05/2018	Aucune objection
Mairie de Bangor	27/04/2018	-	-
Mairie de Locmaria	27/04/2018	-	-
Mairie de Quiberon	27/04/2018	-	-
Mairie de Sauzon	27/04/2018	-	-
Morbihan Energies	27/04/2018	courrier 13/07/2018	Aucune objection
Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage	27/04/2018	-	-

ORGANISME	DATE DE RÉCEPTION DU RAR	RÉCEPTION DE L'AVIS	AVIS
Préfet, CDPENAF (DDTM)	27/04/2018	courrier 24/07/2018	Favorable sous réserves Avis Défavorable relatif aux STECAL pour manque de précisions
Préfet, DDTM (SUH, UAO)	27/04/2018	courrier 31/07/2018	Favorable sous réserves
Préfet, RTE	27/04/2018	courrier 25/05/2018	Sans Avis
Préfecture du Morbihan Bureau de la coordination	27/04/2018	-	-
Région Bretagne	-	courrier 08/06/2018	Rappel du SRADDET
Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine	27/04/2018	-	-
Syndicat Départemental de l'Eau du Morbihan	27/04/2018	courrier 13/07/2018	5 observations décrites ci-après
Syndicat mixte du Pays d'Auray	14/05/2018	-	Remarques décrites ci-après
Syndicat mixte pour le SCoT du Pays de Lorient	27/04/2018	-	-
Union Belliloise pour l'Environnement et le Développement	27/04/2018	courrier 23/07/2018	Observations décrites ci-après

2. ANALYSE DES AVIS DES PPA ET RÉPONSES DE LA COLLECTIVITÉ

. 5 .



AVIS DU PRÉFET, DDTM / SUH / UAO

AVIS FAVORABLE AU PROJET DE PLU, SOUS RÉSERVE QUE SOIENT PRISES EN COMPTE AVANT APPROBATION, LES REMARQUES ET JUSTIFICATIONS FIGURANT AU « I - OBSERVATIONS CONCERNANT LA LÉGALITÉ ET LA SÉCURITÉ JURIDIQUE DU DOCUMENT ».

« CONSEILS ET RECOMMANDATIONS » PERMETTRONT, SI LA COLLECTIVITÉ LES RETIENT, DE COMPLÉTER OU JUSTIFIER LES ÉLÉMENTS DU PROJET.

I - OBSERVATIONS CONCERNANT LA LÉGALITÉ ET LA SÉCURITÉ JURIDIQUE DU DOCUMENT

A- Prise en compte de la loi littoral / Coupure d'urbanisation (article L121-22)

Le projet de PLU, s'il fait état de coupures d'urbanisation situées au nord, à l'est et à l'ouest autour du secteur de Bordilla matérialisées par la protection des boisements, ne les reporte pas graphiquement, dans le rapport de présentation.

Conformément aux dispositions de la loi « littoral » et du SCoT du Pays d'Auray approuvé, seule l'extension mesurée des constructions agricoles existantes est admise dans les coupures d'urbanisation (cf page 106 du DOO).

Le PLU, en autorisant l'implantation de nouvelle construction ou installation agricole dans les secteurs Aa situés dans les coupures d'urbanisation, doit donc être revu.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le règlement du secteur Na précise que seules les extensions des bâtiments agricoles sont autorisées de façon mesurée.

Extension d'urbanisation (articles L121-8, 10 & 11)

Le rapport de présentation ne présente pas un argumentaire justifiant de façon satisfaisante la continuité du secteur de Mézèreel-Ouest avec l'agglomération du bourg.

Le lieu-dit de Bordadoué est qualifié de secteur urbanisé de densité significative. Cette qualification, au regard de la configuration du site, doit être justifiée.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le secteur de Mézèreel Ouest est rattaché à sa partie est et donc au bourg tel que définie dans la méthodologie puisque les zones tampons définissant l'enveloppe urbaine intègrent le bâti à l'ouest de la D190. Cette continuité, en plus d'être projetée par l'application brute de l'enveloppe, est également ressentie sur le site par un rapport de proximité des deux ailes de ce secteur.

La justification concernant le lieu-dit de Bordadoué est définie et explicitée en détail dans la pièce 1.3.1 faisant état des critères sélectionnés auxquels répond le secteur. Cependant, conformément à la loi Élan, seules sont autorisées les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU conformément à l'article 42.

Espaces proches du rivage (article L 121-13)

Le rapport de présentation n'apporte pas de justification quant aux différences entre le tracé des espaces proches du rivage du PLU et celui proposé par le SCOT du pays d'Auray.

Conformément aux règles d'extension limitée en espaces proches du rivage (cf jurisprudence du conseil d'Etat du 7/02/2005- Soleil d'Or-commune de Menton), l'urbanisation doit s'effectuer en fonction de la densité et de la hauteur du quartier environnant.

Or, pour les zones UA, UAa, UAb, UE, UEa, Uln, UV, UP et UPa, le règlement écrit ne mentionne aucune disposition de hauteur et/ou de densité veillant au respect de l'extension limitée de l'urbanisation sur l'ensemble de ces secteurs situés en espaces proches du rivage.

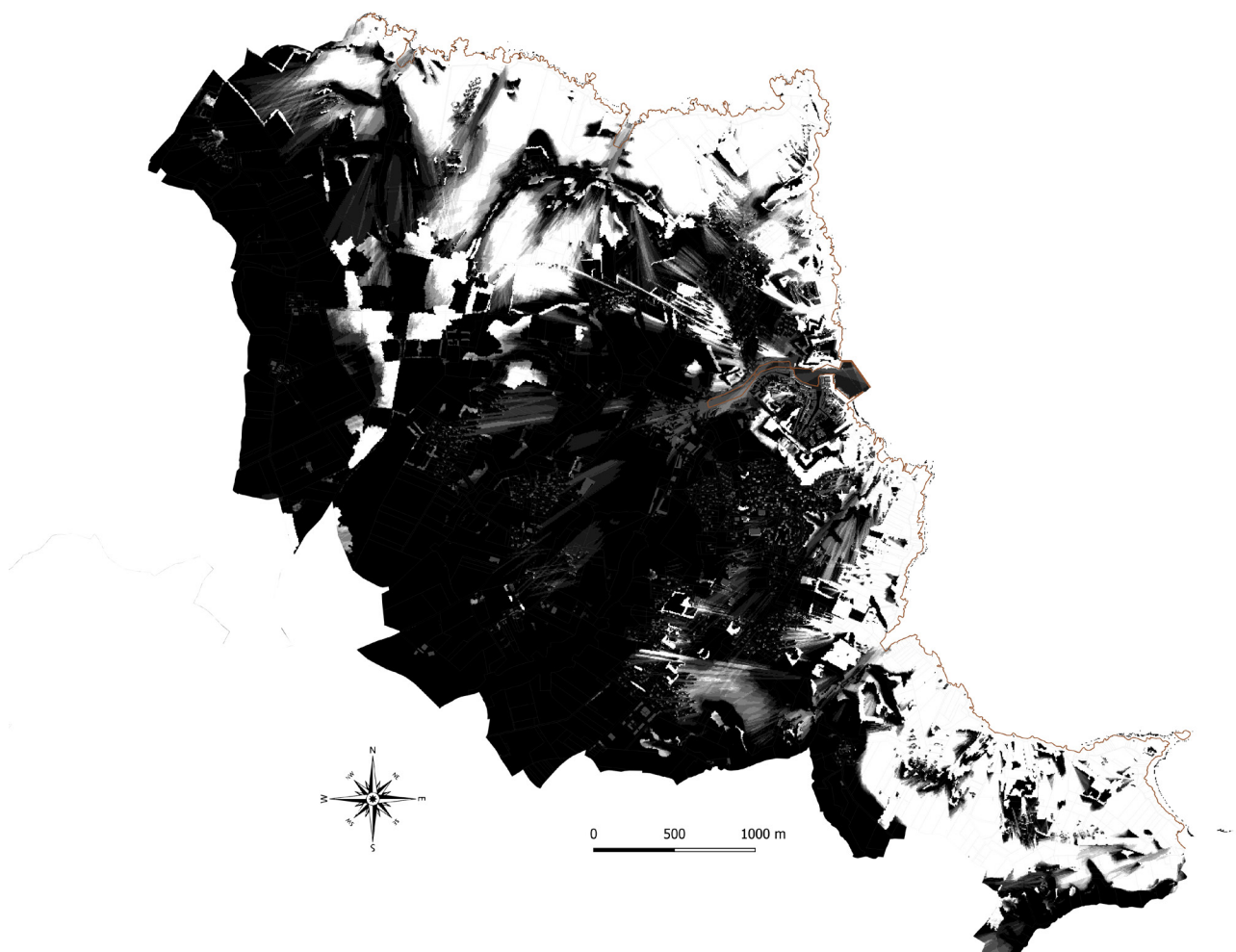
RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le tracé des Espaces Proches du Rivage a été complété au sein du rapport de présentation (partie 6.3.) selon les critères suivants :

- 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
- 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

Le rapport de présentation précise la méthodologie employée.

Cartographie de l'étude de la covisibilité sur la commune de Le Palais



Bande des 100 mètres (articles L121-16, 17 & 19)

Dans les secteurs situés dans la bande littorale des 100m, les espaces non construits doivent être intégrés en zone non aedificandi dans la mesure où ils ne constituent pas des espaces urbanisés au sens de l'article L121-16. La zone UBa (secteur nord de Ramonette) comporte ainsi quelques compartiments qui ne peuvent être qualifiés d'urbanisés au regard de la jurisprudence actuelle (arrêt de la CAA de Nantes du 1/06/2015 - commune d'Arzon; arrêt de la CAA de Nantes du 29/05/2017 - commune de Houat).

Dans le règlement des zones UJ, UIn, UV, N, Ns, NLc et Nzh la mention relative à l'interdiction de construction dans la bande littorale des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés est incomplète ou inexistante et de ce fait non réglementaire.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le site de Ramonette sera maintenu en zone UB au regard de la procédure en cours et de la jurisprudence existante (définition de quartier urbain).

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.

Par ailleurs, le règlement a été modifié pour la partie relative à la bande des 100m afin d'être conforme au code de l'urbanisme.

Préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques (articles L121-23, 24, 25, 26 & 50)

L'identification et la délimitation du périmètre des espaces devant être protégés au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme ont été réalisées par l'État après étude et ont été notifiées par le Préfet à la commune sur un plan au 1/10000 établi le 14/09/1998.

Le PLU a réduit le périmètre Ns, notamment sur le secteur de Port St Julien (partie Est), situé en site inscrit et en protection ZNIEFF type 2 (cf extrait carte des zones Ns demandées ci-joint).

De plus, le PLU a placé en zone Nzh les zones humides incluses dans le périmètre des espaces remarquables. Au titre de l'article L121-23 de la loi Littoral, ces secteurs relèvent des espaces remarquables et caractéristiques dans lesquels les aménagements sont limitativement énumérés à l'article R121-5 du code de l'urbanisme.

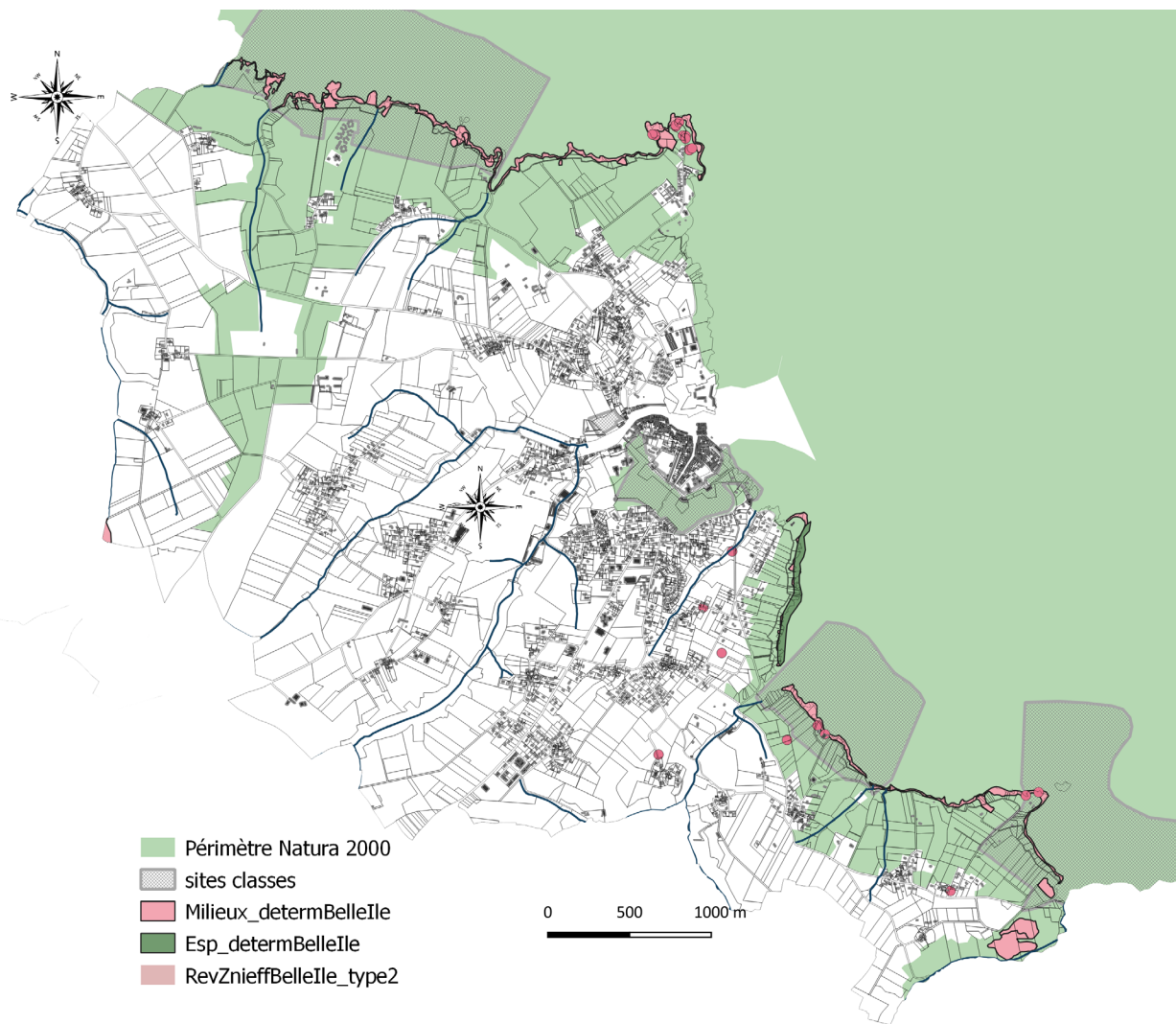
Le périmètre Ns a été élargi sur certaines zones de la commune, par rapport à celui figurant dans le document graphique du POS révisé le 19/10/2009.

Le PLU, dans son rapport de présentation, n'apporte pas l'argumentaire fondé sur les dispositions de l'article R146-1 justifiant l'augmentation de ce périmètre.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Port Saint-Julien : sur ce secteur, le zonage a été mis à jour et la partie Est correspondant aux espaces remarquables du littoral a été classée en zone Ns au PLU pour approbation.

Le rapport de présentation précise le classement des zones N et Ns qui s'appuie sur la présence d'espèces remarquables, du site Classé, du site inscrit ou encore de la ZNIEFF de type II.



Cartographie des espaces naturels remarquables

Les emplacements réservés (ER) destinés à la réalisation de stationnements (notamment les ER n°2, 4, 14 et 17) situés en espaces remarquables ne pourront être ni cimentés, ni bitumés afin de permettre un retour au site à l'état naturel. Seuls des aménagements légers pourront être admis .

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les emplacements réservés inscrits au règlement graphique du PLU n'ont pour objet que la régulation de l'activité touristique dans le respect total de l'environnement.

Une mention a été apportée au règlement écrit afin de préciser cette nécessité de perméabilité dans toutes les zones N.

B - urbanisation, consommation des espaces agricoles et STECAL

Le projet de PLU présente les STECAL suivants en zone N :

- NI camping isolé,
- Nlc colonie de vacances et villages vacances,
- Nx activité isolée,
- Nxa réhabilitation des bâtiments existants,
- Nv traitement des déchets,
- Ne station d'épuration,
- Np port à sec.

Le STECAL NI au sud de Bruté ne dispose d'aucune autorisation (il s'agit en fait d'une activité d'accrobranche) qui ne peut ainsi être déterminé en tant que STECAL.

A l'analyse du dossier, il n'a pas été possible de localiser la zone Np (port à sec).

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le rapport de présentation précise les dispositions réglementaires et justifications relatives à chaque STECAL.

Le site NI de Bruté a fait l'objet d'un PC autorisé le 17/04/2013 pour une activité d'accrobranche. Ce STECAL sera maintenu et remis en EBC conformément à la demande de la CDNPS. Par contre, la partie NI sur la parcelle ZP64 a été reclassée en zone N car il s'agit d'un terrain de sport lié à une colonie de vacances.

Le port à sec se trouve à Bordilla, juste à l'ouest de l'hôpital. L'affichage du secteur a été masqué par les affichages adjacents. La représentation a été reprise pour plus de lisibilité.

C - Préservation des milieux - compatibilité avec les politiques de protection des milieux naturels et de la biodiversité

La prise en compte des cours d'eau

Aucun inventaire des cours d'eau n'a été réalisé sur le territoire communal en contradiction avec l'action n°3 du Document d'Objectif et d'Orientation (DOO) du SCOT du pays d'Auray qui demande que la naturalité et les caractéristiques écologiques spécifiques des milieux aquatiques et humides soient préservées voire améliorées.

Pour cela, le DOO demande que les documents et opérations d'urbanisme et d'aménagement :

- identifient et protègent les lits des cours d'eau à travers le maintien des couloirs rivulaires,
- favorisent la naturalité des lits, berges et abords des cours d'eau en limitant le busage des cours d'eau et des fossés aux cas de sécurité ou d'intérêt public, en prévoyant éventuellement des retraits de l'urbanisation par rapports aux berges des cours d'eau, rus et plans d'eau, voire en envisageant des opérations de renaturation des abords des milieux aquatiques,
- préservent les ripisylves (formation boisée ou buissonnante en rive de cours d'eau), les prairies humides et boisements attenants,
- préservent les éléments bocagers (et favorisent le maintien des complexes haie-talus-fossé) en milieu agricole,
- limitent la création de plans d'eau aux conditions prévues par le SDAGE,
- maintiennent l'équilibre des milieux hydrographiques dans les opérations d'aménagement, notamment dans le cadre d'infrastructures linéaires.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

L'inventaire des cours d'eau a été réalisé en même temps que l'inventaire des zones humides mais n'avait pas été ajouté au dossier d'arrêt. La rectification a été apportée au dossier d'approbation.

Les zonage N, Nzh et Ns notamment assurent le suivi et la protection des cours d'eau et assurent cette continuité de la trame telle que présentée dans le DOO du SCOT du Pays d'Auray.

Une fiche reprend la thématique dans l'évaluation environnementale complémentaire.

D - Prise en compte des risques / prévention des risques naturels

En application de l'article L131-1 10° du code de l'urbanisme, le PLU doit prendre en compte les risques naturels. Il doit être compatible avec le SCOT, ce dernier devant lui-même être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le PGRI du Bassin Loire-Bretagne, approuvé le 23 novembre 2015. La façon dont les risques naturels sont abordés dans le PLU, tant dans le rapport de présentation que dans le PADD et les plans réglementaires, est plus restrictive que le PGRI dans les zones urbanisées, mais moins restrictive dans les STECAL de type camping.

Il y aura lieu de :

- > limiter les activités de camping en zone submersible à la période du 15 mai au 15 octobre, d'y interdire l'installation de HLL, ainsi que le gardiennage de résidence mobile de loisir ou de caravanes hors saison, d'annexer au PLU de Le Palais le Guide d'application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés au risque de submersion marine.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Pour la commune de Le Palais, les prescriptions ont été ajoutées dans le chapitre 1 afin de préciser les règles à suivre dans les zones de risque de submersion marine.

Le Guide d'application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme a été annexé au PLU.

Prévention des risques technologiques

Les risques liés au dépôt pétrolier, au dépotage et au transport de matières dangereuses sont évoqués dans le rapport de présentation et le PADD, par exemple l'objectif de « prendre en compte les périmètres de sécurité réglementaires afin de limiter les impacts sur les futures constructions ». Mais aucune information ni règle de ce type n'est précisée dans le règlement et ses annexes. Le PLU n'a pas annexé le PAC risque technologique signé le 3/04/2014.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le PAC risque technologique a été rajouté en annexe 6.1. du dossier de PLU pour approbation.

II - CONSEILS ET RECOMMANDATIONS

Ces observations doivent conduire la collectivité à compléter la justification et l'argumentaire relatifs aux orientations qui fondent le projet de territoire communal.

A - Prise en compte de la loi littoral

Capacité d'accueil (article LI 21-21)

Le rapport de présentation pourrait être complété par un tableau de synthèse récapitulant, pour chaque commune de Belle-Ile, les choix retenus dans le cadre du projet de PLU, leur impact sur la capacité d'accueil et les mesures compensatoires qui en découlent.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le résumé non-technique, en pièce 1.4 du PLU, permet d'apporter une synthèse des éléments pour la commune.

Il conviendra de s'y rapporter.

Bande des 100 mètres (articles L121-16, 17 & 19 ; ex L146-4-III)

Pour les zones UI, UIIn, UV, N, Ns, NLc et NzH, le règlement gagnerait en lisibilité en étant complété par la rédaction suivante :

« Hors espace urbanisé de la bande littorale des 100 mètres, les constructions, extensions de construction existante, installations ou changements de destination sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public ».

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La formulation a été ajoutée aux dispositions du premier article.

B - Préservation des milieux

Adduction en eau potable

L'évolution de la population prévue sur le territoire communal se traduira inévitablement par une augmentation globale de la consommation en eau potable.

La commune doit s'assurer des possibilités d'alimentation en eau potable à court, moyen et long terme lors de l'ouverture des zones à urbaniser.

La commune de LE PALAIS, comme toute l'île est alimentée en eau potable à partir de l'usine d'eau potable d'Antoureau, mise en service en 2015 et d'une capacité de 250m³/h (à cet égard, le dossier présenté fait référence à l'usine de Bordilla, qui n'existe plus, il mériterait d'être mis à jour sur ce point ; de même, la référence à des analyses d'eau de 2014 doit être supprimée, l'usine d'Antoureau, dont la filière de traitement a été adaptée, permet d'obtenir une eau distribuée conforme à la réglementation sanitaire).

Le rapport de présentation (p238) renvoie au schéma directeur de 2014 d'Eau Du Morbihan, sans plus d'explication.

La notice sanitaire (pièce 6.2.1 paragraphe 1.4) évoque la suffisance de la ressource pour répondre à la demande d'augmentation de la population à l'échelle de la commune, sans inclure les perspectives d'évolution des 3 autres communes de l'île, alors que l'ensemble des abonnés de l'île est alimenté par la même usine de production.

Le PLU devrait justifier de l'adéquation entre la ressource disponible, les équipements existants, les éventuels aménagements envisagés et les besoins futurs des 4 communes.

Cette analyse permettrait également de dégager d'éventuelles pistes de progrès à mettre en œuvre dans le cadre du PLU pour faire évoluer les modes de consommation d'eau et établir la compatibilité du PLU avec le SDAGE Loire-Bretagne (disposition 7- maîtriser les prélèvements d'eau).

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les annexes sanitaires et l'étude de la capacité d'accueil du territoire ont été complétées.

Pour les perspectives d'évolution, il s'agit de PLU communaux et non d'un PLUi.

Cimetière

La réglementation applicable en matière de création et d'extension de cimetière est précisée par le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Ainsi dans les communes urbaines et à l'intérieur des périmètres d'agglomération, la création, l'agrandissement et la translation d'un cimetière à moins de 35 mètres des habitations sont autorisés par arrêté du représentant de l'Etat dans le département, pris après enquête publique et avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques (CODERST).

Les terrains les plus élevés et exposés au nord sont de préférence retenus. Ceux-ci doivent être choisis sur la base d'un rapport établi par un hydrogéologue. Ce rapport se prononce sur le risque que le niveau des plus hautes eaux de la nappe libre superficielle puisse se situer à moins d'un mètre du fond des sépultures.

L'emplacement réservé n°3 au document d'urbanisme ne pourrait recevoir l'extension du cimetière qu'à la condition que l'avis hydrogéologique en confirme la possibilité.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Cela ne s'intégrera pas dans le PLU mais sera de fait à considérer le jour où la volonté communale de proposer le projet sera effective. La procédure légale sera alors mise en place pour déterminer si les conditions sont favorables au projet.

C - Préservation de la mer et du littoral

Servitude SPPL (servitude EL9)

La date de l'arrêté d'approbation de la servitude des piétons le long du littoral sera précisée : Arrêté Préfectoral du 7 mai 1985, complété par l'Arrêté Préfectoral du 23 mai 1995 pour La Citadelle-Port Fouquet.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La précision a été apportée dans la pièce 6.1, liste des SUP.

Zone portuaire

Il serait précieux que la zone UP consacrée aux activités maritimes puisse accueillir une aire de carénage afin de pouvoir traiter les déchets issus du nettoyage des coques et les eaux de ruissellement de la zone technique selon le cahier des charges de l'AELB et conformément aux orientations du SDAGE qui préconise de supprimer et limiter les rejets en mer.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

L'aire de carénage est prévue au bout de la saline, après la limite Ouest du bassin à flot.

D - Prise en compte des risques

Le règlement écrit du PLU traite dans le titre V, chapitre 1, de la trame verte et bleue, du paysage et de la loi littoral. La réglementation propre aux zones submersibles n'en représente qu'un paragraphe. Le document gagnerait en lisibilité en créant un chapitre spécifique aux risques. Cela permettrait de réglementer tous types de risques, inondation, feux de forêt, résiduel minier, technologique qui n'ont pas tous un lien avec les thèmes du chapitre 1.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le chapitre 1 étant court, aéré et synthétique, le titre V a été complété afin de souligner la présence des dispositions relatives aux risques.

Toutefois, concernant les autres risques qui n'ont pas de prescription graphique associée, aucune retranscription de la réglementation en vigueur relative à ces risques n'a été ajoutée. Cette réglementation est existante et s'applique. Un rappel ici n'aurait pas de nécessité particulière.

E - Protection des sites archéologiques

Le projet de PLU a bien pris en compte les zones de protections demandées.

Cependant, il serait nécessaire d'intégrer la carte et le tableau joints en annexe explicitant les zones de protections.

Dans ce tableau, il est précisé la nature de la zone demandée, de niveau 1 (zone de saisine du préfet), ou niveau 2 (demande de zone N et zone de saisine compte tenu de la nature du site et son importance scientifique (monument en élévation, monument mégalithique conservé, etc.). Cette distinction de niveaux a pour objectifs :

- d'informer la mairie et le bureau d'études en charge du PLU sur son patrimoine archéologique et sur son état de conservation,
- de tenir compte de ce patrimoine archéologique dans la mise en place des zones du PLU et des projets d'urbanisme,
- de préserver ce patrimoine archéologique dans la mise en place des zones N.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La même demande a été formulée par la DRAC. Les pièces ont été annexées permettant d'obtenir le détail de chaque secteur identifié ainsi que son périmètre référent au zonage.

F - Numérisation des documents d'urbanisme

L'ordonnance 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique, fixe les modalités de la numérisation obligatoire au format CNIG et précise que les collectivités locales sont tenues de mettre en ligne leurs documents d'urbanisme après révision ou élaboration. Le Géoportail de l'urbanisme, sur lequel les publications seront obligatoires au 1^{er} janvier 2020, permet dès à présent cette mise en ligne.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les PLU sont effectivement au format CNIG et les mesures à prendre à la suite de l'approbation sont bien prévues.

ANNEXE - LISIBILITÉ DES DOCUMENTS

A - Règlement écrit

Guide d'application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés au risque de submersion marine.

Dans un souci de protection de la qualité de l'air extérieur et de prévention des maladies respiratoires, il est souhaitable de porter une attention particulière à l'implantation d'espèces fortement allergènes. Ainsi, le projet du règlement écrit, qui s'intéresse notamment aux clôtures et aux plantations, pourrait être complété par la phrase suivante : « Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs ».

B - Règlement graphique

Il serait utile de matérialiser la carte de submersion marine des zones basses aléa actuel.

Il serait judicieux d'indiquer les noms des « lieux-dit », ainsi que la distance de la marge de recul aux abords des Routes Départementales.

Pour une meilleure lisibilité du document il serait préférable d'éviter la superposition des chiffres (OAP ou Emplacement réservé), avec le nom de la zone.

C - Rapport de présentation

PAC technologique sur le dépôt pétrolier, dépotage et canalisation de transport du 3/04/2014.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le Guide est bien annexé au PLU.

Pour les espèces allergisantes, une disposition supplémentaire a été ajoutée dans le Chapitre 1 du Titre VI.

Le risque de submersion marine est d'ores et déjà matérialisé sur le zonage afin d'être visualisé dans le même temps que le zonage général. Ce zonage se rapporte au règlement écrit.

Les lieux-dits vont être ajoutés sur les cartes pour offrir davantage de lisibilité au plan global.

Les marges de recul sont identifiées au plan de zonage. Les distances à respecter vont être ajoutées sur les plans.

La superposition des chiffres des OAP et ER avec les noms de zone a été reprise.

Le PAC technologique a été annexé au PLU.

TROIS POINTS SONT PRINCIPALEMENT DÉFENDUS PAR LA DRAC AFIN DE METTRE D'AVANTAGE DE L'AVANT LES ZONES DE PROTECTION ARCHÉOLOGIQUE DU TERRITOIRE.

I - RAPPORT DE PRÉSENTATION

Les tableaux envoyés lors du « porter à connaissance » ne sont pas inclus dans le rapport de présentation.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le tableau indiquant les zones de protection et la carte associée ont été placés en annexe du PLU et dans le rapport de présentation.

II - RÈGLEMENT ÉCRIT

A- Rappel législatif relatif au patrimoine archéologique dans les dispositions générales

Les dispositions réglementaires et législatives [...] en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique sont à préciser dans le règlement.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Un ajout a été formulé au sein du règlement écrit, dans ses dispositions générales « LES ZONES DE PRÉSUMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHÉOLOGIQUES », afin de faire un renvoi vers les différentes législations applicables citées par la DRAC.

Le règlement écrit n'a toutefois pas pour vocation de condenser l'ensemble des législations.

B- Zonage encadrant les sites d'intérêt

Certains sites présentent un intérêt scientifique, culturel et patrimonial suffisamment important pour demander le maintien de leur préservation et leur conservation dans l'état actuel. Cela impose leur inscription en zone N pour une protection durable, en application de l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme. Celles-ci sont identifiées sur le tableau et délimitées sur le document graphique joints.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La majeure partie des sites concernés sont d'ores et déjà identifiés en zones naturelles, tandis que quelques unes persistent sur des espaces agricoles. La prescription graphique impose un encadrement réglementaire et une vigilance accrue sur ces espaces qui est donc clairement identifiée pour une protection durable.

Le règlement, à l'aide des remarques précédemment formulées, a permis de renforcer toute la mesure de l'enjeu archéologique et l'approche réglementaire ne nécessite pas le changement de zonage systématique vers la zone naturelle.

III - RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Il doit comporter un report des zones demandées, avec en rappel le numéro qui leur sert d'identifiant et un dispositif graphique pour distinguer leur nature (1 : zone de saisine- 2 : zone N).

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le règlement écrit soumet la nécessité de se rapporter à la cartographie et au tableau annexés des zones demandées.

Le règlement graphique identifie les périmètres concernés tandis que le règlement écrit et les annexes associées auxquels la cartographie fait référence explicite clairement la teneur de ces zones identifiées. Ajouter une numérotation supplémentaire au zonage n'apporterait pas davantage de précision et cela viendrait complexifier d'autant la lisibilité du zonage.



AVIS DE L'INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITÉ (INAO)

L'INAO N'A PAS D'OBJECTION À FORMULER À L'ENCONTRE DU PROJET DE PLU DANS LA MESURE OÙ CELUI-CI N'AFFECTE PAS L'ACTIVITÉ DES PRODUCTIONS SOUS SIGNE DE QUALITÉ CONCERNÉES

. 17 .



AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT DU MORBIHAN

LA CMA DU MORBIHAN A RENVOYÉ LE DOSSIER SANS AVIS



AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DU MORBIHAN

AVIS FAVORABLE

LA CCI DU MORBIHAN SE FÉLICITE DES ORIENTATIONS FAVORABLES DU TERRITOIRE.
AUCUNE OBSERVATION PARTICULIÈRE N'EST PORTÉE AU DOSSIER.



AVIS DE GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMÉRATION

EN TANT QUE SCOT VOISIN, AUCUNE OBSERVATION PARTICULIÈRE N'EST ÉMISE DE LA PART DE
GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMÉRATION



AVIS DE MORBIHAN ENERGIES

AVIS FAVORABLE

LES OBJECTIFS ET LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PROJET DE PLU FAVORISENT LE
DÉVELOPPEMENT D'ACTIONS PROPICES À LA MISE EN OEUVRE D'UNE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE
OPÉRATIONNELLE SUR LE TERRITOIRE



AVIS DE LA DDTM RTE

AUCUNE INSTALLATION N'EST SITUÉE SUR LE TERRITOIRE DE LE PALAIS



AVIS DE LA RÉGION BRETAGNE

LA RÉGION BRETAGNE FAIT UNIQUEMENT UN RAPPEL DE L'ÉLABORATION DU SRADDET

AVIS DE LA DIRECTION GÉNÉRALE DES INFRASTRUCTURES ET DE L'AMÉNAGEMENT DU MORBIHAN - DIRECTION DES ROUTES

DEUX OBSERVATIONS ONT ÉTÉ DÉFINIES PAR LA DIRECTION DES ROUTES DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU MORBIHAN AFIN, DANS UN PREMIER TEMPS, D'ADAPTER UN EBC POUR PERMETTRE PLUS DE SOUPLESSE AUX INTERVENTIONS PROCHES DE LA RD30 ET, DANS UN SECOND TEMPS, D'AJOUTER UNE ANNEXE IDENTIFIANT LES ENS.

I - RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Le plan 4.1 fait apparaître des espaces boisés classés au plus près de la RD30 (à hauteur du lieu-dit « Quinenec »).

Nous souhaiterions que les E.B.C inclus dans la marge de recul de cette RD soient classés en éléments de paysage et de patrimoine au titre de l'article L.123-1-5, III-2° du code de l'urbanisme. Ce classement garantira la protection de ces réservoirs de biodiversité, tout en offrant une souplesse de gestion des procédures administratives lors notamment d'interventions d'urgence.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les EBC ont fait l'objet d'une étude stricte et minutieuse, présentée et validée auprès de la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages (CDNPS). Ces périmètres et zones de prescription ne seront plus modifiées.

II - ANNEXES

Il y a lieu d'ajouter une annexe cartographique des zones de préemption des espaces naturels sensibles.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La carte des Espaces Naturels Sensibles (ENS) n'a pas été fournie par les services mais ils ont été travaillés et considérés pour être inclus dans le travail de zonage. Aucune annexe n'est donc nécessaire mais leur prise en compte transparaît bien dans le règlement graphique.

AVIS FAVORABLE SOUS RÉSERVE DE PLUSIEURS AJUSTEMENTS

QUATRE REMARQUES DE PORTÉE GÉNÉRALE ABORDENT LES THÈMES DE L'AGRICULTURE, L'ANC, LES HAIES ET BOCAGES

SEPT POINTS À PORTÉE PLUS LOCALISÉE TRAITENT PRINCIPALEMENT DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET DONC AU ZONAGE ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

. 19 .

I - REMARQUES ET RÉFLEXIONS DE PORTÉE GÉNÉRALE

A- Assainissement non collectif (ANC) - Création d'une sur-largeur de 10-15 mètres autour des zones constructibles

Concernant l'ANC, pour les zones constructibles non raccordées à l'assainissement collectif, il apparaît indispensable de prévoir (quand cela est possible) une zone de 10 à 15 mètres de «surlargeur» par rapport à la zone constructible afin de pouvoir accueillir le système d'assainissement et notamment d'épandage infiltration.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les zones UC prévoient une bande de 20m par rapport à la construction principale afin de faciliter la mise aux normes des systèmes d'assainissement.

B- Agriculture - Anticipation des développements modifiant notablement la productivité écologique des espaces agricoles et leurs qualités paysagères

Le changement climatique globale peut ouvrir le terroir de Belle-Île à de nouvelles pratiques agricoles hors le PLU, tel que rédigé, n'anticipe pas cette question. Les développements sont par nature souhaitables, tant qu'ils n'ont pas la capacité de remettre en cause notablement le cadre écologique (« Prairie maigre de fauche de basse altitude » pour lequel le site Natura 2000 de Belle-Île est fortement reconnu) et paysager agricole de Belle-Île, sur lequel l'île fonde son attractivité touristique et donc son économie. Aux gardes fou que constituent le site classé et la procédure d'évaluation des incidences Natura au titre des « Prairies maigre de fauche de basse altitude » en particulier, ne convient-il pas d'encadrer ces développements potentiels dans le PLU ?

Concrètement et récemment, plusieurs porteurs de projets ambitionnent sérieusement l'implantation de vigne sur des surface potentiellement importantes. Comment accepter ces nouveaux développements sans permettre une évolution radicale et globale du paysage typique de Belle-Île ?

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

L'encadrement du développement par le règlement écrit s'attache uniquement aux destinations et sous-destinations réglementaires mais ne peut pas prendre les devants sur les pratiques agricoles dans les zones agricoles.

Les «gardes fou» dont il est fait mention dans la remarque, ainsi que les outils législatifs divers tels que le Code de l'Environnement où le Code rural, sont autant de moyen de cadrer l'évolution et de s'assurer d'une bonne harmonisation avec l'histoire et le patrimoine culturel de Belle-Île.

Le PLU n'est pas l'outil approprié ici pour diriger l'utilisation qui sera faite derrière les destinations et usages des sols établit.

C- Haies - Limitation indicative des essences utilisées

Bien que ces préconisations ne soient pas réglementairement opposables, leur mention est tout à fait pertinente. En tant que gestionnaire des espaces naturels et opérateurs Natura 2000, il semblerait pertinent de proscrire les espèces invasives et potentiellement invasives pour les atteintes qu'elles occasionnent sur les habitats d'intérêt communautaires : le baccharis, la cinéraire maritime, l'herbe de la Pampa, la griffe de sorcière, l'éléagnus. Il convient d'autre part de noter que la plantation de cupressus a généré une modification paysagère importante de l'île en général et du site classé en particulier, jugée négative par les services de l'État. Il convient donc d'envisager le non renouvellement de ces essences qui, en l'absence d'entretien, ferme significativement les cônes de vue.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

En annexe du règlement écrit, dans le « Chapitre 1 : Dispositions relatives à la trame verte et bleue, au paysage et à la loi Littoral », un paragraphe a été ajouté afin de préciser les espèces citées comme invasives ou potentiellement invasives. Cette liste est à titre informatif et vient orienter les porteurs de projet.

D- Bocage - Limitation du développement des haies bocagères

Alors que la réglementation favorise généralement le maintien et le retour des haies bocagères, il conviendrait au contraire, dans le contexte de Belle-Île, d'en limiter le développement. En effet, le paysage de l'île a de tous temps été marqué par une absence de haies bocagères. Leurs développements auraient tendance à générer une perte de typicité du paysage, et pourraient même défavoriser l'habitat d'intérêt communautaire « Prairie maigre de fauche de basse altitude » pour lequel le site Natura 2000 de Belle-Île est fortement reconnu.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Concernant les haies bocagères, un nombre restreint de ces entités a été identifié au règlement graphique afin d'en assurer la préservation pour des questions paysagères mais aussi et surtout environnementales et écologiques. Elles sont donc principalement situées autour des hameaux et bourgs à des fins d'intégration et d'harmonie paysagère. Toutes celles qui ne sont pas identifiées restent sujettes à modification ou suppression.

Le règlement et les OAP souligne, pour leur part, la volonté de ne pas tendre vers des haies strictes mais davantage vers des « haies vives composées de différentes strates de végétation et en continuité avec la végétation du jardin », davantage représentatif de Belle-Île.

II - REMARQUES ET RÉFLEXIONS LOCALISÉES

A- Guerch - Extension emplacement réservé n°13

Dans le prolongement à l'est des parcelles abritant le complexe sportif du Guerch et zonée UE, vous avez prévu un zonage 1AUE permettant d'envisager intelligemment une extension future des équipements sportifs. Afin de permettre effectivement le développement future des équipements sportifs intercommunaux de Belle-Île, il semble nécessaire d'étendre l'emplacement réservé n°13 à l'ensemble du zonage 1AUE prévu sur le secteur.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

L'emplacement réservé n°13 a été étendu à la totalité de la zone 1AUE.

B- Bordilla - Extension nord du zonage UI

Bien que ne faisant pas partie d'une ZAE sous notre compétence, il semblerait pertinent, considérant le projet d'extension de l'entreprise « La bien nommée » et au titre du développement économique, d'étendre la zone UI située derrière la biscuiterie « La bien nommée ».

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le zonage Uia été réajusté afin de permettre le développement éventuel de cette entreprise.

C- Bordilla - Création d'un emplacement réservé

La zone de Bordilla est occupée par des entreprises nombreuses, générant une circulation en véhicules et en poids lourds importantes : circulation des camions et engins de l'entreprise de BTP Servibat, livraison et retrait des marchandises des entreprises Point P. Bretagne Matériaux et « La bien nommée », circulation des engins inhérents aux services techniques de l'intercommunalité et aux bus du transport public... L'axe unique de circulation, au-delà de son étroitesse contrainte, voit sa dangerosité accentuée, notamment dans le virage situé entre l'entrée des garages MAREC et du parking de « Fluide ». Aussi, il semblerait nécessaire de prévoir un zonage adapté et un emplacement réservé permettant, à terme, de reprendre ce virage routier afin d'y garantir une bonne visibilité.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

L'emplacement réservé n°18 a été réajusté afin de prévoir la rectification du virage.

D- Bruté - Création d'une ouverture dans l'EBC (Espace Boisé Classé)

Il existe aujourd'hui une ouverture de 5 mètres (voirie d'accès) dans l'EBC au nord de sur la parcelle ZP 5 (Bruté), côté départementale en face du parking du camping de Moulin Luc. Peut-être serait-il bon de reprendre/rectifier son périmètre.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les voiries et voies d'accès ont déjà été retirées des EBC au PLU arrêté.

E- Bruté - Création d'un zonage permettant le développement de projets publics assainissement/énergie/déchets

L'implantation de l'ancienne station de lagunage aérée de Bruté est aujourd'hui une zone de 2 à 3 hectares sans usage à réhabiliter. Afin que des projets puissent s'y développer, il semblerait intéressant d'y prévoir la création d'une zone spécifique (les 8 hectares classés en N les plus à l'Est de la parcelle ZP 5, hors EBC et hors zone maraîchère) pour l'assainissement (STEP actuelle située sur cette emprise mais non «signalée») mais aussi plus largement pour tout projet public en lien avec les déchets (enfouissement inertes, compostages, méthanisation,...) ou la production d'énergie (filière bois, photovoltaïque, gazéification,...).

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La parcelle ZP05 a été classée en Ne dédiée aux projets publics assainissement/énergie/déchets.

F- Stang Huète / ISDND - Extension au sud du zonage Nv

Concernant les déchets, il apparaît étonnant que l'installation de stockage de déchets non dangereux soit appelée « déchèterie », ce qui empêcherait tout traitement sur place (car une déchèterie n'est qu'une zone de regroupement transit de déchets). Le terme pourrait être : « Site de Stang Huète dédié au service public de collecte, transfert et traitement des déchets ».

Concernant le périmètre de l'installation, il est plus large que dessiné, la parcelle ZB 130 doit être intégrée au zonage Nv.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La partie de la parcelle ZB 130 située en dehors de la zone humide a été reclassée en zone Nv.

G- Lieux historiques ou actuels de stockage/recyclage des déchets

L'installation de stockage de déchets inertes situées à la carrière de Mérézelles (parcelles ZM 93, 94 et 95) pourrait faire l'objet d'un zonage spécifique.

Des zones servant actuellement de stockage recyclage de déchets pourraient faire l'objet d'un classement spécifique et notamment les parcelles ZE 72, ZE 220, AH 9, ZO 229, ZM 99 et ZN 29.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La carrière de Mérézelle a été inscrite dans un zonage Ac permettant de pérenniser l'activité en place conformément à leur permis d'exploiter.

Ces zones de stockage de déchets ne disposent d'aucune autorisation et ne peuvent être régularisées au PLU.

AVIS FAVORABLE SOUS RÉSERVE DE LA PRISE EN COMPTE DES REMARQUES MENTIONNÉES. UNE THÉMATIQUE EST PRINCIPALEMENT ABORDÉE POUR LES REMARQUES : LES ACTIVITÉS ET L'ESPACE AGRICOLE. LES DEUX AUTRES THÈME (LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET L'ÉQUILIBRE DU TERRITOIRE, LA GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE) NE FONT PART QUE DE CONSTATS

I - ACTIVITÉ ET ESPACE AGRICOLE

A- Le diagnostic agricole

Un diagnostic agricole a été effectué et est annexé au rapport de présentation. Il comporte une description précise des sites agricoles et du parcellaire mis en valeur par les exploitations agricoles de Belle-Île.

Le site bâti agricole de Kergoyet a été placé en zone N. Pour nous le bâti agricole doit rester à destination agricole dans le temps. Nous demandons son placement en zone A même si l'exploitation de site est actuellement interrompu.

Le diagnostic ne fait pas figurer l'exploitation de Maudhuy à «Pavillon». Même si le zonage A est bien présent, rajouter cette précision est important car elle montre encore une fois la pérennité des sites agricoles.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le diagnostic a été réalisé par la chambre d'agriculture en 2014. Sa mise à jour serait en effet pertinente même si le PLU intègre déjà l'exploitation citée.

B- Le zonage Ap

Le zonage Ap, de protection de captage d'eau potable, englobe des ouvrages agricoles. Le règlement littéral associé à la zone Ap interdit tout sauf ce qui est nécessaire à la gestion de l'eau. L'arrêté préfectoral du captage est moins restrictif. Nous demandons une révision du règlement de la zone Ap pour rester dans le cadre de l'arrêté et permettre de poursuivre la mise en valeur de cet espace.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le règlement de la zone Ap a été complété comme suit :

«Les installations et constructions autorisées dans le cadre de l'arrêté préfectoral en date du 2 juillet 2002 déclarant d'utilité publique les périmètres de protection des prises d'eau destinées à l'alimentation humaine de Belle Ile en Mer.»

C- Évolution de la zone Ns

Nous avons remarqué une évolution importante de la zone Ns par rapport à la zone Nds du POS. Cette nouvelle zone Ns va bien au delà de la limite des espaces proches du rivage et comprend de nombreux espaces mis en valeur par l'agriculture.

Nous avons aussi relevé dans le rapport de présentation un phénomène de « déprise agricole au sein des vallons et au sein de l'espace littoral de manière générale ».

Ces deux constats nous amènent à interroger le projet de PLU quant à la volonté réelle de susciter et permettre la reprise ou la création d'entreprises agricoles. Le secteur de Kergoyet en est un exemple. Le renforcement des espaces protégés (remarquables,...) par une protection des corridors écologiques enlève en de nombreux endroits la perception des aménités positives de l'activité agricole. Cela revient à considérer qu'un zonage A n'est pas compatible avec la continuité écologique observée ?

Pour nous cette idée est à écarter et les espaces agricoles sont à placer en zone d'activité agricole. Nous vous demandons de modifier le projet de PLU en ce sens.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La zone Ns correspond aux espaces remarquables du littoral. Les trames vertes et bleues, les sites remarquables ont également été classés en zone N dans un souci de garantir au maximum la préservation des milieux.

Le PLU cherche à encourager et pérenniser de l'activité agricole et les nouvelles implantations mais souhaite orienter les développements sur les secteurs appropriés. La zone N permet de poursuivre l'activité agricole et l'utilisation de la terre à des fins de culture ou de pâturage, ce qui contribue à la continuité écologique, mais le zonage A permettrait en plus de voir apparaître de nouveaux bâtiments, une nouvelle artificialisation là où le patrimoine naturel est particulièrement notable.

Le zonage A est compatible avec la continuité écologique mais n'est pas aussi préservateur du milieu naturel et ses caractéristiques biologique puisqu'il permet une artificialisation notamment. Au contraire, le zonage N permet, pour sa part, de poursuivre l'activité agricole à l'exception près de réglementer les nouvelles constructions. La question est donc ici de pérenniser l'activité en considérant l'environnement et le paysage de manière éclairée, raisonnée et responsable.

D- L'assainissement

Une partie de la zone agricole restante va servir d'exutoire et d'espace récepteur pour les installations d'assainissement des secteurs suivants : Bordustar, Port Salio et Bordardoué. Le principe nous choque car la zone agricole n'a pas vocation à desservir les zones urbaines. Le principe affiché et généralisé aux secteurs urbanisés non raccordés aux réseaux surprend d'autant plus que cela génère visiblement pas de densification des parcelles déjà bâties. Nous demandons à revenir au principe d'un assainissement prioritaire au sein de la zone urbaine, sauf exception justifiée.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le périmètre indiqué au plan de zonage a pour incidence la mise aux normes des zonages d'assainissement dans la limite de 20 m de la construction principale sans augmenter l'enveloppe urbaine de la zone UC. Ce périmètre n'a pas pour vocation de desservir la zone agricole.

E- Les modifications à apporter au règlement écrit

Le règlement littéral de la zone A est à faire évoluer afin de respecter l'article R151-23 du code de l'urbanisme. Nous vous demandons de modifier le règlement littéral selon les propositions faites en annexe 1.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le règlement de la zone A a été mis à jour.

AVIS FAVORABLE SOUS RÉSERVE DE DEUX AJUSTEMENTS MINEURS POUR CE QUI A TRAIT AU RÈGLEMENT EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE
AVIS DÉFAVORABLE POUR CE QUI CONCERNE LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES, EN RAISON D'UN MANQUE DE PRÉCISION AUTOUR DES DU RÈGLEMENT ET DONC DE LA FUTURE INTÉGRATION DE CES SECTEURS

I - AVIS ÉMIS PAR LA COMMISSION AU TITRE DU L151-12

Pour le règlement en zones agricole ou naturelle des bâtiments d'habitation existants qui peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, doit être précisé dans la phrase : « [...] l'extension mesurée des habitations existantes **à l'approbation du PLU** dans les conditions suivantes [...] ».

De même, doit être précisé que l'extension des bâtiments d'habitation doit se réaliser dans les règles de réciprocité de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les propositions émises par la Commission ont été ajoutées dans le règlement écrit.

II - AVIS ÉMIS PAR LA COMMISSION AU TITRE DU L151-13

Concernant les STECAL :

- les documents n'explicitent pas l'enjeu détaillé de chaque zone (insertion dans l'environnement et compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone des constructions) et le comparatif avec le zonage antérieur, la CDPENAF ne peut se prononcer sur la délimitation de ces secteurs conformément à l'article L151-13 du CU.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le rapport de présentation a été complété sur ce point et détaille chaque STECAL.

LA MRAE A ÉMIS UN AVIS NI FAVORABLE NI DÉFAVORABLE MAIS FAISANT PART D'UNE ANALYSE, DE PRÉCISIONS ET RECOMMANDATIONS EN VUE DE L'APPROBATION DES QUATRE PLU

. 27 .

L'autorité environnementale a identifié les principaux enjeux suivants :

- la préservation des espaces naturels et la protection du patrimoine naturel exceptionnel de l'île et de ses environs
- la gestion des ressources naturelles et de l'eau, la prise en compte des problématiques de l'énergie et des déchets liées à la fréquentation touristique de l'île
- les pollutions et nuisances liées aux transports
- la prévention des risques naturels : risque de submersion marine, d'inondation, de tempête, de mouvement de terrain et sismiques et la limitation de l'exposition des populations à leurs effets.

Dans le contexte du choix d'élaborer quatre PLU, l'Ae recommande que les quatre PLU fasse l'objet d'une coordination effective pour leur suivi afin d'assurer la maîtrise des incidences environnementales sur l'île, notamment sur la biodiversité et la préservation des espaces naturels et agricoles non artificialisés.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La coordination de la protection de la biodiversité et des espaces naturels sur l'ensemble de l'île sont d'ores et déjà assurées par la collectivité de la CCBI.

L'Ae recommande de compléter le dossier par une documentation précise quant à la manière de suivre de façon objective et contrôlable la consommation foncière qui sera mise en oeuvre.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le rapport de présentation a été complété en ce sens afin de permettre une plus grande lisibilité de la façon dont la consommation de l'espace sera mise en oeuvre.

L'Ae recommande de conforter significativement l'analyse des enjeux relatifs à la biodiversité et à l'eau, de préciser à l'échelle de l'île la cartographie de la trame verte et bleue et de justifier la suffisance et la pertinence des mesures qui en résulteront.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le rapport de présentation a été complété avec des fiches détaillant l'évaluation des enjeux relatifs à la biodiversité et à l'eau en appliquant plus précisément la méthode ERC.

L'Ae recommande de fournir la démonstration de la cohérence de la planification envisagée par l'axe 1 du PADD avec la prise en compte des enjeux environnementaux et la préservation de l'environnement.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ Le rapport de présentation a été complété avec des fiches détaillant l'évaluation des enjeux relatifs à la biodiversité et à l'eau en appliquant plus précisément la méthode ERC.

L'Ae recommande que la déclinaison des ambitions des quatre communes dans la lutte contre le changement climatique et son articulation avec les différentes mesures de protection de l'environnement soient clairement précisées par des mesures concrètes .

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Une fiche thématique a été détaillée dans le complément apporté au rapport de présentation afin de traiter spécifiquement de la question du changement climatique.

L'Ae recommande d'auditer les différentes mesures prises en faveur de l'environnement dans le respect de la doctrine « Éviter, réduire, compenser » et de préciser les objectifs de résultat visés et les indicateurs de suivi utilisés.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

L'approche de l'évaluation environnementale a été complétée afin de détailler davantage la méthode ERC pour comprendre les enjeux et l'application du projet pour s'adapter à l'environnement.
Les indicateurs de suivi, pour leur part, sont d'ores et déjà explicités.

Il est constaté que le dossier ne fait pas toujours apparaître les données les plus récentes (entre 2010 et 2014), alors que les données sont disponibles à fin 2015.

L'Ae recommande d'actualiser les données, ainsi que les analyses qui en découlent.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

L'élaboration du PLU a débuté en 2012. Le diagnostic et le PADD, projet communal prospectif, s'est basé sur les données disponibles à cette époque.
Cependant, certaines données du diagnostic ont été réactualisées dans le dossier pour approbation.

Le dossier reste imprécis sur la façon dont sera intégrée la consommation d'espace intervenue depuis 2014.
L'Ae recommande de compléter le dossier par une documentation précise quant à la manière de suivre de façon objective et contrôlable la consommation foncière qui sera mise en oeuvre.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le rapport de présentation a été complété en ce sens afin de permettre une plus grande lisibilité de la façon dont la consommation de l'espace sera mise en oeuvre.

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

La description de l'évolution de l'environnement en l'absence des plans d'urbanisme projetés (scénario tendanciel) n'est pas présentée et constitue une carence pour l'évaluation des effets des futurs PLU. Il convient d'y remédier.

Le procédé d'évaluation employé paraît assez informel et généraliste. Les indicateurs pour l'évaluation du plan sont bien présentés dans le rapport. Par contre, aucune modalité de suivi n'est prévue pour analyser les résultats de leur application.

L'Ae recommande de préciser les moyens prévus pour réaliser et piloter le suivi des indicateurs, ainsi que les corrections envisagées en cas d'écart avec les objectifs.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le rapport de présentation a été complété avec des fiches détaillant l'évaluation du projet selon la méthodologie ERC. Par ailleurs, le rapport de présentation présente les différents scénarios envisagés ainsi que celui retenu et les impacts sur l'environnement éventuels.

Les indicateurs de suivi du PLU présentent les sources, la périodicité, l'unité utilisée ainsi que l'objectif recherché pour chaque indicateur.

Il est ainsi attendu des PLU qu'ils prennent en compte le SRCE et le déclinent à l'échelle locale. Les dossiers mentionnent que "le SRCE de Bretagne est en phase diagnostic et n'est donc pas intégré au diagnostic". Or le SRCE de Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015, et les éléments de ce document de cadrage régional sont réglementairement à décliner à l'échelle locale dans les documents d'urbanisme.

La trame verte et bleue du SCoT a été prise en compte. Il est toutefois nécessaire de détailler la manière dont elle a été déclinée à l'échelle des communes, ou, de manière plus pertinente au niveau du territoire de l'île.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La mention du SRCE a été rajoutée au sein du rapport de présentation.

La trame verte et bleue a été détaillée dans le complément de l'évaluation environnementale.

Les données mobilisées pour identifier les continuités écologiques locales prennent en compte les zonages connus (N 2000 ZNIEFF...). Au vu de la légende de la cartographie, elles prennent également en compte les boisements, le bocage, le réseau hydrographique ainsi que les milieux de landes littorales. Les zones humides ne sont pas mentionnées. Ce choix devrait être justifié, d'autant que le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) indique dans son rapport 3 (p 190) que, pour les îles bretonnes, les réservoirs régionaux de biodiversité doivent prendre en compte la sous-trame zones humides. Les données espèces sont très peu détaillées. Il est mentionné que "le territoire insulaire est considéré par le Conservatoire Botanique comme l'un des 10 territoires les plus riches des régions de Bretagne et de Normandie". Il n'est pas expliqué comment cette richesse a été prise en compte dans l'élaboration de la trame verte. De même, les données faunistiques sont évoquées très succinctement, alors que le document mentionne « des enjeux faunistiques peu connus. »

Concernant le rendu cartographique, les sous-trames (boisement, maillage bocager, réseau hydrographique, landes du littoral et espaces classés et inventoriés) sont simplement superposées, ce qui ne permet pas d'expliquer l'analyse et la méthode utilisées pour les ajuster au terrain. Il n'est pas fait mention de corridors ou de réservoirs de biodiversité.

Ces insuffisances revêtent une importance particulière au regard du PADD et tout particulièrement de son axe 1 dont le libellé « promouvoir un développement urbain raisonné pour préserver la qualité du cadre de vie de Belle-Île-en-Mer » privilégie le développement urbain. Cet axe ne garantit pas, a priori, le maintien de la qualité des écosystèmes et exige donc une qualification précise, localisée, des espaces à enjeux, indispensable à la définition et au contrôle de la mise en oeuvre des dispositions adéquates pour garantir ce « cadre de vie » tout en assurant la préservation des espaces naturels portée par l'axe 3.

Il s'agit :

- d'une part, de désigner des réservoirs de biodiversité en expliquant la méthode d'élaboration ainsi que les bases de données utilisées,
- d'autre part, de faire apparaître les corridors de déplacement (en expliquant là encore la méthode d'élaboration ainsi que les bases de données utilisées) en détaillant les corridors fonctionnels, ceux qui sont éventuellement à créer et ceux qui sont à restaurer.

Il n'est pas fait mention non plus de la concertation associée à l'élaboration de cette carte. Des experts outils contribué au recueil et à l'analyse des données ? Des acteurs du territoire ont-ils été associés ?

Cette partie du dossier est insuffisante au regard des exigences (y compris réglementaires) qui s'attachent à une évaluation environnementale de qualité.

L'Ae recommande de conforter significativement l'analyse des enjeux relatifs à la biodiversité et à l'eau, de préciser la cartographie locale de la trame verte et bleue et de justifier la suffisance et la pertinence des mesures qui en résulteront.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le rapport de présentation a été complété sur ce point.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet

Rythme de croissance passé et envisagé

Les scénarios de croissance retenus mènent à une augmentation permanente de la population nécessitant un besoin foncier qui se traduit le plus souvent par une consommation d'espace agricole. La dégradation des espaces naturels porte atteinte même au patrimoine identitaire de l'île et menace son cadre de vie.

Une réflexion stratégique à moyen et long terme permettrait de mieux discerner l'apport des plans projetés par rapport à l'évolution que connaîtrait l'environnement en leur absence.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le travail d'élaboration du PLU a justement permis de cibler les besoins d'accueil et de réduire les impacts du développement projeté sur l'environnement de l'île. Ce ciblage des secteurs d'extension s'est déroulé dans l'objectif de limiter l'impact sur l'environnement et donc en pointant les secteurs les moins impactant et les plus propices à limiter leurs influences négatives

Les opérations d'ensemble figurant dans les OAP pour les zones à urbaniser ne prévoient que des maisons individuelles, participant ainsi à une augmentation du parc des résidences secondaires favorisant l'étalement urbain.

L'Ae recommande de fournir la démonstration de la cohérence de la planification envisagée avec l'axe 1 du PADD et de mieux ajuster l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser au regard des enjeux environnementaux, par une prise en considération de tout le potentiel existant dans l'enveloppe urbaine, par des objectifs de densité plus volontaristes et par la proposition d'alternatives à la consommation d'espaces naturels.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le travail d'identification des dents creuses a été réalisé au regard des réalités territoriales. Cela a été mis en reflet avec les besoins exprimés par le territoire en termes d'accueil de population afin de cibler un maximum de constructions prioritairement en dents creuses et en renouvellement.

Le potentiel de l'enveloppe urbaine a donc bien été identifié et les réponses en termes d'OAP et de projets répondent à une intégration environnementale et paysagère, à un besoin en terme quantitatif et suivent les dispositions supra-communales tel qu'exprimées dans le rapport de présentation. Les densités du SCoT sont respectées pour les zones A Urbaniser en extension de la trame urbaine.

Renouvellement urbain

Sur l'ensemble du territoire, une seule opération de renouvellement urbain est prévue sur la commune du Palais. En requalifiant un secteur du centre bourg elle s'accompagne d'une mixité sociale et fonctionnelle et s'inscrit parfaitement dans une démarche de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'AE recommande de revoir le règlement graphique, conformément au PADD, et d'identifier davantage les opportunités de renouvellement urbain.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les opportunités de renouvellement urbain ont été identifiées et prévues dans le potentiel des enveloppes urbaines. Cela a permis d'ajuster ensuite et de réduire significativement les secteurs d'extension pour répondre aux besoins.

Ces secteurs de renouvellement sont des projections, des potentiels, et non pas des projets avérés et actés au moment «T». Les identifier au règlement graphique ne serait pas opportun ici mais leur connaissance a été utile dans la démarche de travail.

Ambition des objectifs de densification et efficacité des dispositions permettant de les respecter

L'AE recommande de préciser les moyens prévus pour réaliser et piloter le suivi des indicateurs, ainsi que les corrections envisagées en cas d'écart avec les objectifs pour assurer l'effectivité de l'atteinte des objectifs.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les indicateurs de suivi précisent l'objectif recherché, l'unité utilisée, la source pour identifier l'indicateur et la périodicité d'évaluation.

3.2. Préservation du patrimoine naturel et bâti

Sols et zones humides

Les classements en Azh de secteurs enclavés ou quasi enclavés dans des zones Nzh n'ont pas lieu d'être et devraient être remplacés par un classement Nzh, afin de préserver au mieux les zones humides et leurs fonctionnalités tout en garantissant la lisibilité des documents d'urbanisme.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les ajustements nécessaires ont été apportés au règlement graphique.

Mer et littoral

La zone UP consacrée aux activités maritimes devrait permettre d'accueillir une aire de carénage afin de pouvoir traiter les déchets issus du nettoyage des coques et les eaux de ruissellement de la zone technique conformément aux orientations du Sdage qui préconise de supprimer et limiter les rejets en mer.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

L'aire de carénage est prévue au bout de la saline de Le Palais, après la limite Ouest du bassin à flot.

Eau potable

Toute l'île est alimentée en eau potable à partir de l'usine d'eau potable d'Antoureau (Le Palais), mise en service en 2015 et d'une capacité de 250m³/h. À cet égard, le dossier présenté fait référence à l'usine de Bordilla qui n'existe plus et mériterait d'être mis à jour sur ce point ; de même, la référence à des analyses d'eau de 2014, trop ancienne, devrait être actualisée.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le rapport de présentation a été mis à jour sur ce point.

Il existe deux prises d'eau de secours sur le vallon de Bordustard (40m³/h) et sur le vallon de Port Guen (48m³/h). Une procédure pour officialiser leur périmètre de protection est en cours, notamment pour définir leur emprise parcellaire et les usages autorisés. En conséquence, il serait judicieux que le PLU prenne en compte cette situation afin d'éviter l'implantation de zones incompatibles avec cet usage.

La commune de Sauzon n'est pas concernée par ces périmètres de protection. Cependant il existe une prise d'eau de secours sur le vallon de Locqueltas (60 m³/h). Une procédure pour officialiser son périmètre de protection est en cours, notamment pour définir son emprise parcellaire et les usages autorisés. En conséquence, il serait judicieux que le PLU prenne en compte cette situation afin d'éviter l'implantation de zones incompatibles avec cet usage.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les vallons de Port Guen et Bordustard sont en zone naturelle ce qui garantit la protection des prises d'eau.

Eaux usées

Depuis 2017, la commune de Bangor dispose de ses propres stations d'épuration pour traiter ses eaux usées. L'annexe sanitaire n'ayant pas intégré cette nouvelle configuration, les résultats présentés concernant la station de Bruté, qui recevait auparavant les eaux usées de Bangor, ne sont plus représentatifs de la situation actuelle. Le bilan des non-conformités des dispositifs d'assainissement non collectif est un bilan global aux quatre communes.

Depuis 2017 les eaux usées de la commune du Palais et de Sauzon sont traitées dans la station d'épuration de Bruté d'une capacité nominale de 8000 équivalents-habitants (EH).

Les chiffres de l'année 2017 devront être intégrés au futur zonage des eaux usées afin d'évaluer le nombre de logements acceptable sur les communes de Sauzon et du Palais en fonction de la capacité résiduelle de la station de Bruté.

La commune de Locmaria dispose de trois stations d'épuration qui reçoivent les eaux usées du bourg, du village du Grand Cosquet et du village de Borderhouat et du camping de Port an Dro en période estivale.

Ces stations ont respectivement une capacité de 1000 EH, 500 EH et 400 EH. Hormis la station de Borderhouat qui est en surcharge hydraulique (source :portail d'information sur l'assainissement communal), la charge des deux autres stations représente entre 25 et 50 % de leur capacité nominale tant hydraulique qu'organique.

En conséquence, le raccordement de nouvelles habitations ou villages sur la station de Borderhouat ne pourra être effectif qu'en augmentant la capacité actuelle de l'équipement épuratoire.

Les trois unités urbaines (Arnaud, Kerdavid, Samzun), retenues sur la commune de Locmaria et non raccordées sur le réseau d'assainissement collectif, devront faire l'objet d'un diagnostic des sols afin de s'assurer que les emprises foncières susceptibles d'être construites puissent recevoir un dispositif d'assainissement sans rejet dans le milieu.

L'Ae recommande de rationaliser et de conforter l'approche « Eau » figurant aux projets de PLU.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les annexes sanitaires ont été complétées et mises à jour des schémas d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Prise en compte des risques et limitation des nuisances

L'identification des risques couvre de nombreuses thématiques. Il n'est toutefois pas mentionné de risque lié à une éventuelle érosion du littoral et ou à un recul du trait de côte.

L'effectivité de la prise en compte de ces risques par les PLU apparaît insuffisante et ne s'inscrivant pas dans la séquence « Éviter, réduire, compenser » qui exige que les mesures d'évitement soient envisagées en priorité. Or aucune démonstration du respect de cette logique n'est fournie. Il en va ainsi du risque lié à la rupture d'une retenue d'eau (barrage de Borfloc'h) pour les secteurs déjà urbanisés qui ne comporte aucune véritable analyse et dont la conclusion s'apparente à un certain fatalisme (p 260 du diagnostic) : l'interdiction de construire davantage en aval du barrage ne dispense pas le PLU d'envisager des mesures de réduction de l'exposition à l'aléa ou même des mesures compensatoires après analyse objectivée du risque.

De même, le projet affirme qu'il prend en compte les risques par des mesures générales de zonage, ou réglementaires, dont il est fastidieux et quasi impossible de vérifier l'effectivité et la pertinence faute d'une fiche suffisamment précise pour les différents types de situation réellement rencontrées.

L'Ae recommande d'intégrer les éléments relatifs aux éventuels risques liés au recul du trait de côte et d'auditer précisément les mesures évoquées dans le respect des principes de la doctrine « Éviter, Réduire, Compenser »

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

L'évaluation environnementale a été complétée de fiches présentant une analyse selon la méthodologie Évaluer/Réduire/Compenser.

Risque de submersion marine

A noter que le tramage utilisé pour l'identification de l'aléa (ou du risque ?) est peu discriminant et peut être confondu avec le zonage Nzh notamment. Il convient de corriger ce point.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La représentation de la submersion marine a été reprise afin de rendre le document graphique plus lisible.

Déchets, sites et sols pollués

L'Ae constate que la politique des déchets n'est pas abordée. Il est attendu qu'elle soit articulée de façon cohérente avec le développement envisagé et avec les objectifs des politiques publiques en la matière.

Toute pollution contenue dans le sol constitue, quelle que soit sa forme, une menace dont il convient de s'assurer qu'elle ne représentera pas un risque pour l'homme et pour l'environnement. La base de données Basias répertorie six sites dont certains ne sont pas localisés. Les sites abandonnées devront être mentionnés au document graphique. Dans le cas où les terrains concernés seraient intégrés à une opération d'aménagement, il conviendra de s'assurer que la qualité des sols est compatible avec l'usage envisagé.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le rapport de présentation présente la problématique des déchets sur Belle Ile en Mer.

Pour les sites pollués abandonnés, ils ne font l'objet d'aucune autorisation et ne peuvent être mentionnés au document graphique. Cependant, le rapport de présentation du PLU reprend la liste des sites et des sols pollués.

Bruit

Sont évoqués des équipements susceptibles de produire des nuisances sans que soient analysés les impacts et les mesures adéquates :

sur Bangor : le diagnostic mentionne la présence de l'aérodrome sur la route de Goulphar, avec les premières habitations du village de Tinéüé, à plus de 450 mètres du bout de la piste.

Sur Le Palais : les orientations du PADD mentionnent l'intention de la commune de maintenir une discothèque à proximité du village de Port Salio, avec un zonage spécifique NXa au document graphique. Une zone réservée n°17 pour le stationnement de la discothèque va créer un passage de véhicules plus important dans le village de Port Salio, en période nocturne. Il aurait été judicieux de prévoir un accès direct à ce parking en contournement du village.

Les éventuelles nuisances liées au trafic portuaire ne sont pas évoquées. Il semble qu'elles mériteraient, pour le moins, une qualification et le cas échéant des mesures adéquates.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

L'adaptation de l'accessibilité n'est pas prévue mais une fiche spécifique a été développée afin de traiter de la question du bruit dans l'évaluation environnementale.

Qualité de l'air

Il n'est pas fait état des nuisances potentielles ou réelles liées à la présence des bateaux de transport de passagers dans le port du Palais ni des mesures éventuelles à prendre.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La question de la qualité de l'air est traitée dans les nouvelles fiches associées en complément de l'évaluation environnementale.

3.4 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité

L'Ae recommande que la déclinaison des ambitions des quatre communes dans la lutte contre le changement climatique et son articulation avec les différentes mesures de protection soit fortement précisées par des mesures concrètes traduisant effectivement la volonté affichée.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Des fiches thématiques ont été détaillées dans le complément apporté au rapport de présentation afin de traiter spécifiquement de la question du changement climatique.

AVIS FAVORABLE

LE CAUE A TOUTEFOIS FORMULÉ 8 REMARQUES GÉNÉRALES SUR LES QUATRE RÈGLEMENTS ÉCRITS, INCLUANT CELUI DE LA COMMUNE DE LE PALAIS

. 36 .

A- Précisions sur les hauteurs

L'article 2.1 précise la façon de mesurer la hauteur « en tout point ». Est-il possible d'expliquer par un texte ou schéma ce que représente le « point le plus bas du niveau du TN » ?

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Des précisions ont été apportés dans le chapitre 1 des annexes du règlement écrit, dans les définitions générales.

B- Les proportions des façades

Dans les zones UA, où la hauteur à l'égout autorisée est assez haute (6,5m à Bangor ou 9,0m au Palais, Locmaria et à Sauzon par exemple), il n'est pas logique d'écrire que les volumes seront bas et allongés (article 2.2 1. Les volumes). Comment appliquer dans toutes les situations la règle des « façades » à l'article 2.2 du règlement (longueur façade minimum = 2,5x hauteur égout) ? Pour mémoire l'ancien POS de Bangor, par exemple, distinguait deux zones UAa et UAb (hauteur égout maximum 3,25m) avait de telles règles de proportions de façade.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le règlement a été revu pour apporter plus de cohérence et de lisibilité sur les règles de hauteur.

C- La largeur des pignons

La largeur des pignons est réglementée par la hauteur à l'égout (largeur minimum pignon = 2x hauteur égout) et en zone UA par une largeur maximale de 7,5m (sauf à Locmaria). En zones UB et UC la largeur maximale n'est pas fixée et dépend donc de la hauteur et de la pente de toit. Un calcul théorique montre qu'avec une

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le règlement a été revu sur ce point dans le sens de la remarque du CAUE.

D- Les dispositions alternatives relatives aux hauteurs

Les dispositions alternatives de l'article 2.1 par rapport aux hauteurs ne nous semblent pas assez précises. Quelle est la hauteur maximale autorisée ? Est-ce la hauteur du bâti existant dans le cas d'une extension ? Cas particulier de Le Palais en zone UA : pourquoi indiquer qu'une hauteur différente est permise puis ensuite préciser que la hauteur de la zone doit être respectée ?

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le règlement a été précisé sur ce point.

E-La question des toits plats

Le toit plat est autorisé pour les appentis contre le pignon dans 3 PLU (à l'exception de Sauzon). Nous nous interrogeons sur la hauteur maximale fixée à 2,5m qui ne permet pas un usage d'habitation (il faudrait un volume permettant d'avoir 2,5m libre sous plafond intérieur et un niveau d'isolation conforme à la RT en vigueur soit environ 3,2m à notre avis). Il serait aussi utile de préciser l'aspect du toit plat notamment dans le cas d'un bac acier qui nécessite une pente minimale qui peut être visible ou non (non visible si présence d'un acrotère). Nous recommandons la présence d'un acrotère pour éviter de percevoir les couvertures à très faible pente. Il peut être utile aussi de limiter la surface de ces appentis à toit plat pour rester dans des dimensions comparables aux appentis avec couverture en pente (naturellement limitée par la pente à 18° minimum soit environ 32%).

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La hauteur maximale autorisée a été réhaussée à 3.20m pour les toits plats.

F- Les matériaux de toiture

Dans l'article 2.2, il est indiqué une liste d'éléments de construction interdits comme la tôle ondulée pour son caractère provisoire. Si la tôle ondulée est métallique (acier laqué, inox, ou l'aluminium) le caractère provisoire n'est pas justifié à notre avis. De plus le bac acier est autorisé en couverture des appentis à toit plat dans les 3 règlements concernés.

L'article 2.2 interdit également les matériaux imitant un autre comme le PVC imitant le bois. Est-ce que cette interdiction est compatible avec les abris de jardin autorisés en « aspect bois » ?

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

L'article 2.2. a été modifié sur la partie relative aux éléments de construction interdits : « Matériaux à caractère provisoire interdits : fibro-ciment ; tôle ondulée hors bac acier ou feutre asphalté ».

G- Le matériau bois en façade

Le matériau bois est autorisé en façade dans 3 PLU (à l'exception de Sauzon). Nous nous interrogeons sur l'obligation de créer des cheminées et chevronnières sur les maisons en bois. Ces éléments relèvent de techniques et de mises en œuvre des pignons en maçonnerie. Leur application en construction bois peut paraître inauthentique.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Une des composantes de l'identité architecturale de Belle Île réside dans la présence de la cheminée/chevronnière. Ainsi, ces éléments seront maintenus au PLU.

H- Le caractère Bellilois

Enfin, nous avons noté, concernant la qualité urbaine architecturale et paysagère, qu'un des objectifs majeurs du projet de PLU est de préserver le caractère Bellilois prédominant dans le paysage urbain tout en accompagnant l'implantation d'une architecture contemporaine et en encourageant l'innovation architecturale (dans les documents « justifications du projet » voir le point 4. « Justifications des règles applicables » pour l'article 2.2 Page 124 pour Bangor, page 131 pour Le Palais, page 120 pour Locmaria, et page 123 pour Sauzon). nous conseillons de le rappeler dans le règlement écrit : « objectifs poursuivis à travers la règle ».

Le règlement article 2.1 prévoit dans certains cas des hauteurs et implantations alternatives (extension, bâti existant à l'alignement). Il pourrait être intéressant de proposer cette alternative également pour l'article 2.2 quand la situation existante le justifie.

Dans certains cas des dispositions légèrement modifiées permettraient des réponses architecturales cohérentes avec un site particulier, un patrimoine bâti atypique, etc.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Cette innovation réside dans ces alternatives et autres mises en forme qui ouvrent les perspectives architecturales mais ne permettent pas pour autant une trop forte latitudes pour sortir du contexte bellilois. L'objectif fixé par les acteurs locaux est de respecter avant tout le patrimoine et de rester dans cette dynamique locale, mais d'assurer une ouverture.

CINQ OBSERVATIONS ONT ÉTÉ FORMULÉES PAR LE SYNDICAT DÉPARTEMENTAL DES EAUX DU MORBIHAN

. 39 .

Dans l'annexe sanitaire ainsi que dans tous les articles relatifs à l'eau potable :

- Article 7.1.3 dernier alinéa : La remarque sur le « test de dessalement » réalisé par la CCBI est étrange...
- Article 7.1.4 Il est inutile de parler de l'ancienne unité de production et des unités de dessalement ; Les données sont celles du RPQS de 2014 alors que le 2017 sera disponible à la fin du mois de juin
- Article 7.1.5 les analyses communiquées sont celles de 2011 donc, sur l'UP de Bordilla et le tableau est celui de 2014 (6 mois sur Bordilla)...
- Article 7.1.6 le rendement est celui du RPQS de 2014. Il n'est pas fait état de l'installation de la télé-relève pour participer à la lutter contre les pertes en eau.
- Article 7.1.7 Les besoins à prendre en compte sur l'ensemble des 4 communes est de 88,7 m3/j (estimation notice sanitaire)
 - Le Palais : +47.5 m3/j
 - Locmaria : +13.8 m3/j
 - Bangor : +15.6 m3/j
 - Sauzon : +11.8 m3/j

La capacité d'Antoureau est donc suffisante.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales a été effective après l'arrêt du PLU. Ainsi, le PLU pour approbation intègre les dernières données disponibles au sein des annexes sanitaires.

AVIS DÉFAVORABLE

L'UBED A TRANSMIS PLUSIEURS AVIS ET REMARQUES PRENANT LA FORME D'OBSERVATIONS GÉNÉRALES ET D'OBSERVATIONS PARTICULIÈRES TRAITANT LE PROJET PAR THÉMATIQUE

Les documents graphiques sont très peu lisibles : il n'y a aucune indication toponymique et il est très difficile- même pour un résident permanent- d'y identifier les lieux et les routes. Leur consultation posera certainement des problèmes aux habitants désireux de s'informer.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La lisibilité des plans a été améliorée des noms des lieux-dits.

PREMIÈRE PARTIE : OBSERVATIONS GÉNÉRALES

I - LA LOI LITTORAL EST-ELLE RESPECTÉE ?

I-1.2 Remplacement de hameau par une autre terminologie : «entité urbaine» et création d'un tout nouveau type de secteur urbanisé : l' « entité urbaine significative »

Le développement urbain se caractérise par la présence de quatre bourgs, deux villages et une constellation d'entité urbaines isolées. Les « hameaux» de Belle-Île sont renommés «entités urbaines (isolées)». Certains hameaux sont choisis dans les quatre communes, pour redevenir constructibles dans les dents creuses et renommés «entités urbaines significatives». Ils sont au nombre de 15 pour l'ensemble de l'île- 6 à Bangor, 5 à Locamaria, 3 à Palais, 1 à Sauzon.

On peut s'interroger sur les motivations- il s'agit peut-être de la volonté de construire dans les dents creuses des hameaux- mais sur la légalité de cette apparition ex-nihilo d'une catégorie privilégiée d'espace urbanisé inexistante dans la loi Littoral, la loi ALUR, le SCOT et la jurisprudence.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La loi ELAN a précisé et adapté la notion d'extension «en continuité» de l'urbanisation. La notion de «hameau nouveau intégré à l'environnement» disparaît au profit d'une nouvelle catégorie d'espaces à urbaniser, entre le village ou l'agglomération et l'urbanisation diffuse, dans laquelle une certaine constructibilité est explicitement permise (C. urb., art. 121-8, modifié par la loi ELAN, art. 42, I, 2°).

Ainsi, dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le SCOT, des constructions et installations peuvent être autorisées. Ces constructions et installations ne doivent toutefois pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

La loi ELAN ayant été promulguée après l'arrêt du PLU, la notion d'entité urbaine significative provient de la jurisprudence (de février 2018).

L'intégration de cette évolution législative implique une modification du règlement écrit des zones UC n'autorisant que les extensions limitées des constructions existantes au PLU pour approbation.

I-2 Sur quoi cette adaptation de la loi Littoral s'appuie-t-elle ?

Sur une référence au «Conseil d'Etat 3 avril 2014 Source : note de Maître Cazin en date du 16 juillet 2014».

On trouve cette référence - presque par hasard - dans le «rapport de présentation» de chaque dossier de PLU, dans un sous paragraphe intitulé 1.3.1 ANALYSE ENTITES URBAINES, ETUDE DES POTENTIALITES DE DENSIFICATION DES ENTITES SIGNIFICATIVES (HORS BOURG ET VILLAGE AU SENS DU SCOT) lui-même inclus dans un paragraphe intitulé.. 1.3 ANNEXES.

Remarque : la justification de la création de ces «entités urbaines significatives» étant la clé de voute de chacun des PLU, on peut être surpris de la trouver dans une rubrique qui n'attire pas vraiment l'attention...

Tous les autres documents réglementaires sont élaborés à partir de ces choix - sans y revenir - comme s'ils étaient des faits acquis.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Même remarque que la précédente.

Une annexe est dédiée à la justification des entités urbaines significatives, zones qui répondent à la définition de la zone urbaine «U» posée par le code de l'urbanisme : elles présentent des éléments de structuration et de densité excluant un zonage naturel ou agricole. En revanche, en l'absence d'identification de ces zones par le SCOT, et depuis l'entrée en vigueur de la loi Elan, il est nécessaire de faire évoluer le règlement écrit associé à ces zones Uc afin de n'y autoriser que l'extension du bâti existant.

Nous insistons sur le fait que le Conseil d'Etat définit les «hameaux nouveaux intégrés à l'environnement» (donc des créations de hameaux) alors que dans les PLU les «entités urbaines» sont en réalité des «hameaux» existants et non des «hameaux nouveaux» dont la création n'est pas autorisée à Belle-Île par le SCOT.

Les rédacteurs s'emparent de la définition que donne le Conseil d'Etat du «hameau nouveau intégré à l'environnement» (terminologie légale) et la détournent ainsi et pour en faire la définition de l'«entité urbaine» - hameau existant.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Il ne s'agit pas de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement qui n'existent plus mais il s'agit bien de zones qui répondent à la définition de la zone urbaine «U» posée par le code de l'urbanisme : elles présentent des éléments de structuration et de densité excluant un zonage naturel ou agricole.

I-2.4 La Densité du tissu bâti : pourquoi avoir choisi « logement » plutôt que « construction » ?

Les copies de cadastre présentées dans les documents fondant de fait leurs calculs de densité sur les représentations des maisons au cadastre donc sur des « constructions ». Les textes légaux ne prennent en considération que « la densité significative des constructions ».

Pourtant on observe que la traduction des critères d'identification des « entités urbaines significatives » est exprimée en terme de «logements».

L'adoption de ce critère n'est pas sans conséquences : les mots logements et constructions sont loin d'être synonymes : une « construction » peut comporter 2 ou 3 logements voire plus s'il s'agit d'un immeuble.

Cette confusion peut engendrer des écarts considérables entre les critères basés sur les constructions et ceux basés sur les logements, permettant ainsi de jouer sur les « densités » : « au moins 30 logements » peut correspondre à beaucoup moins de constructions et inversement une densité de 10 logements à l'ha peut être atteinte avec un nombre bien inférieur de maisons.

Dans la mesure où ces chiffres sont utilisés pour déterminer - au sens du projet - des « entités urbaines significatives » susceptibles d'extensions, le choix du terme n'est pas neutre : le nombre de logements ne peut qu'être égal ou supérieur au nombre de constructions, permettant de faire état d'une densité plus importante que ne le laisserait apparaître la prise en compte des constructions.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Bien au contraire, l'approche ici tente d'aller au-delà du cadastre et de pouvoir ainsi différencier la destination des constructions. Belle-Île est caractérisée par de l'habitat individuel donc la possibilité d'avoir plusieurs logements dans une même construction est rare. Par contre, à l'inverse, beaucoup de construction n'ont pas vocation à accueillir des logements d'où un nombre de construction supérieur au nombre de logements. On pense notamment aux garages, aux piscines, aux appentis et abris, aux ruines et exploitations agricoles, toujours cadastrés mais ne créant pas la cohérence du secteur, et ne participant pas à rendre significatif l'ensemble urbain.

Le choix de considérer le nombre de «logements» et non de «construction» cherche donc à dépasser le cadastre et à cerner la réalité vécue du territoire pour définir l'entité urbaine significative.

I.3 DANS QUELLE CONTEXTE CHOISIT-ON D' «ADAPTER» (?) LA LOI LITTORAL ?***I-3.1 Règlementairement il est impossible de transformer des hameaux en villages et impossible de créer des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement :***

a- « Outre la création de hameaux nouveaux agricoles à Belle-Île, le SCOT ne prévoit pas la réalisation de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Ceci assure la maîtrise de l'urbanisation dans les espaces littoraux et la préservation d'un espace naturel et agricole cohérent. (page 102 du DOO)

b- « Le SCOT définit les agglomérations et villages supports de continuité de l'urbanisation en application de la loi littoral» (page 102 du DOO) En ce qui concerne les villages, «Au regard des principes prévus par la doctrine administrative et de la jurisprudence, la définition de village est établie en combinant les critères non exhaustifs suivants :

- présence d'un noyau et d'une trame urbaine traditionnelle ou hiérarchisée (caractère principal),
- présence d'un nombre significatif de constructions héritées de la centralité passée du site,
- présence d'équipements et de lieux de vie : le site doit alors permettre un développement qui fasse jouer un rôle actif dans le projet communal : il doit s'agir d'un enjeu différent d'une «opportunité» de quelques constructions »

Dans le cas présent, pour ce qui est des «entités urbaines significatives», si les deux premiers critères semblent exister, le troisième est absent, d'où l'impossibilité de les appeler «villages». On peut considérer que ces «entités urbaines significatives» seraient des pseudos-villages auxquels manquerai(en)t le (ou les) lieu(x) de vie qui caractérise(nt) le «village» dans le SCOT.

Conclusion

Nous insistons sur le fait que la création d'un quatrième type de groupe de constructions identifié par une nouvelle dénomination, non attestée, non légalisée, sorte de pseudo-village, constitue à nos yeux un moyen de contourner la loi Littoral en permettant des dispositions urbanistiques susceptibles d'être source d'insécurité juridique.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La loi ELAN ayant été promulguée après l'arrêt du PLU, la notion d'entité urbaine significative provient de la jurisprudence (de février 2018).

L'intégration de cette évolution législative implique une modification du règlement écrit des zones UC n'autorisant que les extensions limitées des constructions existantes au PLU pour approbation.

II - LE CHOIX D' «ENTITÉS URBAINES SIGNIFICATIVES»

Les critères utilisés portent uniquement sur des caractéristiques de l'urbanisation (densité, voie, centre ancien...) mais ignorent tout le contexte environnemental voire paysager.

Ils ignorent en particulier le problème majeur de protection de l'environnement que pose le type d'assainissement actuel ou prévu du hameau choisi pour devenir une «entité urbaine significative»- disons un hybride de village et de hameau.

L'assainissement non-collectif pose beaucoup de problèmes en raison même de la nature des terrains à Belle-Ile, du nombre croissant d'installations de types divers, et ensuite de leur maintenance et leur contrôle.

Dans la mesure où les communes ont décidé de créer ces «entités urbaines significatives» destinées à être urbanisées, il semble indispensable de privilégier dans leur choix l'existence ou le projet à court terme d'assainissement collectif.

Ce sujet est à peine abordé dans les centaines de pages.... On évoque en deux lignes un « assainissement en cours de réactualisation » sans faire le moindre lien avec les choix proposés.

Or si on recense les propositions de la commune.

PALAIS

Les choix portent sur trois hameaux : Bordustard, Port-Salio et Bordardoué

Il n'est prévu un assainissement collectif qu'à Bordustard.

Port-Salio a un assainissement non collectif.

Bordardoué a un assainissement non collectif et sont signalés des « Problèmes rencontrés en matière d'assainissement non collectif (réf. Projet de PLU pour la réunion du 16 février 2018

Document : « analyse des entités bâties isolées : potentialités entités Le palais PLU janvier 2018»)

- Or on observe que Kerdenet qui a assainissement collectif, un noyau ancien dense, n'a pas été retenu plutôt qu'un autre...
- Borgrouaguer a aussi un assainissement collectif et une densité de 18/Ha

A supposer que la création d' « entités urbaines significatives » soit légale, ce que nous contestons, on pourrait souhaiter une présentation plus explicite des raisons de rejet ou de préférence de certains hameaux par rapport à d'autres.

Les critères de choix des « entités urbaines significatives » demanderaient d'une façon générale à être revus, en fonction des facteurs tenant mieux compte de l'environnement, de l'insertion paysagère, des besoins en matière de mobilité et de logements et avec des réponses moins mécaniques que celle du type oui/non. Par exemple les bourgs sont des centres fréquentés et la distance entre le hameau choisi et l'agglomération est un facteur à prendre en compte pour faciliter et minimiser les déplacements.

Une forte contrainte devrait figurer dans les critères de choix : l'exigence de bénéficier d'un assainissement collectif ou prévu à court terme.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La loi ELAN ayant été promulguée après l'arrêt du PLU, la notion d'entité urbaine significative provient de la jurisprudence (de février 2018).

L'intégration de cette évolution législative implique une modification du règlement écrit des zones UC n'autorisant que les extensions limitées des constructions existantes au PLU pour approbation.

III - LES EXTENSIONS ET CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES A ET N

III-1. Les extensions et annexes en zones A et N

Les règlements des quatre PLU autorisent en zone A et N :

« L'extension mesurée des habitations existantes dans les conditions suivantes... »

La notion d' « habitations existantes » demande à être précisée pour éviter toute augmentation nouvelle du nombre de ces constructions, permettant ainsi de ne pas tenir compte des dispositions de la loi « Littoral ».

Il est indispensable d'apporter aux règlements des zones A et N les deux précisions suivantes :

« L'extension mesurée des habitations existantes à l'approbation du PLU dans les conditions suivantes : »...

« L'extension des bâtiments d'habitation doit se réaliser dans les règles de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime ».

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Ces deux ajustements du règlement écrit ont été apportés.

III-2 Les changements de destination en zones A et N

Les règlements autorisent les changements de destinations vers les destinations suivantes : logements, artisanat et commerce de détail, hébergement touristique et hôtelier, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Pour éviter une application abusive de ce règlement, il est indispensable de préciser que ces autorisations sont limitées aux constructions existantes à l'approbation du PLU.

- Malgré les conditions énumérées au chapitre 3, on s'inquiète légitimement de la diversité et la multiplicité de ce qui est autorisé en reconversion de bâtiments agricoles y compris la création de logements sachant que beaucoup d'exploitations ne sont plus actives et que la création de multiples possibilités de changement de destination sans lien avec l'agriculture ne peut qu'avoir un impact négatif sur l'environnement et les paysages en créant une urbanisation anarchique non intégrée à l'environnement et empêchant d'autres agriculteurs de reprendre leur activité.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Un changement de destination est, de fait, appliqué pour les constructions existantes et doit respecter les conditions indiquées dans le règlement écrit du PLU au Chapitre 3 du Titre VI. Plusieurs grades-fou existent donc et notamment le repérage dans le zonage des bâtiments concernés par un potentiel changement de destination, le passage en Commission obligatoire et des conditions strictes.

Le changement de destination encadre l'évolution de bâtiments devenus inadaptés pour l'activité agricole vers des logements, pour encourager la poursuite d'un dynamisme sur ces lieux repérés, et après approbation des instances compétentes pour s'assurer de ne pas mettre en péril l'activité agricole.

Toutes les mesures sont donc prises pour accompagner ces changements de manière responsable et ciblée.

III-2.2 On observe avec inquiétude qu'en zone N est permis en dehors de la bande des 100m

« Le changement de destination d'un bâtiment repéré au document graphique en vue d'autoriser des occupations ou utilisation non directement liées à la destination de la zone : Si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment ».

« Dans la bande littorale des 100 m par rapport au rivage est autorisé « La rénovation, l'aménagement dans le volume existant de constructions non en ruine, à usage d'habitation ainsi que de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial, et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et ses abords».

Dans un contexte où un (des) promoteur(s) tente(nt) de construire des résidences sous prétexte de « réhabilitation» de monuments historiques en l'occurrence de batteries situées dans la bande des 100m ou sur une plage : à Locmaria plage des Grands-Sables (La Ferrière), à Sauzon Port-Blanc, sur la côte à l'entrée du port, il importe d'encadrer réglementairement ces projets en les limitant à une restauration stricte de l'existant.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

C'est bien ce qui est indiqué dans le règlement écrit, soit l'aménagement dans le volume existant et une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment. Ainsi l'encadrement impose un regard sur ce qui peut être fait et sur la nécessité de ne pas dénaturer les sites. L'ABF est également là pour en prendre toute la mesure.

IV - LE CAMPING

IV-1. Une contradiction apparaît dans le règlement

« Dans l'ensemble des zones N et A sont interdits tous les modes d'occupation du sol »... sont notamment interdits dans les quatre PLU:

- le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- la création de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs.

La règle générale concernant la zone N est contredite dans ces mêmes règlements par la destination de deux secteurs de cette zone N (Nl et Nlc): «le camping et le caravanage». Ce qui pose un problème d'interprétation.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La règle générale de l'article N 1.1 ne mentionne pas spécifiquement l'interdiction de création de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs mais souligne que tout ce qui ne se trouve pas à l'article N 1.2 est interdit. Ainsi, ce qui est autorisé en Nl et Nlc prévaut de fait.

Pour ce qui concerne le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs, on parle bien de la notion d' «isolé», ce qui n'inclus pas les campings. Les HLL ne sont pas mentionnés en N 1.2 ce qui ne laisse place à aucune interprétation quant à l'article N1.1.

IV-2. Un problème ignoré : celui du camping isolé ou «sauvage» hors terrains aménagés (tente ou caravane)

[...] la loi interdit toute forme de camping en dehors des terrains aménagés.

Les PLU sont muets sur ce point qui soulève souvent des protestations des intéressés. Seul le camping en terrains aménagés fait l'objet d'un point de règlement.

Le règlement des PLU pour les N et A ne doit pas ignorer ces dispositions donc les rappeler dans les règlements des zones.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les campings sauvages sont, de fait, illégaux, et le règlement écrit, en ne les autorisant pas, les interdit.

V - ENERGIES RENOUVELABLES

Le document «constats de l'état initial de l'environnement» mentionne «le territoire n'est concerné par aucune zone de développement éolien dans le SRE. La question du petit éolien chez le particulier est cependant intégrée au sein du règlement».

Nous n'avons trouvé aucune mention de ce sujet dans les règlements. Il importe de réparer cet oubli et d'intégrer dans les règlements un encadrement très strict de l'installation d'éolienne individuelles en raison du bruit et des risques d'accidents qui risquent de provoquer des conflits de voisinage.

Conclusion

Il importe d'intégrer dans les règlements un encadrement très strict de l'installation d'éoliennes de moins de douze mètres.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les éoliennes sont réglementées par la réglementation nationale qui encadre l'éolien de moins de 12 mètres et celui entre 12 et 50 mètres. Ces règles encadrent notamment l'implantation, le défrichement et le rapport avec le voisinage. Le règlement écrit du PLU, en n'appliquant de règles plus strictes, renvoie à la réglementation générale.

VI - NUISANCES SONORES

Conformément aux divers décrets sur le bruit et notamment celui du 9 août 2017 sur les nuisances sonores il est indispensable de contrôler les niveaux et la durée des émissions sonores des manifestations estivales acceptées ou sauvages, source de grave nuisances répétitives ou de longue durée («festival» dans le Bois du Génie) et de manque de respect de la liberté des résidents - dont des travailleurs- des agglomérations concernées. Éloigner ces sources de bruit-et de diverses autres nuisances parfaitement identifiées- vers des espaces non habités semble indispensable.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Ce type de mesure dépasse le cadre du PLU et convient davantage au rôle des décrets et arrêtés préfectoraux.

VII - DÉSENGORGER LE CENTRE DE PALAIS

VII-1 Le PADD prévoit de réfléchir à la mise en place d'un nouveau plan de circulation

Les pôles d'utilité générale devraient être situés en dehors de l'enceinte urbaine. Les PLU devraient suivre le PADD et prévoir cet aménagement.

VII-2 Le PADD prévoit d'aménager une voie de contournement et une bande cyclable

Cette voie n'apparaît pas sur le document graphique- or le POS le prévoyait déjà- hormis un tracé qui semble joindre la route de Bordilla à l'hôpital. Nous soulignons le caractère d'urgence de ces opérations pour désengorger Palais et pour des raisons de sécurité (danger que présente la route du vallon de Bordilla).

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le PADD souligne bien qu'il s'agit d'engager une réflexion sur la mise en place d'un nouveau plan de circulation et la mise en place de ce plan est effectivement en réflexion. Les pôles d'utilité sont au coeur du dynamisme central du bourg du Palais et leur réaffectation géographique n'est pas à considérer.

Cette voie apparaît au document graphique et représente l'emplacement réservé ER 1 souhaitant faire la liaison de la zone d'activité de Bordilla au collège Michel Lotte.

VIII - LE DÉPOTAGE DES HYDROCARBURES

Il est urgent de trouver une solution réglementaire pour le dépôtage des hydrocarbures à l'extérieur de l'enceinte urbaine.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le document graphique du PLU identifie une zone Ulb où sont autorisées toutes les constructions et installations liées et nécessaires au stockage d'hydrocarbures.

PREMIÈRE PARTIE : REMARQUES PARTICULIÈRES

1 - UN CAS UNIQUE : LA SCISSION D'UN HAMEAU : RAMONETTE

Rendant inconstructible sa moitié ouest dans un secteur qu'il est impératif de ne plus densifier : situé en EPR, dans la bande des 100m, dans un secteur protégé (EBC, MH) et visible de la mer. Un seul terrain pourrait d'ailleurs bénéficier de ce choix, les permis accordés pour 2 maisons faisant l'objet d'une requête en annulation par deux associations agréées environnement.

Nous estimons que rien ne justifiait cette scission, unique sur tout le territoire de l'île et ce classement totalement injustifié officiellement.

Il est donc impératif de rétablir l'intégrité de ce hameau dont les limites et l'unité sont parfaitement définies. La partie ouest qui en a été détachée de façon totalement illogique doit y être rattachées et l'ensemble doit être intégralement classé en zone naturelle.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

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- LES STECAL

Les règlements correspondant aux STECAL créés devront être mis en conformité avec l'article L151-13 relativement aux précisions prescrites et aux conditions de raccordement aux réseaux.

A Palais un règlement est même inexistant pour le secteur Nxa (STECAL)

A Palais : le règlement du secteur Nx est en contradiction avec l'objet du secteur (STECAL) «correspond à des secteurs d'activités isolés à l'intérieur desquels une extension limitée à des bâtiments existants sera autorisée»; le règlement de ce secteur autorise la réhabilitation et la restauration des activités économiques et artisanales, mais rien dans ce règlement n'autorise une extension limitée.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Toutes les zones incluant les STECAL sont soumis à l'article 3.2 DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX qui souligne les précisions prescrites et les conditions de raccordement aux réseaux.

Le règlement de la zone Nxa est bel et bien présent indiquant dans l'article N 1.2 que seule est autorisé la réhabilitation et la restauration des activités économiques et artisanales. Il est soumis également à l'article 3.2 concernant les réseaux.

En Nx a été ajusté « et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 30% d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU».

LA NOTE DE L'AVIS RENDU PAR LE PAYS D'AURAY S'ATTACHE À SOULIGNER LES POINTS À RETRAVAILLER QUANT À LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT MAIS EST AUSSI AJOUTÉ DES REMARQUES PERMETTANT L'AMÉLIORATION DE L'ÉCRITURE DU DOCUMENT

EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Activités commerciales :

Le projet de PLU suit les recommandations du SCOT en ce qu'il affiche la volonté de maintenir et renforcer le commerce de détail par la mise en place d'une interdiction de changement de destination au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme en identifiant des linéaires commerciaux au niveau des centres-bourgs. Les modalités réglementaires de cet outil sont retranscrites dans le règlement écrit.

Le PLU autorise dans différentes zones (Ua, Ub, Uc, Ui, 1AU) l'implantation de commerces. Or, le SCOT demande de favoriser le regroupement des commerces sur des secteurs plus restreints afin de créer/renforcer la dynamique commerciale par émulation réciproque des commerces les uns avec les autres. Ainsi, la commune dans le cadre de son PLU aurait pu définir un ou plusieurs périmètres de diversité commerciale, outil qui permet de n'autoriser l'implantation des commerces que dans des périmètres définis (voir le PLU de Landévant par exemple). Pour cela, il conviendrait d'en rappeler les dispositions réglementaires dans les dispositions générales du règlement écrit et de le représenter sur le règlement graphique.

Si ce choix n'est pas retenu, il conviendrait au minimum d'interdire le commerce dans les secteurs urbanisés de densité significative (zones Uc) afin d'assurer la cohérence du règlement avec les orientations générales du PADD visant à préserver le tissu commercial du centre-bourg et sa compatibilité avec le SCOT (Cf SCOT-DOO p26 et 32).

Cette rédaction pourrait également être reprise dans les extensions des zones d'activités, puisque si le SCOT admet la possibilité d'accueillir de nouveaux commerces en dehors des centres urbains, ils doivent alors être «localisés dans les périmètres aménagés des parcs d'activités existants à l'approbation du SCOT ayant une vocation commerciale constatée». Aussi, si le SCOT admet de nouveaux commerces en densification des zones Ui, il en va différemment des zones 1AUi. Il convient toutefois de noter qu'une modification du volet commercial du SCOT est en cours (approbation prévue au 1er semestre 2019) et est susceptible de faire évoluer ces principes.

Le règlement des zones Ui et 1AUi pourrait également être complété par l'interdiction des entrepôts non liés à une activité productive présente sur la zone. Cet objectif du SCOT (DOO- p.27) vise à économiser et valoriser le foncier économique du territoire.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Au regard des évolutions législatives récentes, la zone UC ne permet que des extensions limitées des constructions existantes tant que le SCOT ne sera pas modifié dans son écriture.

Activités agricoles :

Le SCOT vise à minimiser l'impact de l'urbanisation sur le fonctionnement et le développement des exploitations agricoles. Pour cela, il demande à ce que le positionnement des espaces à urbaniser soit établi au regard d'un bilan qui considère l'intérêt urbanistique de la zone à urbaniser, les impacts environnementaux, la prise en compte des risques et l'impact sur l'activité agricole. A la lecture du rapport de présentation et notamment du diagnostic agricole, on ne trouve pas trace du bilan des zones à urbaniser sur l'activité agricole. Au regard des données disponibles, le rapport de présentation pourrait être complété afin d'une part de détailler les impacts de l'urbanisation à l'échelle de l'exploitation concernée et à l'échelle communale et d'autre part de justifier pourquoi tel secteur a été préféré à tel autre pour positionner les extensions d'urbanisation.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le diagnostic agricole a été réalisé par la chambre d'agriculture. Cependant, dans le choix des sites A Urbaniser, la problématique agricole a été déterminante et largement prise en compte. Aucun siège d'exploitation n'est impacté par les zones AU du projet de PLU.

Activités portuaires :

Le SCOT (DOO p.20) porte différentes orientations concernant les espaces portuaires et invite notamment à réserver les espaces aux abords des ports pour le développement des activités en lien avec la mer. A ce titre, certains équipements portuaires, comme la capitainerie, sont situés en zone UA où la réalisation de commerces et d'habitat est autorisée. Cela pourrait entraîner une concurrence foncière et immobilière et aboutir à terme à leur disparition ou transfert sur des sites peut-être moins bien localisés. Aussi, l'extension du zonage UPa serait peut-être à envisager par endroit, ou peut-être faudrait-il introduire un nouveau zonage différenciant par exemple les destinations autorisées entre le rez-de-chaussée et les étages (possibilité permise par l'article R151-37 du code de l'urbanisme).

Le SCOT soutient par ailleurs un projet équilibré et raisonné de création d'un nouveau quai permettant de respecter les mises aux normes liées à la sécurité touchant notamment aux livraisons de carburant. Le projet de réalisation d'un nouveau quai a-t-il été acté dans le zonage UP du PLU arrêté ?

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le maintien en zone UA de la capitainerie préserve la vocation actuelle du site. Le zonage UP permet l'aménagement des quais.

Développement touristique et préservation du patrimoine

La préservation et la mise en valeur du patrimoine vernaculaire est un enjeu du territoire identifié par le SCOT. Cette orientation est également reprise dans le PADD du PLU. Le règlement graphique identifie ce patrimoine et les règles de préservation sont bien retranscrites dans le règlement écrit. Par contre, on ne trouve pas trace sur le règlement graphique des zones de présomption archéologique contrairement à ce qui est précisé au sein du règlement écrit p. 167.

Par ailleurs, une des orientations générales du PADD afin de préserver les paysages de l'île est d'identifier différents cônes de vues, élément que l'on ne retrouve pas sur le règlement graphique. Il conviendrait ainsi d'en identifier pour assurer la sécurité juridique du PLU, la cohérence entre l'écriture du PADD et les outils réglementaires qui en découlent étant un point ouvrant droit à contentieux. De plus, le développement de cet outil permettrait également de répondre aux objectifs suivants du SCOT (DOO p. 46 et 90) :

- « affirmer le caractère insulaire, par le maintien de vues sur la mer dans une « épaisseur » suffisante correspondant, de manière présumée, à l'épaisseur des espaces proches du rivage » ;
- « maintenir les points de vue sur la côte pour inscrire le lien entre les îles et l'espace continental du Pays » ;
- « préserver les cônes de vues en direction des éléments de patrimoine ».

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les zones de présomption archéologiques ont depuis été ajoutées au règlement graphique et des détails ont été annexés au PLU.

De même, les cônes de vue ont été identifiés sur le règlement graphique et une disposition s'y associe dans le règlement écrit.

Enfin, le SCOT incite au renforcement du réseau des liaisons douces et cyclables et à la constitution d'un réseau de sentiers de découverte. Cette thématique a été prise en compte au regard des « chemins à préserver » identifiés au règlement graphique qui correspondent à la servitude littorale. Il aurait été également intéressant d'inscrire des itinéraires permettant de « renforcer le réseau de liaisons douces / cyclables fonctionnelles entre les communes » (objectif du DOO p. 52) et de valoriser les éléments paysagers et patrimoniaux de la commune (DOO p. 47 et 86). Le rapport de présentation serait également à compléter sur cette même thématique pour présenter l'état de l'existant sur la commune.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le PLU identifie des cheminements à préserver. Cependant, à l'échelle intercommunale, une réflexion est portée par la CCBI à ce sujet, indépendamment du PLU.

Trame verte et bleue :

Le SCOT fixe comme objectif pour les documents d'urbanisme communaux de préserver le fonctionnement naturel des hydrosystèmes et des zones humides. Le projet de PLU identifie et protège les zones humides par un classement dans un zonage particulier (Azh et Nzh). Les règles de protection de ces milieux se retrouvent dans trois parties différentes du règlement écrit : au sein des zones A et N dans les articles 1.1 (usages des sols) et 2.3 (traitement environnemental) et dans le Titre V (Dispositions précisant des éléments particuliers du règlement). Dans un souci de cohérence et afin de faciliter la lecture du règlement, l'ensemble des dispositions relatives aux zones humides pourraient être intégrées aux articles correspondants des zones Azh et Nzh (1.1 usages des sols). D'autant plus que les règles situées au sein du titre V et aux articles 2.3 des zones N et A s'appliquent aux espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme et aucune zone humide n'a été identifiée à ce titre au sein du règlement graphique.

De la même façon que pour les zones humides, le PLU devrait contenir un inventaire des cours d'eau que l'on ne retrouve pas au sein du rapport de présentation. De plus, les cours d'eau pourraient être identifiés sur le règlement graphique afin notamment de permettre au service instructeur d'appliquer la règle d'éloignement de 35 mètres, inscrite au sein du titre V du règlement. Par ailleurs, les articles 2.3 des zones A et N règlementant la protection des cours d'eau pourront être supprimés puisqu'ils créent un doublon avec le Titre V ou, au moins, modifiés puisqu'ils mentionnent un retrait de 5 m par rapport aux cours d'eau (au lieu des 35 m)

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les dispositions présentes dans le titre V ont été ajoutées également dans les parties du règlement dédiées aux zones Azh et Nzh afin de réunir les dispositions dans un souci de clarté.

Les cours d'eau ont été ajoutés et identifiés au règlement graphique.

Le règlement écrit a été repris afin de reprendre cette règle des 35m uniquement dans le chapitre dédié et en supprimant les doublons erronés dans les règlements des zones A et N.

Consommation d'espace :

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme prévoit que le PADD fixe des objectifs chiffrés de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Or, on ne retrouve pas cet objectif au sein du PADD, ce qui fragilise le document.

Toutefois, le PLU est bien dans une logique de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain puisqu'il acte la consommation de 17,07 ha (p.39 de la partie « Justifications » du rapport de présentation), soit une réduction de 22% par rapport à la période précédente. En effet, 25,16 ha de terres agricoles, naturelles ou forestières ont été consommés sur la période 1999-2009 selon la méthodologie proposée par le Pays d'Auray et 21,62 ha sur la période 2004-2014 selon la méthodologie du bureau d'études basée sur une analyse des fichiers fonciers. Le projet de PLU va donc bien au-delà de l'objectif de réduction affiché à la page 44 de ce même document : moins 20% par rapport à la période 1999-2009.

Cela aurait d'autre part pu être confirmé et visible en affichant une comparaison entre les surfaces des différents zonages du POS et celles du PLU arrêté, même si le POS précédent est devenu caduc récemment.

Enfin il convient d'être vigilant dans l'écriture du rapport de présentation (p. 37) et de l'affichage des objectifs du SCOT. En effet, ce dernier ne définit pas d'objectif de consommation foncière à la commune mais à l'échelle du pôle de vie, soit 32 ha pour Belle-Ile sur la durée du SCOT (2014-2029).

Par ailleurs, le SCOT prévoit de prioriser l'intensification des espaces urbanisés existants. Pour cela, il fixe comme principe la réalisation de 50% des objectifs de construction dans le tissu urbain (avec possibilité de moduler à la hausse ou à la baisse en fonction des disponibilités foncières existantes dans le tissu), tout en visant une élévation des densités urbaines existantes.

Pour déterminer le potentiel foncier au sein de son enveloppe urbaine, la commune s'est appuyée sur une méthodologie présentée p. 34 du rapport de présentation. Afin de mieux comprendre les résultats, l'ensemble du travail réalisé (méthodologie et principales étapes avec illustrations cartographiques) mériterait d'être présenté et non seulement la cartographie finale. En effet, cette dernière montre qu'un certain nombre de parcelles n'ont pas été comptabilisées alors qu'elles semblent pourtant disponibles et certains potentiels identifiés apparaissent plutôt comme de l'extension urbaine.

Le sujet du réinvestissement urbain et l'identification d'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) sur ces espaces étant particulièrement sensible, il convient d'être précis et clair dans l'argumentation et de permettre à chaque citoyen de comprendre pourquoi tel secteur a été retenu mais pas tel autre.

De plus, il ne semble pas avoir été fait usage de la notion de dureté foncière. Pourtant le SCOT admet que l'ensemble des parcelles ne soient pas retenues du fait de la difficulté potentielle à mobiliser le foncier « sous réserve de justification, un coefficient de rétention foncière évalué au regard des évolutions connues au cours des années antérieures permettra de préciser la part de ces disponibilités réellement mobilisable. » DOO p. 69. A titre d'exemple et d'information, un recensement du potentiel foncier tenant compte de cette dureté foncière a été réalisé en début d'année par le Pays d'Auray sur Belle-Ile (selon une méthodologie travaillée en partenariat avec Auray Quiberon Terre Atlantique et d'autres partenaires bretons) et fourni au bureau d'études en charge du PLU. Les cartographies et tableaux qui en sont issus peuvent illustrer la logique de recensement ici proposée.

Au regard du projet de PLU de Le Palais, on note la réalisation de 283 logements en densification (dans le bourg, et dans les différents Secteurs Urbanisés de Densité Significative (SUDS) identifiés) et de 55 logements en extension, soit plus de 62% des objectifs de production de logements assurés en densification. Il respecte donc l'objectif du SCOT de prioriser l'intensification des espaces urbanisés existants à hauteur de 60% sur Le Palais.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le PADD fixe des objectifs chiffrés de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au sein de l'axe 2 : «réduire la consommation de l'espace agricole et naturel d'au moins 20% de celle consommée sur la dernière décennie».

La notion de dureté foncière n'a pas été retenue sur l'île dans un souci de transparence sur l'affichage réel du nombre de logements à accueillir sur le pas de temps du PLU.

Habitat :

Le PLU reprend bien la règle de production de logements locatifs sociaux en imposant 20% dans les opérations de plus de 10 logements en zone urbaine (Ua, Ub, et 1AU). Il semble toutefois, au regard de la réglementation, que de telles règles ne puissent être instaurées que par la mise en place de servitudes de mixité sociale matérialisées notamment sur le règlement graphique du PLU (L. 151-15 CU).

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Article L151-15 du CU : «Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ainsi, le règlement fixe de telles règles sur l'ensemble des zones 1AU.»

Densités :

Le SCOT définit en matière de densité un objectif de 20 logements / ha en moyenne pour les extensions. Dans le tissu urbain, un principe d'élévation des niveaux de densité actuel est recherché.

L'objectif pour les extensions est bien repris dans le PLU et les secteurs en densification présentent une densité moyenne de 20 logements / ha. Sur ce dernier point, il revient toutefois au PLU de démontrer qu'il respecte bien l'objectif du SCOT, à savoir afficher une progression par rapport aux densités existantes. Le rapport de présentation est donc à compléter sur ce point en présentant l'analyse de la densité des tissus urbanisés.

Enfin, il n'est pas mis en place d'outils dans le PLU permettant de faire respecter dans le tissu urbain existant la densité de 20 logements /ha sur les secteurs diffus. Une OAP portant sur le potentiel foncier diffus, repéré dans le cadre du travail sur le potentiel foncier, aurait été intéressante pour cela pour permettre de gérer l'implantation des constructions en vue d'une densification progressive dans le temps (voir par exemple le PLU d'Erdeven sur ce point).

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Les OAP prévues en densification proposent un nombre de logements correspondant aux sites (prise en compte de la topographie, des possibilités de desserte, de préservation d'éléments du paysage tels que des arbres, mares...).

Sur la prise en compte des risques et nuisances :

Un zonage Nv délimite un espace occupé notamment par la déchetterie. Le SCOT (DOO p. 126) prévoit qu'un site de stockage des déchets inertes doit être identifié dans les PLU de l'île. Ce zonage a-t-il également pour but d'accueillir une telle installation ?

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le but de la zone Nv n'est pas l'accueil de déchets inertes.

Sur la prise en compte de la loi Littoral :

La limite des Espaces Proches du Rivage (EPR) peut être supprimée du règlement graphique. Il s'agit en effet uniquement d'une présomption d'EPR, le juge saisi sur un recours sur un permis peut librement apprécier différemment son tracé. Cette délimitation a toutefois toute sa place dans le rapport de présentation pour justifier de la bonne prise en compte des règles associées au sein du PLU et pour aider le service instructeur à se positionner sur les demandes d'autorisation d'urbanisme.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La limite des EPR a été revue à la marge et maintenue au plan de zonage conformément au dossier arrêté.

Différentes coupures d'urbanisation sont présentes au sud du centre-ville. La qualification d'agglomération justifiant le zonage U pourrait donc être remise en cause, de même que les extensions prévues. La création d'OAP (notamment de densification) avec la définition d'un phasage permettant d'assurer une continuité d'urbanisation progressive pourrait être un levier pour palier à cette potentielle difficulté.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le rapport de présentation a été complété pour justifier la prise en compte de la continuité au Sud de Le Palais, vers la zone d'activités de Mérezelle.

Le projet de PLU a prévu la création d'un emplacement réservé n°1 pour la réalisation d'une voie de liaison entre la zone d'activités de Bordilla et le collège. Pour rappel, au regard de l'article L.121-6, les voies de transit sont interdites à une distance de moins de 2km du rivage. Toutefois, des dérogations sont possibles localement après consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Il conviendra donc de la solliciter sur l'impact de l'implantation de cette nouvelle route.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

En amont de la réalisation de cette voie, la CDNPS sera sollicitée.

Il convient de veiller à la justification du zonage Ns correspondant aux espaces remarquables du littoral devant être protégés au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme. En effet, certains secteurs semblant correspondre à cette définition ne sont pas compris dans le zonage (par exemple les secteurs situés au niveau du Bois du Génie et à l'Est de la zone UP sont des ZNIEFF de type 2).

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Même réponse que celle formulée pour la DDT au sujet de la définition des zones Ns.

Sur le rapport de présentation :

La cartographie de la Trame verte et bleue au sein du PADD fait apparaître les différentes composantes, corridors, pôles de biodiversité à conforter et valoriser. Le rapport de présentation, doit quant à lui sensé justifier la cartographie du PADD et expliquer comment a été définie cette trame (ou a minima comment a été précisée celle du SCOT si tout le travail n'a pas été refait). Or il ne fournit aucune explication en ce sens et ne propose que la carte finale de ce travail (p. 139). On notera, contrairement à ce qui est évoqué sur cette page, que le Schéma Régional de Cohérence Ecologique a bien été finalisé et approuvé depuis.

P. 82 : il est fait référence à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme pour justifier les OAP sur les zones UC. Cet article correspond à la définition des zones à urbaniser (1AU). Il conviendrait plutôt de faire référence à l'article R.151-7 du code de l'urbanisme.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le rapport de présentation et l'évaluation environnementale ont été complétés dans ce sens. Au regard de l'évolution législative récente, les zones UC n'autorisent que l'extensions des constructions existantes conformément à la loi Elan. Ainsi, l'OAP a été supprimée sur les zones UC.

Sur le règlement graphique :

Conformément à la jurisprudence, le règlement graphique du PLU prévoit bien un zonage en mer. Il sera toutefois nécessaire de prévoir des limites à cette zone afin d'avoir des polygones fermés dans la version numérisée du PLU pour permettre sa bonne intégration au Géoportail de l'urbanisme. A titre d'information, les services de l'Etat (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) semblent recommander un zonage couvrant une surface allant jusqu'à 3 milles de la cote.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le zonage a été réajusté en fonction afin de ne laisser que surface couverte jusqu'à 3 milles de la côte.

Le règlement graphique pourrait être complété du zonage archéologique s'il y a lieu.

Les marges de recul de part et d'autres des départementales sont à supprimer au niveau des parties agglomérées, le cas échéant le long de la RD 190. En effet, le règlement de voirie du conseil départemental, adopté le 16/09/2016, prévoit :

- un recul de 35 m de part et d'autre de l'axe de la chaussée dans les zones naturelles (zone N et A),
- 20 mètres de recul de part et d'autre de l'axe de la chaussée dans les zones urbaines ou urbanisables (U ou AU hors agglomération)
- En agglomération : étude selon le contexte local.

Dans un esprit d'harmonisation des règlements entre communes du territoire, certaines appellations de zonage pourrait évoluer afin de prendre en compte les pratiques habituelles :

- Ns pourrait devenir NDs
- A pourrait devenir Aa
- N pourrait devenir Na
- Nv pourrait devenir Ne (ce zonage existe déjà sur la commune et regroupe divers équipements d'intérêt collectif)
- Ax pourrait devenir Ai
- Nx pourrait devenir Ni

Pour des questions de lisibilité du règlement et éviter des erreurs d'interprétation ultérieures, il conviendrait également de commencer les libellés au niveau du sous-index dès lors qu'un zonage présente deux sous-zonages. Par exemple ici la zone UB deviendrait UBa et de fait la UBa deviendrait UBb. Lorsqu'il sera notamment question de parler des zones UB par la suite pour désigner les 2 sous-zonages en même temps cela évitera de croire qu'on ne parle que du premier sous-zonage.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

En lien avec la remarque formulée par la DRAC, les zones archéologiques manquantes ont été ajoutées.

Les marges de recul ont été réajustées sur le règlement graphique afin de ne pas apparaître dans les zones agglomérées.

Dans un souci de cohérence avec le document arrêté, les dénominations des zones n'ont pas été modifiées.

Dans un souci de cohérence, les zones d'extension des zones d'activités de Kersablen et de Merezal pourraient être dénommée 1AUI (Kersablen est actuellement nommée 1AUi).

Enfin, le règlement écrit cite le zonage UIn dans le paragraphe introductif de la zone UI mais aucune règle spécifique ne lui est attribuée. Ce sous-zonage est-il nécessaire ?

Sur le règlement graphique (carte à l'échelle communale), le zonage Np du port à sec n'apparaît pas, des étiquettes doivent se superposer. Par ailleurs, cette zone aurait pu être classée en U ou 1AU, étant donné qu'elle est située en continuité d'urbanisation.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le règlement UIn n'existe pas au PLU de Le Palais.

Le zonage Np existe bien sur le zoom du bourg. Cependant, des conflits d'étiquettes empêchaient son affichage. Cette problématique a été réglée au dossier pour approbation.

OAP :

Les secteurs soumis à OAP sont situés en zone 1AU. Le règlement les soumet à opération d'aménagement d'ensemble, ce qui implique que l'opération porte sur une portion substantielle de la zone considérée, la jurisprudence retient le seuil de 60% de l'assiette foncière. Afin d'éviter des blocages potentiels dans l'urbanisation de ces secteurs, la commune pourrait définir des tranches soumises à OAP. Si la commune retient ce choix, il conviendra d'une part de le préciser dans le règlement écrit et d'autre part de modifier les OAP en intégrant un paragraphe introductif précisant cela et en délimitant les tranches dans chaque OAP. Cette remarque concerne principalement les OAP de Haute-Boulogne et de Penecam toutes deux d'une superficie supérieure à 1 ha. En plus de faciliter l'aménagement de ces secteurs, cela permettra également à la commune de maîtriser l'urbanisation.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La commune n'a pas retenu cette option dans un souci d'application à l'échelle de l'opération des objectifs notamment de densité et de mixité sociale.

Sur le règlement écrit :

Zones U :

Zone UA/UB/UC, article 1.1 : afin de clarifier la règle il serait préférable d'utiliser le terme d'annexe plutôt que celui de dépendance qui n'est plus utilisé depuis la loi ALUR.

Zone UA, article 2.2 (les volumes) : La règle précise que « les appentis sont limités à 2 si le volume est inférieur à 12m et à 3 si le volume principal est supérieur à 12m ». Pour bien comprendre cette règle, il conviendrait de préciser la mesure du volume en parlant de m3, ou sinon parler de longueur ou de surface.

Zone UA, article 2.2 : la règle sur le volume des fenêtres peut conduire à des formes presque carré, est-ce bien le choix de la commune ?

Zone UC, article 2.1 : La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives précise que les constructions doivent être « implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m ». Ce type de rédaction peut poser des difficultés au moment de l'instruction en effet certaines façades du bâtiment ne possède pas d'égout, il conviendrait plutôt de faire référence au « point le plus haut » qui correspond au faîtage des constructions avec une toiture à 2 pentes.

Zone UP, article 2.1 : de même que pour la remarque précédente, cet article régleme l'implantation par rapport aux limites séparatives par « une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture (ou à tout point qui s'y substitue) sans pouvoir être inférieure à 3 m ». Cette rédaction permet de passer outre la remarque concernant les façades sans égout de constructions. Toutefois, afin d'éviter toute confusion lors de l'instruction, il serait intéressant d'intégrer au règlement des schémas présentant les différents types de constructions possibles (doubles pentes, toit terrasse, mono pente...) avec les points de référence (point le plus haut, égout de toiture...) permettant de calculer les règles de hauteur.

Zone UC, article 2.2 – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, les clôtures : les différentes essences végétales autorisées ou interdites sont listées. Il ne revient pas au PLU de réglementer les essences de plantations autorisées ou interdites.

Zone Ui, article 2.1 : cette règle prévoit « Les autres constructions à usage industriel, ainsi que les installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites de la zone Ui et comptée à l'intérieur de celle-ci. Cette marge d'isolement est établie en fonction des nuisances susceptibles d'être créées et doit être au moins égale à :

- 30m pour les installations classées soumises à autorisation,
- 15m pour celle soumises à déclaration».

Cette règle d'implantation comptée à partir de la limite de zone rend la zone Ui en grande partie inconstructible pour une ICPE ou une activité industrielle. Cette règle pourrait être supprimée car, d'une part elle vient en doublon d'une réglementation existante issue du code de l'environnement (les projets doivent déjà à ce titre respecter des marges de recul mais par rapport au bâti voisin cette fois) et, d'autre part, elle contraint également l'implantation d'activités sur la zone Ui et peut conduire à une consommation excessive de foncier économique.

Zone UP : le paragraphe introductif de ce zonage détaillant le caractère du secteur devrait être complété du détail des secteurs compris en zone Up, c'est-à-dire de la zone UPa en précisant notamment sa destination, comme cela est fait pour les autres zones.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le remplacement du terme «dépendance» par annexe a été réalisé.

Concernant les volumes, la règles des 12 mètres semblent adéquate en l'état par rapport aux besoins.

Le règlement de la zone UA a été revu.

La formulation pour les règles d'implantation semble adaptée au besoin. Même sans égout, le lexique démontre bien la hauteur à l'égout du toit, référence sur laquelle il s'agit de se positionner.

Le PLU ne donne qu'une base d'appui en indiquant «du type». Ce caractère indicatif permet d'orienter les porteurs de projet afin de s'adapter au contexte bellilois.

La zone UI a été mise à jour concernant le point des ICPE.

La zone UPa a été détaillée au sein du règlement.

Zones A et N :

Un point de vigilance peut être évoqué concernant les changements de destination des bâtiments étoilés en zone A et N. En effet, le règlement écrit n'interdit pas l'implantation d'artisans ou de commerces dans ces bâtiments. Il serait préférable de cantonner ces changements de destination à de l'habitat, d'une part au regard des risques potentiels de conflits de voisinage à venir, d'autre part des difficultés liées à l'évolution ultérieure des bâtiments créés (extension limitée seulement des bâtiments existants).

Zone A, article 1.2 : L'extension mesurée des habitations existantes est autorisée dans les conditions suivantes : « [...] dans la limite de 30% de la surface existante à la date d'approbation du PLU ». Cette rédaction ne précise pas s'il est fait référence à l'emprise au sol ou à la surface de plancher. Aussi, pour faciliter la compréhension de la règle, elle pourrait être rédigée de la même manière qu'en zone N, à savoir : « l'extension mesurée des constructions est possible sous condition [...] que l'extension n'excède pas 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU ».

Zone A, article 2.1 : la règle liée à l'emprise au sol se calcule par rapport à l'unité foncière ou par rapport à l'ilot de propriété. Dans un souci de cohérence avec les autres articles, cette dernière notion pourrait être supprimée, d'autant plus qu'aucune définition n'est apportée en annexe du règlement.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le recensement des bâtiments agricoles pouvant changer de destination a été revu et des fiches descriptives sont intégrées au rapport de présentation.

La modification sur les extensions mesurées a été effectuée pour davantage de lisibilité.

La formulation a également été reprise concernant le sujet de référence.

Annexes :

Définitions générales :

Acrotère et hauteur maximale : des schémas pourraient venir illustrer ces définitions.

Emprise au sol : il serait intéressant de rajouter la référence de l'article du Code de l'urbanisme qui définit cette notion.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Un renvoi à la loi a été ajouté dans le lexique concernant la définition de l'emprise au sol.

Numérisation et mise en ligne du PLU :

Pour rappel, suite à l'ordonnance du 19 décembre 2013, le PLU une fois approuvé, devra à minima être mis en ligne sur le site internet de la commune au format pdf. A partir du 1er janvier 2020, il devra être numérisé au format CNIG et mis en ligne sur le Géoportail de l'urbanisme.

Les services d'Auray Quiberon Terre Atlantique (Unités SIG et Planification) pourront être sollicités par voie de convention par la commune ou la Communauté de communes de Belle-Ile en Mer pour les aider dans ce travail (vérification de la qualité des fichiers et du respect des règles nationales de numérisation et dépôt sur le Géoportail).

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La mise en ligne sur le site Géoportail et la mise au format CNIG du document d'approbation est prévue et a été réalisée dans le cadre du projet.