

# Plan local d'urbanisme

COMMUNE DE LE PALAIS

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN

## PIÈCES ADMINISTRATIVES

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE SUITE À  
L'ENQUÊTE PUBLIQUE



PIÈCE DU PLU

**7.4.**

ARRÊTÉ LE 23 AVRIL 2018  
APPROUVÉ LE 5 MARS 2020

# COMMUNE DE LE PALAIS

## ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

- ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
- MISE A JOUR DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES
- MISE A JOUR DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT EAUX USEES

23 juillet 2019 – 7 septembre 2019

## Partie 1 – RAPPORT D'ENQUETE

Le 6 décembre 2019

**Michelle TANGUY**, présidente de la commission d'enquête

**Danielle FAYSSE, Jean-Paul BOLEAT, Bertrand QUESNEL, François-René CLOAREC**, membres de la commission d'enquête



## Table des matières

<b>1. Préambule.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme .....</b>	<b>4</b>
2.1. Diagnostic territorial .....	5
2.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables – PADD .....	7
2.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP .....	9
2.4. Les règlements graphique et écrit.....	11
<b>3. La mise à jour du zonage d'assainissement des eaux pluviales .....</b>	<b>13</b>
3.1. Les caractéristiques du zonage d'assainissement des eaux pluviales.....	14
3.2. Les incidences sur l'environnement du zonage d'assainissement des eaux pluviales .....	17
<b>4. La mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées .....</b>	<b>17</b>
4.1. Situation de l'assainissement collectif .....	18
4.2. Situation de l'assainissement non collectif .....	19
4.3. Le zonage d'assainissement des eaux usées.....	20
4.4. L'évaluation environnementale du zonage d'assainissement des eaux usées.....	21
<b>5. La composition des dossiers de l'enquete publique unique .....</b>	<b>22</b>
5.1. Le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme .....	22
5.2. Le dossier de mise à jour du zonage d'assainissements eaux pluviales .....	23
5.3. Le dossier de mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées .....	23
<b>6. Déroulement de l'enquete publique unique .....</b>	<b>23</b>
6.1. Phase préalable à l'ouverture de l'enquête .....	23
6.1.1 Désignation de la commission d'enquête .....	23
6.1.2 Réunions avec le maître d'ouvrage.....	24
6.1.3 Réunion avec la DDTM .....	25
6.1.4 Publicité de l'enquête .....	25
6.2. Phase d'enquete publique .....	26
6.2.1 Déroulement de l'enquête .....	26
6.2.2 Accès aux dossiers d'enquête et dépôt des observations .....	26
6.2.3 Ambiance générale de l'enquête publique unique .....	27
6.2.4 Clôture de l'enquête .....	27
6.3. Phase postérieure a la période d'enquete .....	28
6.3.1 Réunions avec la DDTM et le Pays d'Auray.....	28
6.3.2 Visites sur place.....	28



---

6.3.3 Remise des procès-verbaux de synthèse de l'enquête publique unique aux maîtres d'ouvrage (annexe 2).....	28
6.3.4 Demande délai pour remise du rapport et des conclusions (annexe 3) .....	29
6.3.5 Mémoires en réponse des maîtres d'ouvrage (annexe 4) .....	29
<b>7. Les avis des personnes publiques associées et consultées sur le projet de PLU .....</b>	<b>29</b>
<b>8. Les observations du public sur le projet de PLU.....</b>	<b>48</b>
<b>9. Les observations du public sur la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux pluviales.....</b>	<b>58</b>
<b>10. Les observations du public sur le projet de zonage d'assainissement des eaux usées .....</b>	<b>60</b>
<b>11. Communication des procès-verbaux de synthèse de l'enquête publique unique et mémoires en réponse des maîtres d'ouvrages .....</b>	<b>63</b>
<b>12. Clôture du rapport d'enquête publique unique.....</b>	<b>63</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>64</b>

## 1. PREAMBULE

Suite à l'avis défavorable du Préfet en date du 5 juillet 2008, la procédure d'élaboration du PLU a été interrompue.

Le POS opposable étant devenu caduc depuis le 27 mars 2017 en application de la Loi ALUR, la commune est depuis cette date couverte par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

La Loi Grenelle 2 de juillet 2010 imposant de reprendre intégralement la procédure d'élaboration du PLU pour être conforme à ses exigences, **la commune de Le Palais a, par délibération 089/11 du 21 novembre 2011, prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme** et défini les modalités de concertation avec les habitants, les associations locales et autres personnes concernées dont la profession agricole.

Les objectifs communaux fixés par la délibération prescrivant l'élaboration du PLU les suivants :

- Traduire les objectifs du SCoT du Pays d'Auray.
- Traduire les orientations de la Loi Grenelle 2, qui renforce la dimension environnementale du PLU.
- Favoriser l'amélioration des performances énergétiques et écologiques du parc immobilier existant.
- Poursuivre une politique de logement équilibrée.
- Préserver et développer la diversité commerciale et protéger les commerces de détail et de services.
- Assurer la pérennité de l'activité agricole, de la pêche et de l'artisanat et anticiper son devenir.
- Permettre et accompagner la mutation du parking en herbe.
- Conforter la vocation des zones d'urbanisation future et prévoir des réserves foncières nécessaires au développement économique et urbain de la commune.
- Evaluer la pertinence des espaces boisés classés existants et les besoins de protection.
- Tenir compte des risques majeurs.

La commune de Le Palais est couverte par un **zonage d'assainissement des eaux pluviales** approuvé en 2015 sur la base du POS. Le zonage d'assainissement des eaux pluviales étant directement lié au mode d'occupation des sols de la commune, il y a lieu de le **mettre à jour afin de prendre en compte les orientations du PLU**.

La commune de Le Palais est couverte par un **zonage d'assainissement des eaux usées** réalisé en 1996-1997 et actualisé en 2015 sur la base du POS. L'élaboration du PLU justifie de **mettre à jour le zonage d'assainissement des eaux usées afin de le mettre en adéquation avec le développement urbain attendu de la commune et d'intégrer les extensions de réseaux réalisés**.

La communauté de communes de Belle-Ile-en-Mer-en-Mer qui assure la maîtrise d'ouvrage et la gestion du service assainissement collectif, a par délibération en date du 18 juin 2018 a chargé la commune de Le Palais d'ouvrir et d'organiser l'enquête publique.

**Par arrêté 007-2019 URBA du 2 juillet 2019 (annexe 1), M. Le Maire de Le Palais a prescrit l'ouverture d'une enquête publique ayant pour objets :**

1. **L'élaboration du PLU**
2. **La mise à jour du zonage d'assainissement des eaux pluviales**
3. **La mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées**

### CONCERTATION PREALABLE

*Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme la concertation, engagée par la délibération du 21 novembre 2011, s'est déroulée de la manière suivante (extrait de la pièce 7.1 du dossier de PLU intitulée Bilan de Concertation) :*

- Dès 2012, mise à disposition de la population, en mairie et sur les sites internet de la CCBI et de la commune, des documents produits dans le cadre de l'élaboration du PLU et permettant de suivre l'avancement de la démarche. Les documents mis à disposition sont : le porté à connaissance de l'Etat, la délibération du conseil municipal, les prochaines dates de réunions et ateliers, les panneaux d'exposition, le détail de l'avancement du projet.
- Mise à disposition des habitants et des acteurs du territoire d'un registre afin d'y collecter les remarques, avis et demandes. A chaque grande étape d'élaboration du PLU, la commune examinait et prenait en compte d'éventuelles remarques recueillies dans le registre. Des lettres ont également été adressées à la commune par les habitants faisant part de leurs intentions de projet. 54 remarques ont été formulées. Elles portaient principalement sur des demandes de constructibilité et sont présentées dans l'annexe de la pièce 7.1.
- Permanences en mairie : quelques 2000 rendez-vous au service urbanisme depuis novembre 2011.
- Parution d'articles dans les journaux locaux : informations de la tenue de réunions publiques et de modes de concertation spécifique (ateliers), informations sur l'avancement du PLU.
- Tenue de 2 réunions publiques : présentation du diagnostic territorial (commun aux 4 communes) le 14 mars 2013, présentation du PADD le 24 octobre 2013.
- Exposition progressive et permanente (6 panneaux).
- Tenue de 3 ateliers avec la population -forme urbaine et cadre de vie, ressources et capacité d'accueil, économie dont tourisme et agriculture-, 1 atelier -Loi littoral- commun aux 4 communes,
- Tenue d'1 atelier avec les commerçants et restaurateurs, et d'1 atelier sur les questions de l'aspect extérieur des constructions.
- Tenue de 4 ateliers avec les personnes publiques associées - les formes urbaines et le cadre de vie, les ressources et la capacité d'accueil et de développement, la Loi Littoral, l'agriculture -
- Affiches informant de la tenue de réunions publiques.
- Reportage vidéo réalisé par l'association belliloise « Tempestataires » en été 2013.
- Un bulletin municipal exceptionnel mis à la disposition de la population dans les commerces et à la Mairie depuis le 16 avril 2018.

## **2. LE PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Située dans le département du Morbihan, Belle-Ile-en-Mer-en-Mer est constituée de 4 communes : Le Palais, Bangor, Locmaria et Sauzon. Distant de 15 km des côtes Morbihannaises, Belle-Ile-en-Mer-en-Mer couvre un territoire de 85,63 km<sup>2</sup> qui s'étend sur une longueur de 20 km pour une largeur de 9 km au maximum.

Cette île est la plus grande et la plus peuplée des îles du Ponant : elle compte 5 396 habitants<sup>1</sup> dont 2 550 habitent Le Palais (47,3%).

---

<sup>1</sup> recensement de 2016 applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2019

Avec l'apport de nombreux touristes pendant la période estivale, la population belliloise peut dépasser 35 000 habitants. L'île compte deux ports principaux situés à Le Palais et à Sauzon.

Dès 1969, les quatre communes de l'île se sont réunies en créant un Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple et forment depuis 2000 la communauté de communes de Belle-Ile-en-Mer-en-Mer (CCBI). La CCBI est membre du Pôle d'Appui Territorial et Rural (PETR) du Pays d'Auray qui regroupe 28 communes.

Depuis le 14 février 2014, le Pays d'Auray est couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) avec lequel les PLU devront être compatibles. Le SCoT définit pour les 15 à 20 prochaines années, un cadre de référence collectif sur l'ensemble des politiques territoriales liées à l'urbanisme, à l'habitat, aux transports, aux équipements, aux commerces, à la préservation de l'environnement et plus généralement, à l'organisation de l'espace. Les objectifs relatifs à l'élaboration du SCoT sont les suivants :

- Permettre un développement cohérent et équilibré du territoire,
- Organiser ce développement dans un souci de proximité, de renforcement de l'offre de services et d'économie d'espace,
- Préserver les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains qui fondent l'attractivité du territoire.

## **2.1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

*NB : le diagnostic territorial est commun aux 4 communes de Belle-Ile-en-Mer-en-Mer*

Belle-Ile-en-Mer-en-Mer est constituée d'un vaste plateau culminant à 50 mètres au-dessus de la mer et bordée de falaises entaillées par de nombreux petits vallons creusés par des ruisseaux qui trouvent leurs exutoires dans les ports et les plages.

La côte Ouest (côte sauvage) est constituée en majorité de falaises abruptes. Sur la côte Est, face au continent, débouchent deux rias qui ont permis la création des 2 principaux ports : Le Palais et Sauzon. C'est sur cette même façade que l'on retrouve les plus grandes plages de l'île – Les Grands Sables et Bordardoué.

Le positionnement des vallons a guidé l'implantation du bâti. Le développement de Belle-Ile-en-Mer se caractérise par la présence de 4 agglomérations (bourgs), de 2 villages (Kervilahouen et Kersablen) identifiés par le SCoT et de nombreux hameaux (plus d'une centaine) disséminés sur l'ensemble du territoire.

Le développement urbain sur la commune de Le Palais s'est opéré en tenant compte des limites historiques et naturelles liées à l'enceinte créée par Vauban. Globalement les espaces urbains se sont développés le long des voies de communication parvenant à relier certaines entités bâties les unes aux autres.

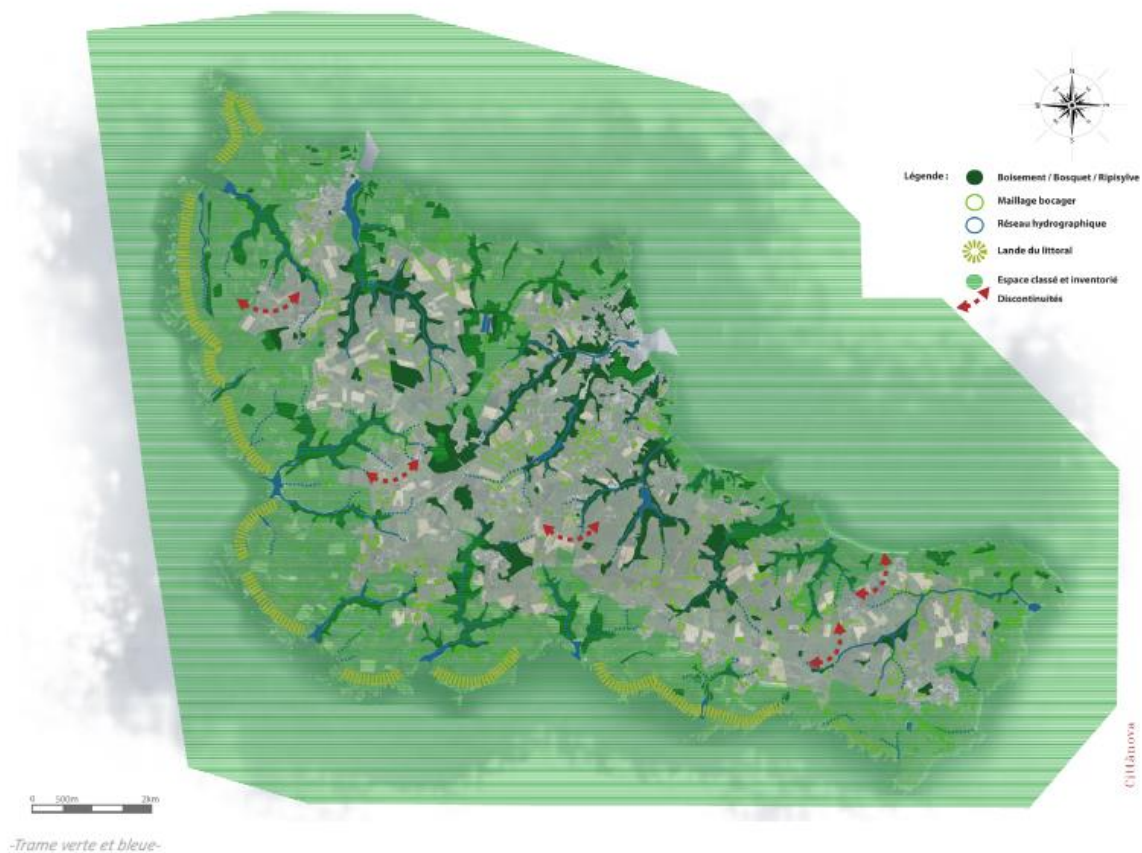
Sur Belle-Ile-en-Mer, les zones humides occupent une surface de près de 430 hectares, ce qui représente environ 5% du territoire. A Le Palais, les zones humides représentent 80,86 ha soit 4,64 % du territoire communal. Les zones humides identifiées se retrouvent au contact ou à la naissance des cours d'eau présents sur le territoire communal. Elles s'étendent aux prairies et boisements environnants et dépressions situées en tête de bassin versant des différents ruisseaux. Les zones humides de Le Palais sont à 79% représentées par des milieux fermés et semi-fermés (boisements humides, friches humides, landes hygrophiles...).

L'apparition des arbres à Belle-Ile-en-Mer est une histoire récente datant du début des années 70. L'essor des pratiques résidentielles, la déprise agricole des fonds de vallons et l'arrivée des résineux suite au remembrement sont les principaux facteurs d'apparition des arbres sur l'île. Les espaces boisés couvrent un total de 422 ha soit à peine 5% du territoire de l'île. Le Palais se distingue par un taux de boisement d'un peu plus de 10%, les principaux boisements sont le Bois de Brûté et le bois du Génie. Les landes et les friches représentent quant à elles un peu plus de 20% du territoire de l'île.

De par sa position insulaire, Belle-Ile-en-Mer possède un patrimoine naturel remarquable qui se traduit par de nombreux périmètres de protections réglementaires et foncières :

- Paysage : Site classé (4369,43 ha) et inscrit (1878,31 ha)
- Environnement : Site Natura 2000 (17 333 ha dont 4 108 à terre) ; ZNIEFF de type 1 et 2 ; arrêté de biotope (3 ilots)
- Protection foncière : Propriété du Conservatoire du Littoral (340 ha au 31/12/12) ; propriété du Conseil Départemental au titre des Espaces Naturels Sensibles (318 ha au 31/12/12) ; zone de préemption des Espaces Naturels Sensibles (848 ha) et zone d'acquisition du Conservatoire du Littoral (+1500 ha)

La trame verte et bleue de Belle-Ile-en-Mer s'articule autour de l'ensemble hydrographique du territoire.



Source : Rapport de présentation, diagnostic territorial (p139)

Après avoir connu une baisse de population entre 1968 et 1982, Belle-Ile-en-Mer voit sa population accroître sous l'influence du solde migratoire. Seul le solde migratoire contribue à la croissance démographique et au maintien de la population en comblant le solde naturel négatif.

Le Palais, qui abrite près de la moitié des habitants de Belle-Ile-en-Mer, a connu une forte baisse démographique entre 1975 et 1982 ; baisse qui s'explique par le déclin de l'activité de pêche. Depuis 1982, la population augmente régulièrement grâce au solde migratoire largement positif.

La population Belliloise est vieillissante. Le Palais est la commune de l'île qui enregistre la plus faible proportion des moins de 20 ans et un indice de jeunesse en baisse.

Avec le développement touristique de l'île, le parc de logements est tourné vers les résidences secondaires (58% du parc). Sur Le Palais, le parc des résidences secondaires est de 43%. La proportion de logements vacants (6,8%) permet une fluidité des parcours résidentiels.

Le tourisme est l'élément moteur de l'économie du territoire. Le secteur tertiaire représente 75% des emplois et le secteur de la construction 11,6%. Le Palais est le pôle économique du territoire et se distingue par un nombre d'emplois importants. Toutefois la part des emplois localisés sur les autres communes augmente.

Belle-Ile-en-Mer compte 4 zones d'activités dont 3 sont situées sur la commune de Le Palais. L'économie présentielle tient une place importante avec 65,9% des établissements et 88,6% des postes salariés.

L'activité agricole représente 6% des emplois et couvre 34% de la surface de l'île. En 2014, 36 exploitations sont présentes sur le territoire dont 6 avec une double activité. 22 exploitations commercialisent tout ou partie de leur production en circuit court. La production agricole reste essentiellement basée sur l'élevage bovin et ovin.

L'activité de la pêche ne représente plus une part importante de l'économie, elle participe davantage à l'identité. Par contre, les activités de plaisance sont devenues une composante significative de l'activité touristique du territoire.

## **2.2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES – PADD**

Le PADD, débattu en conseil municipal les 12 décembre 2013 et 17 décembre 2015, définit les orientations générales stratégiques et les choix de la commune en matière d'urbanisme, d'aménagement et d'environnement.

D'ici 2029 il est attendu que la population de Le Palais atteigne 3080 habitants ce qui correspond à un taux de croissance annuel moyen de 1,2% entre 2014 et 2029.

L'accueil de cette nouvelle population nécessitera la production d'environ 538 logements dont 320 logements au sein de l'enveloppe urbaine existante et 218 logements en extension de la trame urbaine à court et moyen terme.

La consommation foncière prévue au PLU représente 17,07 ha dont 10,93 ha pour l'habitat soit une baisse de l'ordre de 22% par rapport à la consommation de la période 1999-2009.

Pour répondre aux enjeux du territoire, **le PADD s'articule autour de 5 axes stratégiques** communs aux 4 communes rappelés ci-après :

### **Axe 1 : promouvoir un développement urbain raisonné et préserver la qualité du cadre de vie**

- Privilégier le renouvellement urbain au sein des centres-bourgs.
- Répondre à un objectif de croissance mesurée en privilégiant l'implantation de résidences principales :
  - Privilégier le développement urbain en continuité directe des agglomérations.
  - Favoriser les opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation.
  - Augmenter le nombre et la part de résidences principales :
    - ✓ en proposant des terrains à des prix accessibles aux primo-accédants à travers des outils de maîtrise foncière,
    - ✓ en favorisant la création de logements sociaux au sein des futures zones à urbaniser, en conformité avec les préconisations du SCOT.

- Conformément à la loi Littoral, les entités urbaines significatives ne pourront faire l'objet d'extension. Leur densification sera déterminée selon quatre critères (nombre de construction, la desserte, la densité et la présence d'un noyau ancien)
- Faciliter l'accès au logement pour tous.
- Améliorer la qualité des espaces publics, support de liens sociaux.
- Prévoir un niveau d'équipement suffisant.

**Axe 2 : conforter les atouts économiques de l'île**

- Promouvoir un tourisme à l'année.
- Soutenir l'artisanat et le commerce local.
- Pérenniser et développer les activités agricoles locales et celles liées à la pêche.
- Assurer un niveau d'équipement numérique permettant de contribuer à la connectivité du territoire et à la diminution des besoins en déplacement.

**Axe 3 : préserver et valoriser les espaces naturels de Belle-Ile-en-Mer-en-Mer, atouts indéniables du territoire**

- Préserver les paysages de l'île.
- Préserver les espaces naturels remarquables de l'île.
- Conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue.
- Valoriser le patrimoine et le paysage urbain.

**Axe 4 : promouvoir des modes de déplacement pour tous**

- Favoriser et sécuriser les déplacements doux.
- Améliorer l'accessibilité vers et depuis le continent.
- Développer un réseau de transport collectif efficace et adapté en lien avec une réflexion sur la desserte urbaine de Le Palais.
- Désengorger le centre de Le Palais.

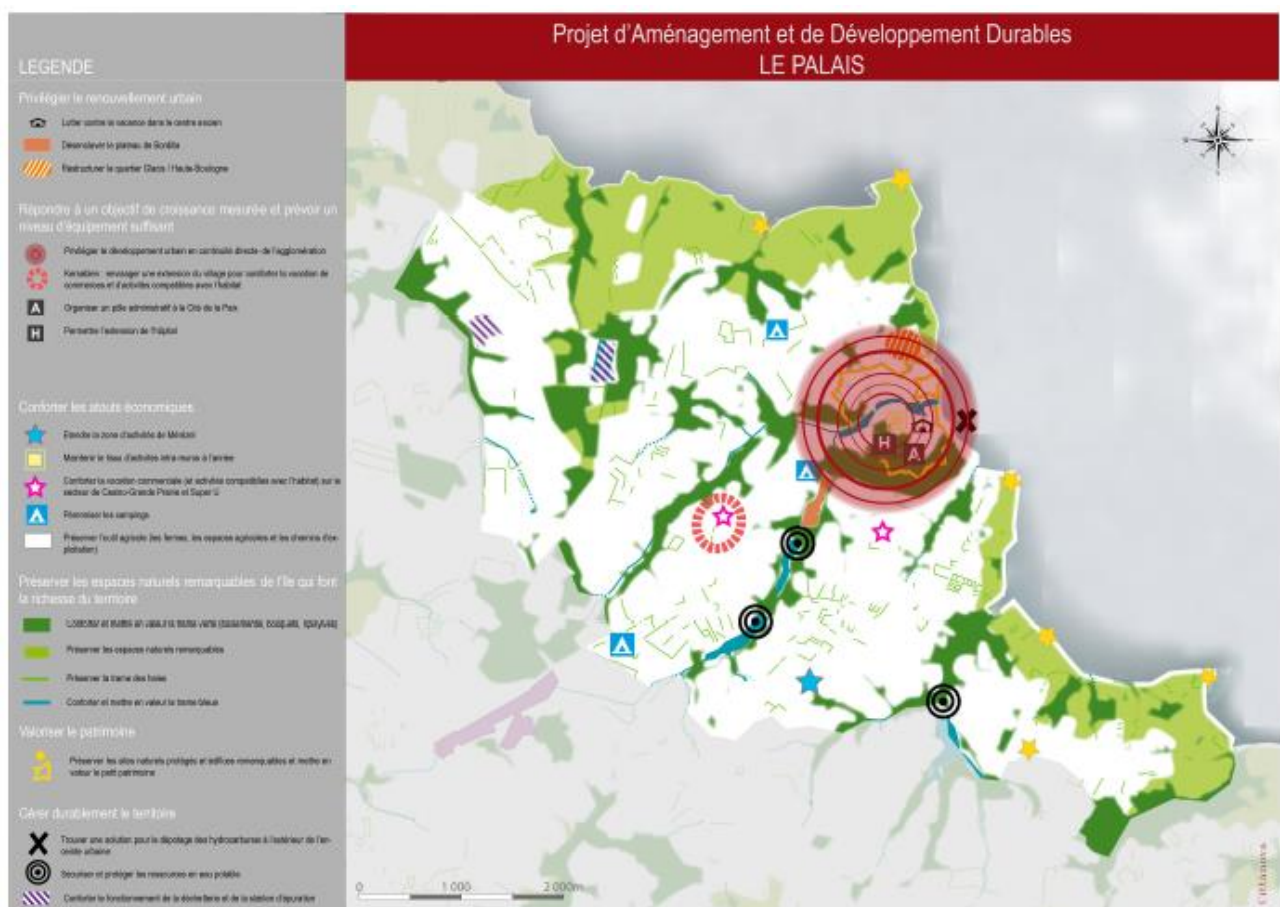
**Axe 5 : gérer durablement le territoire**

- Prendre en compte les risques naturels.
- Prévenir les risques technologiques.
- Limiter les nuisances sonores et lumineuses.
- Promouvoir les énergies renouvelables, les économies d'énergie et l'habitat durable.
- Assurer la disponibilité de la ressource et maîtriser les consommations.
- Améliorer la performance de l'assainissement.
- Permettre une gestion durable des déchets.

**A l'échelle de Le Palais, ces axes se déclinent de la manière suivante et sont illustrés par la carte en page suivante**

- **Privilégier le renouvellement urbain** en luttant contre la vacance dans le centre ancien, en désenclavant le plateau de Bordilla et en restructurant le quartier Glacis/Haute Boulogne.
- **Répondre à un objectif de croissance mesurée et prévoir un niveau d'équipement suffisant** en privilégiant le développement urbain en continuité directe de l'agglomération, en envisageant une extension du village de Kersablen pour conforter la vocation de commerces et d'activités compatibles avec l'habitat, en organisant un pôle administratif à la Cité de la Paix et en permettant l'extension de l'hôpital.

- **Conforter les atouts économiques** en étendant la zone d'activité de Mérézelle, en maintenant le tissu d'activités intra-muros à l'année, en confortant la vocation commerciale sur le secteur de Casino-Grande Prairie et Super U, en pérennisant les campings, en préservant l'outil agricole.
- **Préserver les espaces naturels remarquables de l'île** qui font la richesse du territoire en confortant et en mettant en valeur la trame verte, en préservant les espaces naturels remarquables, en préservant la trame de haie et en confortant et en mettant en valeur la trame bleue.
- **Valoriser le patrimoine** en préservant les sites naturels protégés et édifices remarquables et en mettant en valeur le petit patrimoine.
- **Gérer durablement le territoire** en trouvant une solution pour le dépotage des hydrocarbures à l'extérieur de l'enceinte urbaine, en sécurisant et protégeant la ressource en eau et en confortant le fonctionnement de la déchetterie et de la station d'épuration



### 2.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – OAP

Les OAP constituent un outil du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du SCoT, une densité minimale de 20 logements/hectare doit être respectée.



Les zones à urbaniser devront comprendre au moins 20% de logements aidés ou sociaux ou dédiés à l'accession à la propriété pour résidence principale.

11 OAP ont été définies pour les secteurs en extension de la zone urbaine (zones 1AU). **Sur les 11 OAP, 8 sont dédiées au logement et 3 sont dédiées aux activités et équipements.**

OAP dédiées au logement : 1AU

- 1 – Avenue Jules Ferry : 6402 m<sup>2</sup>
- 2 – Route de Bangor : 5608 m<sup>2</sup>
- 3 – Haute Boulogne : 12 977 m<sup>2</sup>
- 4 – Roz Cailloz : 8757 m<sup>2</sup>
- 5 – Penecam : 42 734 m<sup>2</sup> + 6462 m<sup>2</sup>
- 6 – Borhelo : 5873 m<sup>2</sup>
- 7 – Haute Boulogne : 4575 m<sup>2</sup>
- 8 – Route de Haute Boulogne : 4820 m<sup>2</sup>

OAP dédiées aux équipements 1AUE et aux activités 1AUI

- 9 – Le Gouerch : 23 200 m<sup>2</sup>
- 10 – Mérézel : 35 102 m<sup>2</sup>
- 11 – Extension du super U : 9 962 m<sup>2</sup>



Des OAP ont par ailleurs été réalisées sur les entités bâties de Bordardoué, Bordustar et Port Salio.

Ces OAP visent à préciser l'aménagement et l'urbanisation possible en densification à l'intérieur de ces entités urbaines.



## 2.4. LES REGLEMENTS GRAPHIQUE ET ECRIT

Les règlements graphique et littéral sont la traduction réglementaire du PADD. Le règlement graphique divise le territoire en zone et le règlement littéral précise la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols pour chaque zone.

Le territoire communal est divisé en 4 types de zones : zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N)

**Zones urbaines : 213,3 ha soit environ 12,1% de la surface du territoire communal**

- **Zone UA de mixité fonctionnelle** pouvant comprendre de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat. Cette zone UA porte sur le noyau historique autour du port de Le Palais caractérisé par un tissu très dense et de grande valeur patrimoniale. La zone UA se subdivise en 3 sous-secteurs :

- **un secteur UAa** qui correspond à l'intérieur de l'enceinte urbaine et sur le glacis de la Citadelle,
- **un secteur UAb** qui correspond au bâti situé au Nord du port,
- **un secteur UAc** correspondant à la partie bâtie constituée de longères à Haute Boulogne.

Le règlement a pour but de préserver la qualité patrimoniale du tissu d'origine en maintenant une cohérence du front bâti et de favoriser la mixité des fonctions.

- **Zone UB** correspondant au tissu pavillonnaire de la commune. Elle comprend **un secteur UBa** dont le tissu bâti est moins dense. Le règlement permet l'évolution du bâti de type pavillonnaire, la densification de ces espaces et l'adaptation de constructions existantes à la taille des parcelles. La création du secteur UB poursuit les objectifs suivants : préserver les caractéristiques bâties liée aux formes urbaines pavillonnaires, préserver les caractéristiques architecturales du bâti de Belle-Ile-en-Mer et permettre, tout en l'encadrant, la densification douce de ces quartiers situés à proximité des équipements et de service du centre bourg.
- **Zone UC** correspondant aux entités urbaines constructibles dont l'enjeu d'intégration avec la zone agricole et la zone naturelle est primordial. La création du secteur UC a pour objectif de n'autoriser aucune extension de l'enveloppe bâtie existante au regard de la Loi littoral, de cadrer la densification et ne permettre que le comblement des espaces interstitiels vacants dans le respect de l'architecture belliloise, de préserver le cadre naturel et paysager remarquable de l'île en soignant les lisières urbaines de ces entités bâties et de s'appuyer sur l'OAP pour favoriser une bonne intégration des nouveaux bâtis au sein de ces entités urbaines significatives.
- **Zone UE** correspondant aux équipements d'intérêt collectif de la Palais. Elle comprend **un secteur UEa** destiné à l'activité de l'hôpital. La création de cette zone a pour objectif de permettre la pérennité des équipements d'intérêt collectif de la commune.
- **Zone UI** destinée exclusivement aux activités et installations artisanales et professionnelle, notamment celles incompatibles avec l'habitat. Elle comprend **les secteurs suivants** :
  - **UIa** correspondant aux ateliers d'artistes ou le changement de destination des activités existantes vers de l'habitat et interdit,
  - **UIb** dédié au réservoir d'hydrocarbure,
  - **UIIn** correspondant aux secteurs privilégiés pour les activités et services liés au nautisme,
  - **UInp** correspondant aux activités et services liés au nautisme et stockage de matériaux,

- **Zone Uv** visant à pérenniser le pôle d'échange routier.
- **Zone UL** correspondant au camping situé en continuité du bourg de Le Palais avec pour but de conforter les activités touristiques et d'hébergement de la commune.
- **Zone UP** correspondant au site portuaire et les activités qui y sont liées. Cette zone comprend le secteur UPa dédié aux activités portuaires et artisanales.

**Zones à urbaniser : 19,1 ha soit 1,1% de la surface du territoire communal**

- **Zone 1AU** correspondant aux secteurs d'accueil des nouveaux logements dont les opérations devront s'effectuer sous la forme d'une opération d'ensemble
- **Zone 1AUI** destinée exclusivement à l'accueil des activités et installations artisanales et professionnelles, notamment celles incompatibles avec l'habitat (Kersablen et Mérezelle).
- **Zone 2AU** correspondant à un secteur de développement futur de l'habitat. Une modification du PLU sera nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation cette zone.

**Zones agricoles : 964,5 ha soit 49,2% de la surface du territoire communal**

- **Zone A** correspondant aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres. Elle comprend les secteurs :
  - **Azh** délimitant les zones humides en application du SDAGE Loire-Bretagne,
  - **Ap** délimitant les parties du territoire affectées par les périmètres de protection rapprochée des réserves d'eau de Bordilla et de Borfloch.

**Zones naturelles : 659,4 ha soit 37,5% de la surface du territoire communal**

- **Zone N** affectée à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle comprend les secteurs :
  - **Ns** délimitant les espaces remarquables au titre de la Loi littoral,
  - **Nzh** délimitant les zones humides en application du SDAGE Loire-Bretagne,
  - **NI** (STECAL) destiné à recevoir des campings isolés,
  - **NIc** (STECAL) délimitant les espaces affectés aux colonies de vacances,
  - **Nx** (STECAL) qui correspond à des secteurs d'activités isolés à l'intérieur desquels une extension limitée des bâtiments existants sera autorisée,
  - **Nxa** (STECAL) qui correspond à un secteur où sont seules autorisées la réhabilitation et la restauration du bâti existant,
  - **Nv** (STECAL) destiné au site de Stang Huète dédié au service public de collecte, transfert et traitement des déchets,
  - **Ne** (STECAL) destiné aux stations d'épuration et dispositif de traitement associés,
  - **Np** (STECAL) correspondant au port à sec.

**Le règlement graphique identifie également :**

- les emplacements réservés (article L151-41),
- le linéaire commercial à préserver au titre de l'article L151-16,
- les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article L113-1),
- les haies stratégiques de la trame verte (article L151-19 ou L151-23)
- les espaces proches du rivage (article L121-13),
- les cônes de vue
- le patrimoine bâti et le patrimoine naturel (article L151-19)
- les bâtiments susceptibles de changer de destination (article L151-11)
- les marges de recul par rapport aux routes départementales,
- les déplacements doux,
- les risques de submersion marine
- les périmètres restreints où les nouveaux systèmes d'assainissement non collectif sont possibles autour des zones UC

**3. LA MISE A JOUR DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

En 2015 un schéma directeur des eaux pluviales, réalisé sur l'ensemble du territoire de la CCBI, a conduit à la réalisation de zonages d'assainissement des eaux pluviales basés sur les POS, alors applicables sur les communes.

Dans le cadre de sa compétence sur l'assainissement pluvial, la Mairie de le Palais a souhaité mettre à jour le zonage d'assainissement pluvial de 2015 au regard des récents éléments du projet de PLU.

Dans son ensemble, la finalité du zonage pluvial est de déterminer des règles spatiales de gestion de ces eaux à l'échelle de la commune.

Il permet de délimiter :

- Les zones où l'imperméabilisation doit être limitée et/ou les débits doivent être maîtrisés ;
- Les zones où les installations de collecte, de stockage, de traitement des eaux pluviales doivent être mises en place.

Le zonage est retranscrit dans le règlement du PLU en assurant une prise en compte systématique dans l'instruction des autorisations « droits des sols » (opposable aux permis d'aménager et de construire).

Le zonage pluvial du Palais est composé des éléments suivants :

- le règlement du zonage pluvial ou règlement d'assainissement pluvial de la commune ;
- le zonage graphique.

### **3.1. LES CARACTERISTIQUES DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Le plan de zonage de l'assainissement eaux pluviales est destiné à définir sur la commune les secteurs auxquels s'appliquent différentes prescriptions d'ordre technique et/ou réglementaire.

En pratique, ce plan correspond à un découpage du territoire en secteurs homogènes du point de vue soit du risque inondation par ruissellement pluvial, soit des mesures à prendre pour ne pas aggraver la situation en aval.

Dans le cas de Belle-Ile-en-Mer, il est en partie envisageable d'adapter le réseau existant aux apports nouveaux. Néanmoins, dans la mesure du possible, le stockage à la parcelle sera privilégié, afin de limiter au maximum l'impact de l'urbanisation sur les écoulements d'eaux pluviales

De plus, l'impact des rejets d'eaux pluviales sur le milieu récepteur de tous les futurs projets de développement devra être quantifié. Des mesures appropriées de traitement devront être prises pour limiter et réduire cet impact sur le milieu naturel, notamment sur les points de stockage et de prélèvement des eaux destinées à la consommation humaine et les zones de baignade.

Les solutions pour gérer ces eaux pluviales consistent à :

- mettre en place des dispositifs de stockage ponctuel et localisé (solutions alternatives),
- rechercher systématiquement, pour les apports nouveaux, des exutoires autres que le réseau : rejet direct en milieu naturel, infiltration sur place, etc...,
- réduire les apports actuels raccordés aux réseaux existants : incitation à la suppression de branchement au réseau public pour infiltration sur place, recherche de nouveaux exutoires, etc...

D'après l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, le zonage pluvial doit délimiter,

- les zones dans lesquelles des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin le traitement des eaux pluviales.

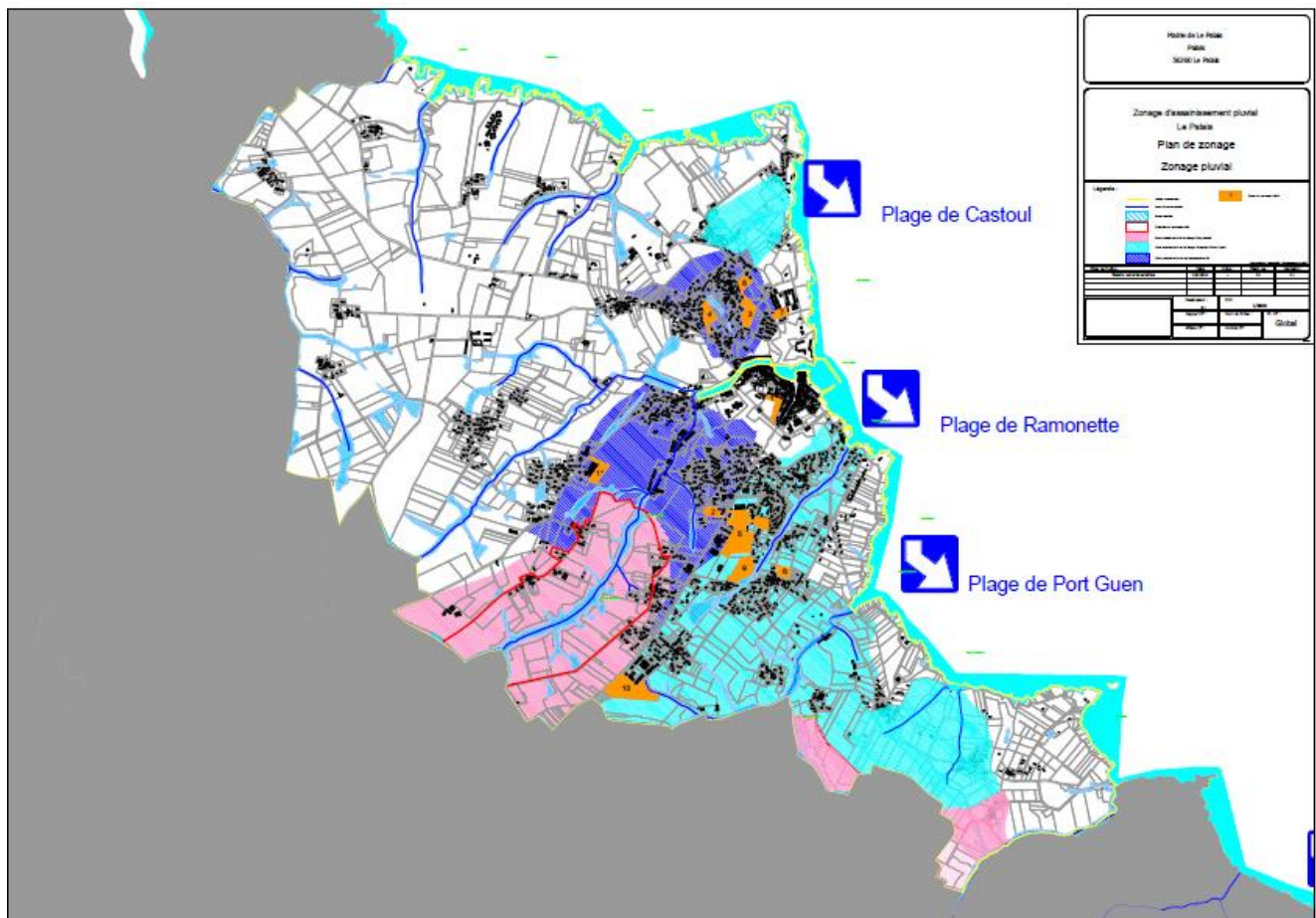
La majorité du centre-ville ancien de Palais trouve son exutoire dans le port du Palais. Les autres secteurs urbanisés trouvent leur exutoire au niveau des vallons qui se jettent dans l'océan Atlantique à savoir Port Jean, Port Quinénec, Port Fouquet, Plage de Castoul, Plage de Ramonette, Plage de Port Guen, Plage de Bordardoué, Port Yorc'h.

Il est à noter que les retenues de Bordilla, Antoureau et Borfloc'h récupèrent une partie des ruissellements pluviaux.

La carte du zonage d'assainissement eaux pluviale précise la position et l'étendue des bassins versants considérés comme étant sensibles du fait de l'existence d'usages spécifiques de l'eau (eaux brutes pour l'alimentation en eau potable de l'île, zones de baignade officielles (plages) ou du fait de la présence de réseaux d'assainissement pluvial fortement sollicités à l'état actuel (prévention des risques d'inondation par ruissellement et de la dégradation des infrastructures).

Sur la commune de Le Palais, outre le milieu naturel récepteur qui est considéré comme un enjeu sur l'ensemble du territoire, les bassins versants (BV) considérés comme sensibles sont les suivants :

- **BV avec sensibilité liée à l'alimentation en eau potable** : Antoureau – Bordilla, Borfloc'h et Port Yorc'h.
- **BV avec sensibilité liée aux activités de baignade** (plages officiellement suivies par l'ARS et plages principales, pêche à pied) : Castoul, Ramonette, Port Guen, Bordardoué.
- **BV avec sensibilité Protection des biens et des personnes – infrastructures d'assainissement pluvial** : Rosetière et Bordilla-Aval.



La première action du zonage pluvial est d'éviter sinon réduire l'imperméabilisation des sols. Cette action se décline dans le règlement par :

- la définition, pour chaque type de zone du PLU, à l'exception des zones AU, de coefficients de ruissellement maximaux/seuils au-delà desquels des mesures de compensations sont imposées (voir article 3.2 du règlement du zonage eaux pluviales p.11),
- l'interdiction de construire ou de remblayer dans la bande des 10 m de part et d'autre des cours d'eau et fonds de vallons,
- le maintien des axes hydrauliques (fossés, talwegs, fonds de vallons) dans toute la mesure du possible,
- la préservation des zones humides.

Le zonage permet également d'identifier des secteurs sur lesquels il est envisagé par la Mairie la possibilité d'implanter des ouvrages de gestion des eaux, à une échelle collective (cas de la zone N dans le secteur des abattoirs, hors emplacement réservé).



En élaborant un zonage d'assainissement des eaux pluviales, la Mairie définit un règlement pour la gestion des eaux pluviales à court, moyen et long terme au regard des perspectives de développement urbain et, considérant la nécessité de protéger les enjeux sur l'île, pérennisant ainsi ses atouts et limitant la pression sur ses réserves en eau. Le règlement s'applique autant aux opérations ponctuelles en densification ou en extension de la trame urbaine qu'aux opérations d'ensemble.

Conformément aux orientations du SDAGE Loire-Bretagne et du SCoT du Pays d'Auray, le zonage pluvial de la commune de Le Palais souhaite promouvoir la gestion systématique des eaux pluviales à la source par infiltration à la parcelle ou à la zone (unité foncière) pour pérenniser les infrastructures et les usages de l'eau. Hormis pour les zones UA, le règlement impose la création d'une zone d'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle en amont du branchement sur le réseau d'assainissement pluvial public. Ces aménagements sont à la charge de l'usager.

Contrairement aux zones U (voir article 3.2 du règlement du zonage eaux pluviales p.11) il n'est pas fixé de coefficient de ruissellement maximum dans les zones AU (OAP) qui feront l'objet d'opérations d'ensemble. Pour ces dernières zones, des prescriptions plus strictes sont fixées à savoir la mise en place de bassins de rétention des eaux pluviales quels que soient l'emprise et le coefficient de ruissellement du projet.

Le débit de fuite vers le domaine public ou le milieu naturel est fixé à 3 L/s/ha. Pour les parcelles ou les zones présentant une emprise inférieure à 3000 m<sup>2</sup> ce débit de fuite sera fixé à 1 L/s/ha.

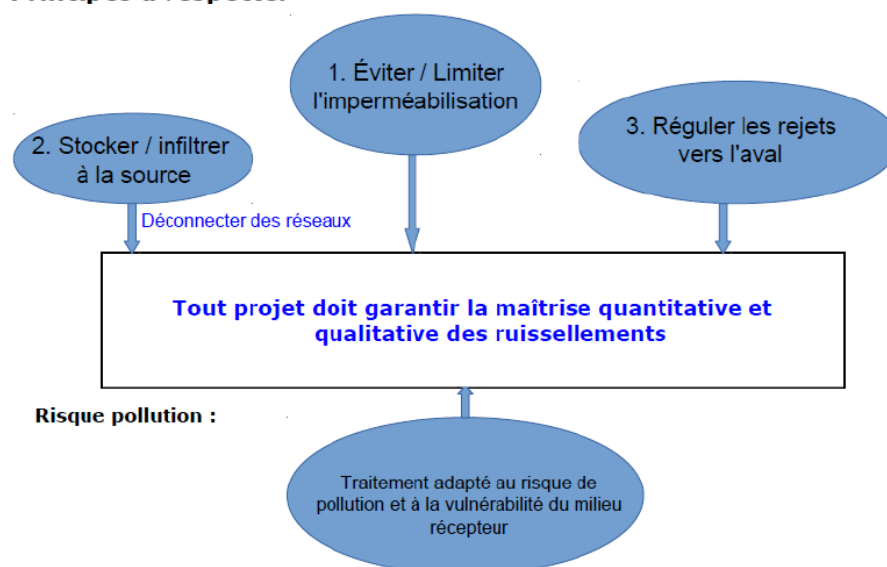
Le tableau figurant en annexe 3 du règlement fournit les hypothèses de dimensionnement à prendre en compte dans le cadre de chacun des projets faisant l'objet d'OAP et présente une estimation indicative des besoins en stockage et régulation du débit de fuite.

Des dispositifs de prétraitement spécifiques à une activité ou à des infrastructures peuvent être exigés afin de tenir compte de la nature de certains ruissellements, tels ceux issus des aires de stationnement de plein air en dur, d'aires de stockage, d'aires industrielles.

### Les règles proposées pour la maîtrise du ruissellement

#### Principes à respecter

#### Risque inondation : (en ordre de priorité)



### **3.2. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Dans le cadre du dépôt à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) d'une demande d'examen au cas par cas, la MRAe a décidé de soumettre à évaluation environnementale le zonage d'assainissement des eaux pluviales (décision du 24 Août 2018).

Au regard de l'état initial de l'environnement, le zonage d'assainissement des eaux pluviales vise la non aggravation, voire la réduction, des impacts des rejets d'eaux pluviales sur les milieux naturels et aquatiques et leurs usages associés et la protection des biens et personnes.

Les principes édictés visent à :

- lutter contre l'augmentation des volumes et débits ruisselés, augmentation liée à l'imperméabilisation des sols ;
- préserver la qualité des milieux aquatiques en réduisant les pollutions et les impacts des rejets urbains par temps de pluie.

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales aura des effets positifs sur le réseau hydrographique, la qualité de l'eau et des usages associées et le risque d'inondation par ruissellement.

Il présentera par ailleurs une influence sur la ZSC « Belle-Ile-en-Mer » en agissant sur les eaux pluviales qui seront reçues in fine par le site Natura 2000.

La régulation des ruissellements, des apports érosifs et des flux polluants associés, permettra de préserver les équilibres des milieux aquatiques en limitant le colmatage physique des fonds et les apports de substances polluantes.

Ainsi, l'amélioration de la qualité des eaux génèrera un impact positif tant sur les habitats que sur les espèces présentes.

Ces effets seront à l'origine d'incidences positives sur les objectifs de conservation des sites Natura 2000. Le zonage d'eaux pluviales est donc compatible avec les objectifs de conservation de ces sites Natura 2000.

Suite au dépôt à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) de l'évaluation environnementale demandée en 2018, la MRAe a informé qu'elle n'avait pas pu l'étudier, dans le délai de 3 mois qui lui était imparti (avis du 2 mai 2019).

## **4. LA MISE A JOUR DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Depuis les années 1996-1997, les communes de Belle-Ile-en-Mer disposent d'un zonage d'assainissement des eaux usées. En 2015 ce zonage a fait l'objet d'une actualisation sur la base des POS alors applicables.

A partir de 2009 la communauté de communes de Belle-Ile-en-Mer (CCBI), qui a la compétence eaux usées, a engagé un programme de modernisation et d'extension de ses installations d'assainissement collectif.



En 2015, la CCBI a engagé une étude de programmation d'assainissement afin d'estimer les possibilités de raccordement des hameaux de Caspern et Moulin de Caspern, Kersablen, Bordustard, Grand Village, Calastren, Pouldon, Le Colety et Bordery.

Depuis la situation a évolué. Les hameaux Antoureau, Kerdenet, Caspern, Moulin de Caspern et Borgrouader ont été raccordés en 2016.

En 2016-2017 la CCBI a réalisé les travaux de construction des stations d'épuration de type lit de roseaux de 1350 EH sur Bangor Bourg et 600 EH sur Bangor-Petit Cosquet.

Par contre les hameaux de Bordustard, Kersablen, le Colety, Pouldon, Grand-Village, Calastren et Bordery restent en assainissement non collectif en raison notamment de l'arrêt des subventions octroyées par le département.

Les eaux des différents ruisseaux ont pour exutoire l'océan atlantique. Le SDAGE Loire Bretagne a fixé un objectif d'un bon état global des eaux du milieu récepteur pour 2021.

Dix plages font l'objet d'un suivi de la qualité des eaux par les services de l'Agence Régionale de Santé (ARS). Sur les 10 plages, 9 font état d'une excellente qualité des eaux de baignade en 2017.

#### 4.1. SITUATION DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Des améliorations ont été apportées en 2017 par la mise en service de 2 nouvelles stations d'épuration sur le territoire communal de Bangor : Le Petit Cosquet et Bangor bourg. Ces deux équipements ont permis de modifier le réseau de collecte et de supprimer le transfert des effluents de Bangor sur la station de Bruté sur Le Palais

Désormais La CCBI dispose d'un parc de 6 stations d'épuration pour assurer le traitement des eaux usées collectées par le réseau d'assainissement constitué de 56,8 km de réseau gravitaire, de 29,7 km de conduite de refoulement et de 49 postes de relevage.

Site	Commune	Type	Date de mise en service	Capacité EH	Nominale Hydraulique en m3/j	Nominale Organique en Kg de DBO5/j	Charge Hydraulique	Charge Organique
Bruté	Le Palais et Sauzon	Boues Activées	décembre-13	8000	3900	480	21,3%	43,4%
Le Skeul	Locmaria	Lagunage	mars-00	1000	150	60	44,7%	44,0%
Bordehouat	Locmaria	Lagunage	décembre-94	400	60	24	118% *	46,8%
Le Grand Cosquet	Locmaria	Lagunage	janvier-06	500	75	30	28,9%	24,8%
Le Petit Cosquet	Bangor	Filtres plantés de roseaux	septembre-17	600	110	36	ND	ND
Bourg	Bangor	Filtres plantés de roseaux	septembre-17	1350	280	81	ND	ND

\* : Pour la station de Bordehouat, la charge organique est d'environ 60 % et non de 118 %. C'est en effet la pompe d'alimentation qui était mal calibrée et qui surestimait le volume pompé.

La station de Bruté de type « Boues activées à aération prolongée » et d'une capacité de 8000 EH, traite les effluents des communes de Le Palais et de Sauzon. Le nombre total de branchements en 2017 est de 2474.

Suite à la déconnexion de Bangor en 2017, la station d'épuration de Bruté est en capacité de traiter les eaux usées actuelles et futures.

La station du Skeul, de type lagunage naturel, a été mise en service en 2009 et dispose d'une capacité nominale de 1000 EH. Cette station traite les eaux usées du bourg de Locmaria. Le nombre de branchement en 2018 est de 280. La station présente une charge organique représentant 50 % de sa capacité. L'ouvrage est en capacité de traiter les futurs effluents.

La station de Bordehouat, de type lagunage naturel, a été mise en service en 1994 et dispose d'une capacité nominale de 400 EH. Cette station traite les eaux usées du secteur de Bordehouat sur la commune de Locmaria. Le nombre de branchements est de 60.

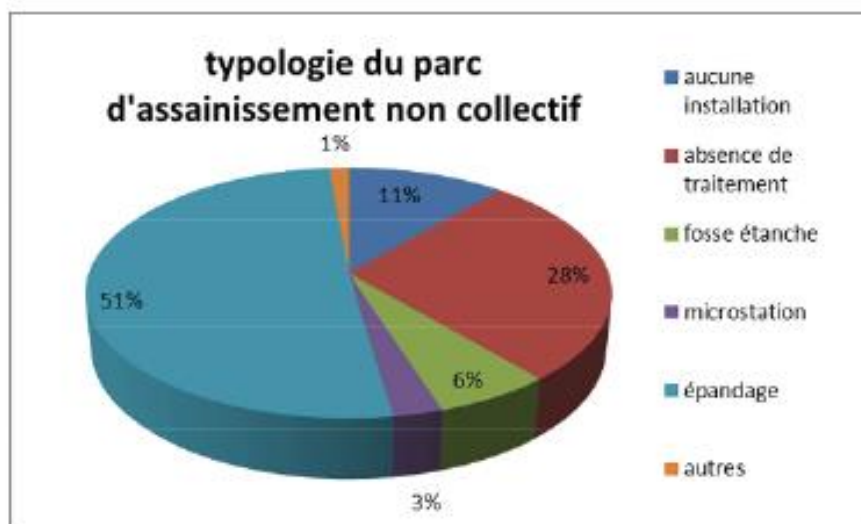
La station de Grand Cosquet, de type lagunage naturel, a été mise en service en 2006 et dispose d'une capacité nominale de 500 EH. Cette station située sur la commune de Locmaria traite les effluents du secteur de Grand Cosquet. Le nombre de branchement est de 110 en 2017.

La station du Petit Cosquet, de type filtre plantés de roseaux et d'une capacité nominale de 600 EH, a été mise en service en septembre 2017. Située sur la commune de Bangor, elle traite les effluents des secteurs du Petit Cosquet, d'Envague et de Kervilahouen ainsi que 3 hôtels, 4 restaurants et le centre de thalassothérapie. Le nombre de branchement en 2018 est de 209.

La station de Bangor Bourg, de type filtre plantés de roseaux et d'une capacité nominale de 1350 EH, a été mise en service en septembre 2017. Cet ouvrage traite les eaux usées du bourg de Bangor. Le nombre de branchement en 2018 est de 230.

#### **4.2. SITUATION DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est assuré par la CCBI. La situation du parc des assainissements non collectifs en 2017 est la suivante :



Le classement des installations donne le profil suivant :

- 49 % des installations, situées dans une zone à enjeu sanitaire, nécessitent une réhabilitation sous 4 ans (captage d'eau potable, zone de baignade),
- 21 % des installations sont non conformes mais sans délai réglementaire de mise en conformité (sauf en cas de vente ou de demande de permis de construire),
- 30 % des installations ont été classées conformes ou ne présentant pas de défaut (dans le cadre d'une visite périodique de l'existant ou d'un contrôle de vente).

Le SPANC de la communauté de communes de Belle-Ile-en-Mer-en-Mer a mis en place des outils de contrôle et d'aide à la réalisation des travaux de mise en conformité sur son territoire avec un effort plus soutenu sur les secteurs sensibles concernés par un site de baignade.

Les efforts portent sur les contraintes de mise en place de filières d'assainissement non collectif avec l'obligation d'infiltrer les eaux usées traitées et sur l'accompagnement de particuliers propriétaires désirant mettre aux normes leur installation.

Cette mise aux normes progressive sera longue. A la fin septembre 2018, 61 installations ont été mises en conformité sur 695 ayant l'obligation de faire des travaux ce qui représente 9 %. La situation s'améliore progressivement. Sur les 130 études réalisées, 4 propriétaires ont réalisé les travaux de réhabilitation sans le soutien de la collectivité.

#### **4.3. LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

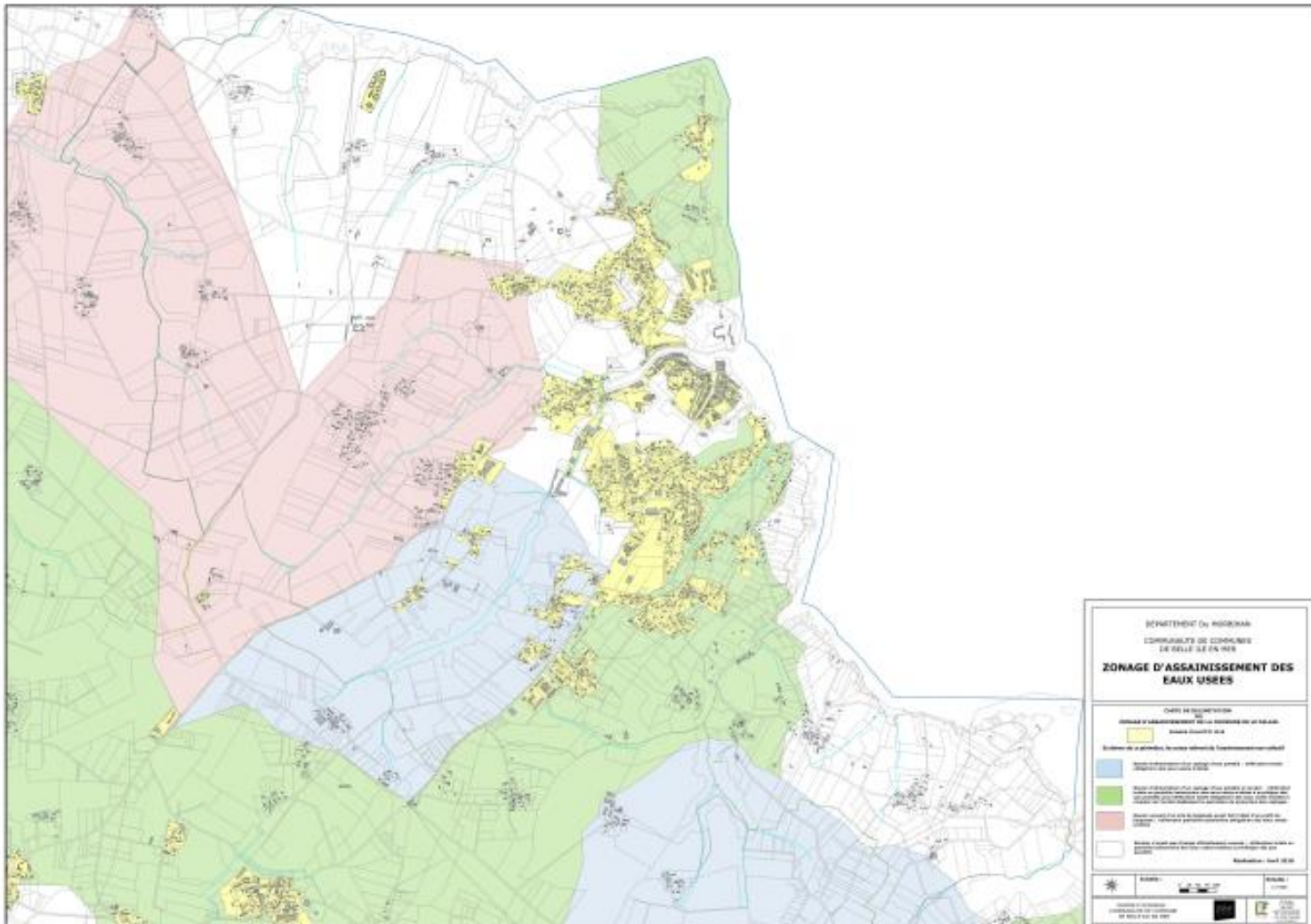
A partir de l'état des lieux, des orientations de la révision du zonage réalisé en 2015, des possibilités de raccordement sur les stations d'épuration et des projets d'urbanisation, un plan de zonage a été établi répartissant le territoire de Belle-Ile-en-Mer en deux modes d'assainissement : l'assainissement collectif et par exclusion l'assainissement non collectif.

Le plan de zonage d'assainissement des eaux usées permet avec des codes couleur de préciser à la parcelle, les contraintes liées aux usages de l'eau avec en priorité l'infiltration des eaux usées après traitement.

Pour l'assainissement non collectif, le territoire est divisé en 4 catégories selon l'usage de l'eau :

- Pour une habitation située dans le bassin d'alimentation d'un captage d'eau potable, l'infiltration des eaux après traitement est totale et obligatoire, aucun rejet ne peut être toléré. Les bassins versants en amont des captages et des retenues sont identifiés par un fond bleu.
- Pour une habitation située dans le bassin d'alimentation d'un captage d'eau potable en projet, l'infiltration totale, partielle ou saisonnière des eaux usées traitées est à privilégier dès que possible. L'infiltration totale sera obligatoire à compter de l'arrêté établissant les périmètres de protection des captages. Les bassins versants en amont des captages et des retenues sont identifiés par un fond rose.
- Pour une habitation située dans le bassin versant d'un site de profil de baignade faisant l'objet d'une surveillance de la qualité des eaux, l'infiltration partielle ou saisonnière des eaux usées traitées est obligatoire. Les bassins versants en amont des sites officiels de baignade sont identifiés par un fond vert.
- Pour le reste du territoire n'ayant pas d'usage officiellement recensé, l'infiltration totale, partielle ou saisonnière des eaux usées traitées est à privilégier dès que possible. Ces secteurs sont identifiés sur les plans de zonage par une absence de couleur.

Les secteurs desservis par l'assainissement collectif sont identifiés par un fond jaune.



#### 4.4. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Dans le cadre du dépôt à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) d'une demande d'examen au cas par cas, la MRAe a décidé de soumettre à évaluation environnementale le zonage d'assainissement des eaux usées (décision du 20 Août 2018).

Cette évaluation environnementale conclut que :

« Le parc des stations d'épuration est en capacité de traiter les eaux usées collectées et celles qui seront générées par les projets d'urbanisme. Seule celle du Petit Cosquet (Bangor) présente quelques semaines par an une surcharge organique non expliquée pour le moment. Cette surcharge était constatée sur la station de Bruté (le Palais) sur la période 2014-2017. Depuis la déconnexion du refoulement de Bangor sur la station de Bruté, cette surcharge se retrouve sur la station du Petit Cosquet. C'est pourquoi la communauté de communes de Belle-Ile-en-Mer-en-Mer procède actuellement à un diagnostic de réseau afin de déterminer l'origine de cette surcharge et d'apporter les solutions pour remédier à cet état. D'autre part, la collectivité a engagé des travaux et des actions visant à diminuer les entrées d'eaux parasites dans le réseau : réhabilitation, changement de canalisation, contrôle de branchement, sécurisation des réseaux de transfert. »

Suite au dépôt à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) de l'évaluation environnementale demandée en 2018, la MRAe a informé qu'elle n'avait pas pu l'étudier, dans le délai de 3 mois qui lui était imparti (avis du 20 mars 2019).

## **5. LA COMPOSITION DES DOSSIERS DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

### **5.1. LE DOSSIER D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le dossier d'enquête comporte les pièces suivantes :

- L'arrêté portant organisation de l'enquête publique unique

#### **1. Rapport de présentation**

##### *1.1 Diagnostic territorial*

##### *1.2 Justifications du projet*

##### *1.3 Annexes*

- ✓ *1.3.1 Etude des potentialités de densification des entités urbaines significatives (hors bourg et village au sens du SCoT)*
- ✓ *1.3.2 Recensement des zones humides*
- ✓ *1.3.3 Diagnostic agricole*
- ✓ *1.3.4 Dossier CDNPS et avis de la CDNPS*

##### *1.4 Résumé non technique*

#### **2. Le projet d'Aménagement et de Développement Durables – PADD –**

#### **3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP –**

#### **4. Le règlement graphique**

##### *4.1 Commune entière - 1/7500°*

##### *4.2 Centre-bourg Nord - 1/2500°*

##### *4.3 Centre-bourg Sud - 1/2500°*

#### **5. Le règlement écrit**

#### **6. Les annexes**

##### *6.1 Liste des servitudes d'utilité publique et les plans des servitudes d'utilité publique – 1/5000*

##### *6.2 Annexes sanitaires :*

- ✓ *6.2.1 Notice sanitaire*
- ✓ *6.2.2 Zonage d'assainissement des eaux usées de 2015*
- ✓ *6.2.2 Zonage d'assainissement des eaux pluviales de 2015*
- ✓ *6.2.3 Plans des réseaux*
  - 1- eaux usées,*
  - 2- eaux pluviales,*
  - 3- eau potable*

##### *6.3 Droit de préemption urbain : 1 plan au 1/7500°*

## 6.4 Règlement des lotissements

### 7. Pièces administratives

7.1 Bilan de la concertation avec en annexe copie des demandes de particuliers

7.2 Délibérations

8. Avis des personnes publiques associées plus avis de la MRAe et de la CDPENAF.

*NB : l'avis complémentaire du Préfet, daté du 23 juillet 2019, a été annexé au dossier en cours d'enquête.*

### 5.2. LE DOSSIER DE MISE A JOUR DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENTS EAUX PLUVIALES

Le dossier d'enquête comporte les pièces suivantes :

Les Plans de zonage pluvial

- Bassins versants Palais : 2 plans au 1/5000e
- Réseaux eaux pluviales : 1 plan au 1/8000e et 4 plans au 1/2000e
- Carte zonage eaux pluviales

Le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales

L'évaluation environnementale des zonages d'assainissements eaux pluviales (4 communes de Belle-Ile-en-Mer)

### 5.3. LE DOSSIER DE MISE A JOUR DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le dossier d'enquête comporte les pièces suivantes :

Le dossier de 2015

Le dossier 2018 composé pièces suivantes :

1. Rapport de présentation
2. Annexes cartographiques
3. Plans de zonage des 4 communes de Belle-Ile-en-Mer
4. Evaluation environnementale de l'actualisation du zonage des 4 communes de Belle-Ile-en-Mer

Information de la MRAe en date du 20 mars 2019.

## 6. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

### 6.1. PHASE PREALABLE A L'OUVERTURE DE L'ENQUETE

#### 6.1.1 Désignation de la commission d'enquête

A la demande de M. Le Maire de Le Palais, le conseiller délégué du Tribunal Administratif de Rennes a désigné une commission d'enquête de 5 personnes par décision du 16 août 2018 en vue de procéder à l'enquête publique unique ayant pour objets :

- l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,

- la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux pluviales,
- la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées.

La commission d'enquête est composée de Mmes TANGUY Michelle, FAYSSE Danielle et de MM BOLEAT Jean-Paul, QUESNEL Bertrand et CLOAREC François.

***NB :** la même commission d'enquête est désignée sur les communes de SAUZON, BANGOR et LOCMARIA ; communes qui ont sollicité la désignation d'une commission d'enquête pour procéder à l'enquête publique unique portant sur l'élaboration du PLU, la mise à jour des zonages d'assainissement eaux pluviales et eaux usées.*

### **6.1.2 Réunions avec le maître d'ouvrage**

**Le 22 mai 2019**, les membres de la commission d'enquête ont rencontré en mairie de BANGOR les élus et techniciens des communes de LE PALAIS, BANGOR, SAUZON et LOCMARIA.

Participaient à la réunion :

- Mme VALLADE, adjointe à l'urbanisme de Le Palais, Mme VILLATTE, maire de Sauzon, Mme HUCHET maire de Bangor, Mme FAMENT première adjointe de Locmaria,
- Mme HEYDON-GAUTIER, service urbanisme Le Palais, Mme GUERLAIS service urbanisme Sauzon, Mme GIARD service urbanisme Bangor, Mme VINCENT secrétaire de Mairie de Bangor, Mme LECARME, service urbanisme de Locmaria.

La réunion a porté sur :

- le contexte de l'élaboration des 4 PLU (élaboration par le même bureau d'études, une partie du diagnostic et du PADD sont communs aux 4 commune),
- le contexte législatif : PLUs arrêtés avant la promulgation de la Loi ELAN, évaluation environnementale demandée par la MRAe pour les mises à jour des zonages d'assainissement eaux pluviales et eaux usées des communes,
- la mise en œuvre des modalités de l'enquête (dates d'enquête, nombre de permanences par communes, modalités de publicité).

Les modalités de l'enquête sont reprises dans l'arrêté du maire en date du 2 juillet 2019 –arrêté 007-2019 URBA (annexe 1).

**Le 16/07/2019**, la commission d'enquête a rencontré en mairie de BANGOR les élus et techniciens pour une nouvelle réunion en salle et sur le terrain.

Participaient à la réunion :

- Mme VALLADE, adjointe à l'urbanisme de Le Palais, Mme VILLATTE, maire de Sauzon, Mme HUCHET maire de Bangor, M. MICHET DE LA BAUME, maire de Locmaria, Mme FLAMENT première adjointe de Locmaria.
- Mme HEYDON-GAUTIER, service urbanisme de Le Palais, Mme GUERLAIS service urbanisme de Sauzon, Mme GIARD service urbanisme de Bangor, Mme VINCENT secrétaire de mairie de Bangor, Mme LECARME, service urbanisme de Locmaria ;

Il est rappelé lors de cette réunion que dès 2001 la commune de Le Palais avait prescrit l'élaboration d'un PLU mais que la procédure n'a pas été menée à son terme suite à l'avis défavorable du Préfet du 5 juillet 2008.

En 2011, les 4 communes ont décidé de prescrire l'élaboration d'un PLU sur leur commune tout en faisant le choix de mutualiser les études : choix du même bureau d'études et coordination de l'étude par un technicien de la communauté de communes. Le technicien a quitté la CCBI en 2015 et n'a pas été remplacé.

Suite à une multiplication des contentieux (1 quarantaine de recours en même temps), les communes ont beaucoup travaillé avec les services de l'Etat notamment sur les critères de définition des villages au titre de la Loi Littoral et des «entités urbaines significatives».

La réunion en mairie s'est poursuivie par une visite de terrain. La visite a porté tout particulièrement sur les secteurs dans lesquels des permis de construire ont été attaqués par l'Association pour l'Application de la Loi Littoral en Pays d'Auray – AALLPA mais également sur les secteurs susceptibles de mobiliser les intervenants à l'enquête (ex : site de Kerdalidec sur la commune de Locmaria).

### 6.1.3 Réunion avec la DDTM

**Le 12/06/2019**, les membres de la commission d'enquête ont rencontré à leur demande Mme PFEIFFER et M. CLAIR de la DDTM.

L'objet de cette réunion était d'échanger avec la DDTM sur le contexte dans lequel s'inscrivait l'enquête : mise à l'enquête publique de PLUs arrêtés avant la promulgation de la Loi ELAN et donc non compatibles avec cette loi.

### 6.1.4 Publicité de l'enquête

L'information du public sur la tenue de l'enquête publique unique a été réalisée conformément à l'article 12 de l'arrêté de M. Le Maire de Le Palais.

L'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique unique a été publié dans deux journaux locaux, rubrique "annonces légales", dans les délais réglementaires :

*NB : Suite à l'omission de la mention dans l'avis d'enquête du 8/07/2019 de la présence de l'évaluation environnementale dans le dossier, un nouvel avis a été publié dans les éditions Ouest-France et du Télégramme du 17/07/2019.*

- Avis d'enquête éditions Ouest-France et Le Télégramme du 8/07/2019 et du 17/07/2019
- Rappel de l'avis d'enquête : éditions Ouest-France et Le Télégramme du 26/07/2019

L'avis d'enquête au format A2 sur fond jaune, visible et lisible de la voie publique, a été affiché :

- ✓ En 14 endroits du territoire communal : place de l'Hôtel de Ville (panneaux affichages de la mairie), bureau de l'urbanisme, accueil de la mairie, Quai Nicolas Fouquet, rue Joseph Le Brix, embarcadere (sur kiosque), porte Vauban dans le sens Bangor-Palais et Palais-Bangor, rue des Remparts, parking des Glacis, Bordurstard, Kersablen, Bordardoué et Port Salio.

Mme BERJOT, huissier de justice près le Tribunal de Grande Instance de Vannes, a constaté l'affichage des avis d'enquête les 9 juillet, 2 août et 9 septembre 2019.



Des affiches d'information au format A3, ne faisant pas l'objet d'un constat d'huissier, ont été apposées en 19 lieux-dits : Kerbellec, Andrescol, Quinenech, Borstang, Taillefer, Castoul, Ramonette, Ripcul, Kerloréal, Kerviniec, Kervin, Borfloch, Borgrouaguer, Kerspern, kerdenet, Spernen, Kergoyet, Kervau et Chubiguer.

L'enquête a été par ailleurs annoncée sur le panneau lumineux de la mairie, par des flyers ainsi que sur le site internet de la commune. Site sur lequel les dossiers de PLU et de mises à jour des zonages d'assainissement eaux pluviales et eaux usées ont été publiés.

## **6.2. PHASE D'ENQUETE PUBLIQUE**

### **6.2.1 Déroulement de l'enquête**

L'enquête publique unique s'est déroulée pendant 47 jours consécutifs du mardi 23 juillet à 9h 30 au samedi 7 septembre 2019 à 12h30.

Un ou plusieurs membres de la commission d'enquête se sont tenus à la disposition du public en mairie durant 15 séances de permanence.

Mardi 23 juillet	9h30-12h30	14h00-18h00
Jeudi 1 <sup>er</sup> Août	9h30-12h30	14h00-18h00
Lundi 5 Août	9h30-12h30	14h00-18h00
Mardi 13 Août	9h30-12h30	14h00-18h00
Jeudi 22 Août	9h30-12h30	14h00-18h00
Jeudi 29 Août	9h30-12h30	14h00-18h00
Vendredi 6 Septembre	9h30-12h30	14h00-18h00
Samedi 7 septembre	9h30-12h30	

Lors des permanences, les visiteurs (aux alentours de 200 personnes) ont eu un accès direct aux 3 dossiers d'enquête.

Le 22 Août 2019, la commission d'enquête a rencontré à leur demande les représentants de l'association « Laissez Nous Camper » en mairie de Le Palais.

Le 29 Août 2019 deux personnes de l'association AALLPA, dont la présidente, se sont présentées à la permanence, ont échangé avec les membres de la commission d'enquête puis ont adressé leur observation par mail.

### **6.2.2 Accès aux dossiers d'enquête et dépôt des observations**

Les dossiers d'enquête – PLU, zonage eaux pluviales et zonages eaux usées, ainsi qu'un registre d'enquête paraphé par les soins de la présidente de la commission d'enquête, ont été déposés en mairie de Le Palais

Les dossiers étaient également consultables pendant la durée de l'enquête sur le site internet de la commune à l'adresse suivante <http://www.lepalais.fr> ainsi que sur un poste informatique mis à disposition du public dans la « salle bleue » où se tenaient les permanences.

Les intervenants à l'enquête ont déposé leurs observations soit directement sur le registre mis à leur disposition, soit par courrier adressé aux membres de la commission d'enquête en mairie de Le Palais, soit par courriel à l'adresse : [enquetepubliquelepalais@orange.fr](mailto:enquetepubliquelepalais@orange.fr).

Au fur et à mesure de leur réception, les contributions reçues par courriers électroniques ont été publiées dans leur intégralité sur le site internet de la commune sous l'onglet « retours courriels ».

Un courrier complémentaire à l'avis du Préfet du 26 juillet 2018, daté du 23 juillet 2019 a été adressé aux 4 maires de l'Île et porté à la connaissance de la commission d'enquête. Ce courrier a été ajouté au dossier d'enquête le 13 août 2019.

### 6.2.3 Ambiance générale de l'enquête publique unique

Les intervenants se sont majoritairement manifestés lors des permanences. Certains visiteurs se sont déplacés à plusieurs reprises pour rencontrer les commissaires enquêteurs.

Malgré l'affluence enregistrée lors de certaines permanences, celles-ci se sont déroulées dans le calme et dans un excellent climat d'échange avec le public. Chaque intervenant a pu consulter les dossiers d'enquête, être écouté, s'exprimer librement, faire part de ses observations sur les projets soumis à enquête ou formuler des demandes particulières et trouver des explications à ses interrogations.

### 6.2.4 Clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est achevée le samedi 7 septembre 2019 à 12h30 et le registre a été clos.

- **Le projet de PLU** a fait l'objet de **113 interventions** représentant **210 observations** portant sur diverses thématiques.
- **Le projet de zonage d'assainissement des eaux usées** a fait l'objet de **11 interventions**
- **Le projet de zonage eaux pluviales** a fait l'objet de **6 interventions**

Le mail de M. MAUDHUY et la lettre de Mme LASNE sont arrivés hors délai mais les observations ont néanmoins été examinées puisqu'elles avaient fait l'objet d'une observation orale lors des permanences du 13 août 2019 pour M. MAUDHUY et du 22 août 2019 pour Mme LASNE.

Le mail adressé le 7 septembre 2019 à 13h59 par l'association Gerveur-da-Viken est arrivé hors délais (fin d'enquête à 12h30 à Le Palais).

Le mail adressé le 7 septembre 2019 à toutes les communes par Mme ECHARD, présidente de l'association des Amis des Chemins de Ronde, ne comportait pas de pièce jointe. A la demande de la présidente de la commission d'enquête, Mme HEYDON-GAUTIER du service urbanisme a adressé à 9h08 un mail à Mme ECHARD l'informant de l'absence de la pièce jointe. Ce mail n'a pas fait l'objet d'une réponse de la part de Mme ECHARD avant la clôture de l'enquête.

### **6.3. PHASE POSTERIEURE A LA PERIODE D'ENQUETE**

#### **6.3.1 Réunions avec la DDTM et le Pays d'Auray**

Par mail en date du **24 juillet 2019** M. PEINTURIER, chef du Service Urbanisme et Habitat à la DDTM de Vannes, informait les membres de la commission d'enquête que M. BARRUOL, directeur départemental de la DDTM du Morbihan, se tenait à la disposition de la commission d'enquête pour « échanger sur les PLU aux calendriers rendus complexes par le contexte ».

Le **19 septembre 2019**, les membres de la commission d'enquête ont rencontré MM BARRUOL et PEINTURIER à la DDTM de Vannes.

Le **20 septembre 2019**, les membres de la commission d'enquête ont rencontré M. JALU, président du Pays d'Auray, et M. RICHARD chef de projet Planification au Pays d'Auray, dans les locaux d'AQTA à Auray.

#### **6.3.2 Visites sur place**

Les **24 et 25 septembre 2019**, les membres de la commission d'enquête se sont rendus sur le terrain afin de visualiser les observations préalablement à la remise du procès-verbal de synthèse.

La commission d'enquête a procédé à une reconnaissance de lieux concernés par les observations du public ainsi que d'autres sites : secteurs d'OAP, emplacements réservés et autres lieux tels que Port Salio, Bordardoué, Pavillon, Kersablen, Borthélo, Bruté...

#### **6.3.3 Remise des procès-verbaux de synthèse de l'enquête publique unique aux maîtres d'ouvrage (annexe 2)**

*NB : Pour des raisons d'organisation, la commission d'enquête a souhaité regrouper sur une même journée la remise des procès-verbaux de synthèse aux maîtres d'ouvrage : commune et communauté de communes. Celle-ci s'est déroulée en mairie de Le Palais.*

Le **8 octobre 2019**, les membres de la commission d'enquête ont rencontré :

- Pour le PLU et la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux pluviales : Mme VALLADE adjointe à l'urbanisme, M. PORTUGAL DGS, Mmes HEYDON-GAUTIER et LE RAY du service urbanisme, Mme ROSTAING du cabinet Cittànova
- Pour le zonage d'assainissement des eaux usées : Mme LE BLANC vice-présidente à l'assainissement à la CCBI et M. BESNIER responsable déchets ménagers et assimilés/Assainissement à la communauté de communes (CCI).

L'objet de cette rencontre était de faire part aux maîtres d'ouvrage du déroulement de l'enquête publique unique, de présenter la synthèse des observations et des points particuliers qui sont ressortis de l'analyse des observations du public mais également de celles des avis des personnes publiques associées dans le cadre de leurs avis joints au dossier d'enquête.

La présidente de la commission d'enquête a invité les maîtres d'ouvrage à produire leurs observations éventuelles dans un délai de 15 jours en application de l'article L.123-18 du code de l'Environnement.

### 6.3.4 Demande délai pour remise du rapport et des conclusions (annexe 3)

Par courriers en date du **5 octobre 2019** la commission d'enquête a, comme le lui permet l'article L123-15 du code de l'environnement, sollicité un délai supplémentaire pour remettre son rapport et ses conclusions aux maîtres d'ouvrage.

Par courrier en date du **10 octobre 2019**, M. le Maire de Le Palais donnait son accord pour un report de délai.

Par courrier en date du **23 octobre 2019**, M. le Président de la CCBI donnait son accord pour un report de délai.

### 6.3.5 Mémoires en réponse des maîtres d'ouvrage (annexe 4)

Le **23 octobre 2019**, Mme LEBLANC vice-présidente de la CCBI a adressé par mail à la commission d'enquête le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse relatif à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées.

Le **8 novembre 2019** pour le PLU et le **15 novembre 2019** pour la mise à jour du zonage eaux pluviales, la commune de Le Palais a adressé par mail à la commission d'enquête ses mémoires en réponse aux procès-verbaux de synthèse. Le mémoire en réponse du PLU a par ailleurs fait l'objet d'un envoi postal réceptionné le 14 novembre 2019.

## 7. LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES SUR LE PROJET DE PLU

Les personnes publiques associées (PPA) à l'élaboration du PLU, les chambres consulaires, les établissements publics de coopération intercommunale, les communes limitrophes et les associations qui en ont fait la demande, ont été consultés sur le projet conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de PLU a également été soumis à l'avis de la CDPENAF, de la CDNPS et de la MRAe (autorité environnementale).

### 7.1. SYNTHESE DES AVIS FORMULES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES, CHAMBRES CONSULAIRES

Les services de l'Etat et les personnes publiques associées ont été consultés sur le **projet de révision du PLU**. Les avis recueillis dans ce cadre et annexés au dossier de révision du PLU sont résumés dans le tableau en pages suivantes.

***NB :** le Préfet a complété son avis du 26/07/2018 par un courrier daté du 23/07/2019. Ce courrier a été joint à la pièce n°8 du PLU intitulée « avis des personnes publiques associées ».*

Plusieurs PPA ne se sont pas manifestées dans le délai réglementaire :

- |                                                         |                      |                                                  |
|---------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------|
| - Comité Régional de la Conchyliculture de Bretagne Sud | - Mairie de Sauzon   | - CRPF                                           |
| - SDAP                                                  | - Mairie de Bangor   | - Syndicat Mixte pour le SCoT du Pays de Lorient |
| - Bretagne Sud Habitat                                  | - Mairie de Quiberon | - ONCFS                                          |
| - AIP                                                   | - CPIE               | - DREAL site de Lorient                          |
| - Mairie de Locmaria                                    | - AQTA               | -                                                |
|                                                         | - Espacil Habitat    | -                                                |

PPA	Date de l'avis	Remarques techniques, suggestions, réserves (Résumé)
Préfet	26/07/2018	<p><b><u>Observations sur la légalité et la sécurité juridique du document</u></b></p> <p><b><i>Ces observations doivent conduire à modifier le document avant son approbation afin qu'il respecte la réglementation sans toutefois modifier les orientations définies dans le PADD</i></b></p> <p><u>A - Prise en compte de la Loi littoral</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Coupure d'urbanisation</u> : les coupures d'urbanisation ne sont pas reportées graphiquement dans le rapport de présentation. Rappel : seules sont autorisées dans les coupures d'urbanisation l'extension mesurée des constructions agricoles existantes en application du SCoT (DOO p106) et de la Loi littoral. 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</li> <li>▪ <u>Extension d'urbanisation</u> : justification insuffisante de la continuité du secteur de Mérezelle Ouest avec l'agglomération. Nécessité de justification de la qualité de secteur urbanisé de densité significative du lieu-dit Bordardoué</li> <li>▪ <u>Espaces proches du rivage</u> : absence de justification quant aux différences entre le tracé des EPR du PLU et celui proposé par le Scot du Pays d'Auray (référence à jurisprudence du conseil d'Etat du 7/02/2005 Soleil d'Or commune de Menton). Pour les secteurs UA, UAa, UAb, UE, UEa, UIn, UV, UP et UPa, le règlement 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 EPR</li> <li>▪ <u>Bande des 100 mètres</u> : le secteur UBa (secteur Nord de Ramonette) comporte quelques compartiments qui ne peuvent être qualifiés urbanisés au regard de la jurisprudence actuelle. Dans le règlement des zones UI, UIn, UV, N, Ns, NLc et Nzh la mention relative à l'interdiction de construction dans la bande des 100 mètres en dehors des EPR est incomplète ou inexistante et donc non réglementaire.</li> <li>▪ <u>Préservation des espaces remarquables</u> : le PLU a réduit le périmètre Nds notamment dans le secteur de Saint-Julien (partie Est), situé en site inscrit et en protection de ZNIEFF de type 2. Le PLU a placé en zone Nzh les zones humides incluses dans le périmètre Nzh or au titre de l'article L121-23 de la Loi littoral ces secteurs relèvent des espaces remarquables dans lesquels les aménagements sont limitativement énumérés à l'article R121-5 du CU. Le périmètre Ns a été élargi sur certaines zones or dans son rapport de présentation le PLU n'apporte pas l'argumentaire fondé sur les dispositions de l'article R146-1 justifiant l'augmentation de ce périmètre Les ER (2, 4, 14 et 17) situés dans les espaces remarquables ne pourront être ni cimentés, ni bitumés. Seuls les aménagements légers pourront être admis</li> </ul>

		<p><b><u>B- Urbanisation, consommation des espaces agricoles et STECAL</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le STECAL NI au sud de Bruté ne dispose d'aucune autorisation (accrobranche) et ne peut donc être déterminé en tant que STECAL.</li> <li>▪ Impossibilité de localiser la zone Np (port à Sec)</li> </ul> <p><b><u>C – Préservation des milieux – compatibilité avec les politiques de protection des milieux naturels et de la biodiversité</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La prise en compte des cours d'eau : absence d'inventaire des cours d'eau sur le territoire communal en contradiction avec l'axe n°3 du DOO du SCoT qui demande que la naturalité et les caractéristiques écologiques spécifiques des milieux aquatiques soient préservées voir améliorées.</li> </ul> <p><b><u>D – Prise en compte des risques</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La façon dont les risques naturels sont abordés dans le PLU (rapport de présentation, PADD, zonage réglementaire) est plus restrictive que le PGRI dans les zones urbanisées mais moins restrictive dans les STECAL de type camping. Il y aura lieu de : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Limiter les activités de camping en zone submersible à la période de 15 mai au 15 octobre</li> <li>○ Interdire l'installation de HLL, ainsi que gardiennage de résidence mobile de loisirs ou de caravanes hors saison</li> <li>○ Annexer au PLU le guide d'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.</li> </ul> </li> </ul> <p><b><u>Conseils et recommandations</u></b></p> <p><b><u>A - Prise en compte de la Loi littoral</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Capacité d'accueil (art L121-21)</u> : le rapport de présentation pourrait être complété par un tableau de synthèse récapitulant, pour chaque commune de Belle-Ile-en-Mer, les choix retenus dans le cadre du projet de PLU, leur impact sur la capacité d'accueil et les mesures compensatoires qui en découlent.</li> <li>▪ <u>Bande de 100 m(article L121-16, 17 et 19)</u> : compléter le règlement des zones UI, Uln, UV, N, Ns, NLc et Nzh par le paragraphe suivant : « <i>Hors espaces urbanisés de la bande littorale des 100 mètres, les constructions, extensions de construction existante, installations ou changement 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'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public</i> ».</li> </ul> <p><b><u>B – Préservation des milieux</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adduction 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. 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 250 m3/h. Nécessité de supprimer les références à l'usine de</li> </ul>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>Bordilla, celle-ci n'existant plus. Le rapport de présentation renvoie au schéma directeur d'Eau du Morbihan sans plus d'explication.</p> <p>La notice sanitaire 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. 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 notamment d'établir la compatibilité du PLU avec le SDAGE Loire-Bretagne.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Cimetière</u> : rappel de la réglementation applicable à la création et l'extension de cimetière dans les communes urbaines et à l'intérieur des périmètres d'agglomération (agrandissement et translation d'un cimetière à moins de 35 m des habitations nécessitent l'élaboration d'un rapport établi par hydrogéologue et une autorisation du Préfet après enquête publique).</li> </ul> <p>L'emplacement réservé n°3 ne pourrait recevoir l'extension du cimetière qu'à la condition que l'avis hydrogéologique en confirme la possibilité.</p> <p><u>C – Préservation de la mer et du littoral</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Servitude SPPL</u> : date de l'arrêté d'approbation doit être précisé : arrêté préfectoral du 7 mai 1985, complété par l'arrêté préfectoral du 23 mai 1995 pour La Citadelle-Port Fouquet.</li> <li>▪ <u>Zone portuaire</u> : il serait précieux que la zone UP consacrée aux activités maritimes puisse accueillir une aire de carénage conformément aux orientations du SDAGE qui préconise de supprimer et limiter les rejets en mer</li> </ul> <p><u>D – Prise en compte des risques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le règlement écrit du PLU gagnerait en lisibilité en créant dans le titre V un chapitre spécifique aux risques. Cela permettrait de réglementer tous types de risques, inondation, feux de forêt, résiduel minier, technologiques qui n'ont pas tous un lien avec les thèmes du chapitre 1.</li> </ul> <p><u>E – Protection des sites archéologiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il est nécessaire d'intégrer la carte et le tableau explicitant les zones de protections</li> </ul> <p><u>F – Numérisation des documents d'urbanisme</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rappel de l'ordonnance du 19 décembre 2013 relative aux modalités de la numérisation obligatoire au format CNIG des documents d'urbanisme</li> </ul>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p><b><u>Lisibilité des documents</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Règlement écrit</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Annexer le guide d'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposées aux risques de submersion marine</li> <li>▪ Le projet de règlement écrit qui s'intéresse notamment aux clôtures et aux plantations pourrait être complété par la phrase « il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisante pour la réalisation des haies ou des massifs »</li> </ul> </li> <li>- <u>Règlement graphique</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Utile de matérialiser la carte de submersion marine des zones basses aléa actuel</li> <li>▪ Indiquer les noms des « lieux-dits » ainsi que la distance de la marge de recul aux abords des routes départementales</li> <li>▪ Préférable d'éviter la superposition des chiffres (OAP ou emplacement réservé) avec le nom de la zone</li> </ul> </li> <li>- <u>Rapport de présentation</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ PAC technologique sur le dépôt pétrolier, dépotage et canalisation de transport du 3/04/2014</li> </ul> </li> </ul>
<b>Préfet</b>	23/07/2019	<p>Par courrier en date du 23 juillet 2019, le Préfet du Morbihan informait les communes des dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La Loi Elan promulguée le 23/11/2018 a modifié la Loi littoral en ouvrant le champ des exceptions possibles au principe d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants. Elle a consacré le SCoT comme organisateur de l'application territorialisée de la Loi littoral.</li> <li>- Sans remettre en cause la pertinence des projets arrêtés ces évolutions récentes du référentiel légal et d'application immédiate doivent amener à faire évoluer le projet de territoire principalement pour ce qui concerne les « entités urbaines significatives » marquées d'un zonage « Uc »</li> <li>- L'article L121-8 modifié du Code de l'Urbanisme dispose désormais qu'il ne peut y avoir en espaces proches du rivage de secteurs ouvrant droit à construire autre que les villages et agglomération et leurs extensions. Hors espaces proches du rivage, les secteurs déjà urbanisés ne peuvent se voir délivrer d'autorisation d'urbanisme dans leur ressort pour de nouvelles constructions que s'ils sont déjà préalablement identifiés dans le SCoT.</li> <li>- Le PLU approuvé après enquête publique devra respecter ces dispositions complémentaires aux observations émises le 26/07/2018.</li> <li>- A l'issue de l'évolution du SCoT du Pays d'Auray et selon les conditions qu'il aura déterminé, le PLU pourra délimiter des secteurs déjà urbanisés hors espaces proches du rivage pour y autoriser des constructions nouvelles sans en étendre le périmètre.</li> </ul>



		<p>- Jusqu'à la prescription de l'évolution du SCoT, des autorisations d'urbanisme pour des constructions à usage d'habitation pourront toutefois être délivrées de manière dérogatoire avec l'accord du Préfet dans les secteurs déjà urbanisés hors espaces proches du rivage.</p>
<b>CAUE du Morbihan</b>	10/08/2018	<p>Remarques générales sur les quatre règlements écrits</p> <p>1- Article 2.1, § relatif à la hauteur des constructions : expliquer par un texte ou un schéma ce que représente le « point le plus bas du niveau du terrain naturel »</p> <p>2 - zones UA : là où la hauteur à l'égout autorisée est assez haute (6,5 m à Bangor ou 9m à Le Palais, Locmaria et Sauzon), il n'est pas logique d'écrire que les volumes seront bas et allongés.</p> <p>Article 2.2 : comment appliquer dans toutes les situations la règle suivante relative aux façades : « <i>Les façades auront des proportions telles que leur longueur soit au moins égale à deux fois et demi leur hauteur à l'égout de toiture</i> » ?</p> <p>3 - La largeur des pignons est réglementée par la hauteur à l'égout (largeur minimum du pignon = 2x la hauteur à l'égout) et en zone UA par une largeur maximale de 7,5 m (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. Cette absence de largeur maximale peut conduire à une typologie de bâtiment très éloignée de la typologie Belliloise. Pour mémoire l'ancien POS prévoyait 7,5 m maximum en largeur de pignon sauf pour la zone UAa qui comportait des bâtiments plus hauts.</p> <p>4 – Article 2.1, § relatifs aux hauteurs : les dispositions alternatives relatives aux hauteurs ne sont pas assez précises : quelle est la hauteur maximale autorisée ? Est-ce la hauteur du bâti existant dans le cas d'une extension ?</p> <p>Cas du Palais : pourquoi indiquer qu'une hauteur différente est permise puis ensuite préciser que la hauteur de la zone doit être respectée ?</p> <p>5 – Article 2.2, § relatif aux toitures : le toit plat est autorisé pour les appentis contre le pignon dans 3 PLU (à l'exception de Sauzon) : la hauteur maximale autorisée de 2,5 m ne permet pas usage d'habitation. Une hauteur de 3,20 m permettrait d'avoir 2,5 m libre sous plafond intérieur et un niveau d'isolation conforme à la RT 2012.</p> <p>Recommande la présence d'un acrotère pour éviter de percevoir les couvertures à très faible pente.</p> <p>Il peut être utile de limiter la surface des appentis à toit plat pour rester dans des dimensions comparables aux appentis avec couverture en pente.</p> <p>6 – Article 2.2, § dispositions générales : il est indiqué une liste d'éléments de constructions interdits comme la tôle ondulée pour son caractère provisoire. Si la tôle ondulée est métallique, le caractère provisoire n'est pas justifié. De plus le bac acier est autorisé en couverture des appentis à toit plat dans les 3 règlements concernés.</p>

		<p>L'interdiction de matériaux imitant un autre comme le PVC imitant bois est-elle compatible avec les abris de jardins autorisés en « aspect bois » ?</p> <p>7 – Le matériau bois est autorisé en façade dans 3 PLU à l'exception de Sauzon. Interrogation sur l'obligation de créer des cheminées et chevronnières sur les maisons en bois. Ces éléments relèvent de technique et de mise en œuvre des pignons en maçonnerie. Leur application en construction bois peut paraître inauthentique.</p> <p>8 – Un des objectifs majeurs du projet de PLU est de préserver le caractère Bellilois prédominant dans la paysage urbain tout en accompagnant l'implantation d'une architecture contemporaine et en encourageant l'innovation architecturale (doc « justification du projet » point 4). Conseil de rappeler cet objectif dans le règlement écrit « objectifs poursuivis à travers la règle ».</p> <p>Suggestion de prévoir un § dispositions alternatives pour les hauteurs et les implantations pour permettre des réponses architecturales cohérentes avec un site particulier, un patrimoine bâti atypique etc...</p>
CCBI	18/07/2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prévoir une sur-largeur de 10-15 mètres autour des zones constructibles non raccordées au réseau eaux usées afin de pouvoir accueillir le système d'assainissement et notamment l'épandage/infiltration.</li> <li>- Le changement climatique peut ouvrir le territoire de Belle-Ile-en-Mer à de nouvelles pratiques agricoles (ex projet de vigne), hors le PLU tel que rédigé n'anticipe pas cette question. Les développements sont souhaitables tant qu'ils ne remettent pas en cause notablement le cadre écologique et paysager agricole de Belle-Ile-en-Mer. Aux gardes fous que constituent le site classé et la procédure d'évaluation Natura 2000, ne convient-il pas d'encadrer ces développements potentiels dans le PLU ?</li> <li>- Limiter les essences utilisées : il semblerait pertinent de proscrire les espèces invasives et potentiellement invasives pour les dégâts qu'elles occasionnent sur les habitats d'intérêt communautaire. A noter par ailleurs que la plantation de cupressus a généré une modification importante du paysage de l'île en général et du site classé en particulier</li> <li>- Limiter le développement des haies bocagères car le paysage de Belle-Ile-en-Mer-en-Mer a de tout temps été marqué par une absence de haies bocagères. Leur développement aurait pour effet de générer une perte de typicité du paysage et pourrait défavoriser l'habitat d'intérêt communautaire.</li> <li>- ER n°13 au Gouerch : il semble nécessaire d'étendre l'ER n°13 à la totalité de la zone 1AUE prévue sur le secteur.</li> <li>- Zone Ui de Bordilla : bien que ne faisant pas partie d'une ZAE sous compétence communautaire, il serait pertinent au titre du développement économique d'étendre la zone Ui située derrière la biscuiterie « La bien nommée » afin de permettre une extension de l'entreprise.</li> <li>- Création d'un ER adapté afin de reprendre le virage routier et d'assurer une bonne visibilité pour accéder à la zone d'activité de Bordilla occupée par des entreprises générant une circulation en véhicules et poids lourds importante.</li> <li>- Rectifier l'EBC au Nord de la parcelle ZP5 à Bruté pour tenir compte de l'ouverture existante de 5 m de large.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Demande de création d'un zonage permettant le développement de projets publics d'assainissement/énergie/déchets à Bruté</li> <li>- Etonnant que l'ISDND soit appelée « déchèterie » ce qui empêcherait tout traitement sur place. Le périmètre d'installation de l'ISDN est plus large que celui dessiné sous l'appellation Nv : la parcelle ZB 130 doit être intégrée à la zone Nv.</li> <li>- L'installation de stockage de déchets inertes située sur la carrière de Mérezelles pourrait faire l'objet d'un zonage spécifique</li> <li>- Des zones servant actuellement de stockage recyclage de déchets pourraient faire l'objet d'un classement spécifique</li> </ul>
CCI Morbihan	28/06/2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constate avec intérêt que la commune a souhaité maintenir l'animation commerciale du centre-ville en retenant le principe du linéaire commercial pour les rues les plus animées de la commune.</li> <li>- L'extension de plus de 3 hectares de la zone de Mérezelle contribuera à satisfaire la demande des activités productives de l'île.</li> <li>- Ces orientations sont favorables à l'animation économique du territoire.</li> </ul>
Chambre d'Agriculture	20/07/2018	<p><b><u>Activité et espace agricole</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le diagnostic agricole comporte une description précise des sites agricoles et du parcellaire : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le site bâti agricole de Kergoyet a été placé en zone N : demande le classement en zone A même si l'exploitation du site est actuellement interrompu</li> <li>▪ L'exploitation de Maudhuy à Pavillon, bien que située en zone A, est absente du diagnostic agricole. Nécessité de mettre à jour le diagnostic pour montrer la pérennité du site agricole</li> </ul> </li> <li>- Demande de révision du règlement du zonage Ap (règlement qui interdit tout sauf ce qui est nécessaire à la gestion de l'eau) pour rester dans la cadre de l'arrêté et permettre de poursuivre la mise en valeur de cet espace.</li> <li>- Constat d'une évolution importante de la zone Ns par rapport au Nds du POS. Cette nouvelle zone Ns va bien au-delà des EPR et comprend de nombreux espaces mis en valeur par l'agriculture.</li> <li>- 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 (ex : Kergoyet). Cela revient à considérer qu'un zonage A n'est pas compatible avec la continuité écologique recherchée ?</li> <li>- Demande de revenir au principe d'un assainissement prioritaire au sein de la zone urbaine, sauf exception justifiée, et non pas à la généralisation de l'épandage sur des espaces agricoles à Bordurstar, Port Salio et Bordardoué.</li> <li>- Le règlement littéral de la zone A est à faire évoluer afin de respecter l'article R151-23 du code de l'urbanisme (annexées à l'observation des remarques et propositions de rédaction).</li> </ul>

		<p><b><u>Consommation de l'espace et équilibre du territoire</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espère que la réduction de la consommation d'espace par rapport à la décennie précédente (17 ha au lieu de 20 ha) permettra de pérenniser l'agriculture sur l'île</li> </ul> <p><b><u>Gestion économe de l'espace</u></b></p> <p><u>Pour l'habitat</u> : prévision de 540 logements à échéance 2029. Le projet prévoit 10,9 ha en zone 1AU pour 131 logements, les 320 autres logements à produire sont sur des opérations en cours, en réhabilitation, en renouvellement urbain, en densification ou en changement de destination. La densification urbaine constitue une part importante du projet (environ 60%)</p> <p><u>Pour les activités</u> : le projet prévoit 4 ha de zone d'activité en continuité des zones existantes de Mézelle et Kersablen</p> <p><u>Pour les STECAL d'activités et de loisirs</u> : une partie des STECAL semblent permettre une extension des campings même si le zonage n'évolue pas par rapport au POS</p> <p><b><u>Conclusion</u></b> : le projet de PLU présente une évolution vers une plus grande sobriété foncière. Effort appréciable dans le contexte d'attractivité touristique que connaît le territoire. Un ajustement de la limite entre les zones A et N permettrait de renforcer l'orientation du PADD en faveur de l'activité économique agricole.</p>
<b>RTE</b>	25/05/2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Information de l'absence d'ouvrages électriques HTB de RTE sur le territoire (= Copie du courrier de réponse de RTE aux services de l'Etat)</li> </ul>
<b>Conseil Départemental Direction des routes</b>	3/07/2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Souhaite que les EBC inclus dans la marge de recul de la RD30 (à la hauteur du lieu-dit Quinenec) soient classés en éléments de paysage et de patrimoine au titre de l'article L123-1-5 III 2°. 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</li> <li>- Ajouter une annexe cartographique des zones de préemption des espaces naturels sensibles</li> </ul>
<b>Direction régionale des affaires culturelles</b>	7/06/2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La liste des zones de protections demandées au PLU au titre de l'archéologie ne figure pas au rapport de présentation</li> <li>- Règlement écrit : demande d'intégrer dans le règlement écrit les dispositions réglementaires et législatives en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique</li> <li>- Règlement graphique : demande de report des zones recensées au titre de l'archéologie par un dispositif graphique.</li> </ul>

<b>Eau du Morbihan</b>	11/07/2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Demande d'apporter des corrections aux articles de l'annexe sanitaire et à ceux traitant de l'eau potable : <ul style="list-style-type: none"> <li>7.1.3 : test de dessalement réalisé par la CCBI est étrange</li> <li>7.1.4 : inutile de parler de l'ancienne unité de production et des unités de dessalement</li> <li>7.1.5 : dates des analyses d'eau de Bordilla à corriger</li> <li>7.1.6 : le rendement du RPQS date de 2014</li> <li>7.1.7 : les besoins à prendre en compte pour les 4 communes sont de 88,7M3/ jour. La capacité d'Antoureau est jugée suffisante.</li> </ul> </li> </ul>
<b>INAO</b>	14/05/2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rappelle que la commune du Palais est située dans l'aire géographique de l'Indication Géographique (IG) « Whisky de Bretagne » et appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Cidre de Bretagne, Farine de Blé Noir de Bretagne » et « Volaille de Bretagne »</li> <li>- Le PLU n'affecte pas l'activité des productions sous signe de qualité concernées</li> </ul>
<b>Morbihan Energie</b>	9/07/2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les thématiques relatives à l'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre sont traitées dans le projet de PLU.</li> <li>- Les objectifs et dispositions règlementaires du PLU favorisent le développement d'actions propices à la mise en œuvre d'une transition énergétique opérationnelle sur le territoire.</li> </ul>
<b>Région Bretagne</b>	31/05/ 2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Invite à prendre connaissance des publications relatives à l'élaboration du Schéma Régional d'Aménagement Durable et d'Egalité des Territoires –STADDET- sur le site de la région Bretagne afin de disposer d'éléments concernant les politiques régionales.</li> </ul>
<b>Union Belliloise pour l'Environnement et le Développement</b>	20/07/2018	<p>Mémoire de 13 pages, 7 feuillets.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dénonce des insuffisances qualitatives du dossier : manque de lisibilité, absence de repères sur les plans (routes, lieux-dits) et relève de nombreuses fautes d'orthographe. Lecture très difficile des documents graphiques.</li> <li>- considère que le projet contourne les dispositions de la Loi Littoral : <ul style="list-style-type: none"> <li>-en faisant disparaître des documents la terminologie légale « hameau » et en identifiant parmi tous les secteurs construits des « entités urbaines »,</li> <li>-en créant un tout nouveau type de secteur urbanisé : l' « entité urbaine significative » sorte de pseudo-village, constructible et classée en zone UC.</li> </ul> </li> </ul> <p>A cet égard l'association exprime la remarque suivante :</p> <p><b>Les critères de choix de ces « entités urbaines significatives » demanderaient d'une façon générale à être d'une part précisés, d'autre part revus, en fonction de facteurs objectifs 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.</b></p>

		<p>Elle considère par ailleurs que ces secteurs doivent ou devraient être desservis par l'assainissement collectif à court terme. Elle indique qu'il existe de fait une insécurité juridique par rapport aux dispositions de la Loi Littoral et du SCoT.</p> <p>- Observations sur le règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les extensions, annexes et les changements de destination en zone A et N : <p>Il est indispensable D'une part d'apporter aux règlements des zones A et N les deux précisions suivantes : « L'extension mesurée des habitations existantes <u>à l'approbation du PLU</u> dans les conditions suivantes : "... « <u>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.</u> »</p> <p>D'autre part</p> <p><b>-De limiter les possibilités de changement de destination dans les zones A et N aux constructions existantes à l'approbation du PLU</b></p> <p><b>-De limiter les possibilités de destinations nouvelles</b> de façon à conserver ou renforcer le caractère naturel de l'existence de bâtiments agricoles et éviter que ces derniers deviennent des constructions isolées diverses mitant le paysage de façon anarchique sans intégration dans l'environnement.</p> <p><b>-D'encadrer réglementairement les projets de « réhabilitation » de monuments historiques en les limitant à une restauration stricte de l'existant</b></p> </li> <li>▪ Le camping <p>- Il sera nécessaire de résoudre la contradiction entre la règle générale de la zone N et les autorisations en secteurs NI et N1c. - Le règlement des secteurs devra être beaucoup plus explicite en précisant si ces autorisations concernent ou non les « campings isolés », et si oui en définissant des contraintes notamment en matière d'assainissement, d'implantation, d'intégration à l'environnement etc.</p> </li> <li>▪ Les énergies renouvelables <p>Il importe d'intégrer dans les règlements un encadrement très strict de l'installation d'éoliennes de moins de douze mètres.</p> </li> </ul>
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Nuisances sonores <b><u>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 graves 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. Eloigner ces sources de bruit – et de diverses autres nuisances parfaitement identifiées - vers des espaces non habités semble indispensable.</u></b></li> </ul> <p>- <b><u>Remarques particulières sur Le Palais</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Voie de contournement de Palais et déplacement hors des murs des pôles d'utilité générale : nécessité et urgence de procéder à l'aménagement d'une voie de contournement et une bande cyclable marquant une limite à l'urbanisation depuis le vallon de Bordilla jusqu'au collège Lotte. Cette voie prévue dans le PADD pour désengorger le Palais doit apparaître sur le règlement graphique.</li> <li>Trouver une solution réglementaire pour le dépôtage des hydrocarbures à l'extérieur de l'enceinte urbaine</li> <li>Conteste le zonage constructible de la moitié ouest du secteur de Ramonette situé en EPR, dans la bande des 100 m, dans un secteur protégé (EBC, MH) et visible de la mer. Pour mémoire les permis accordés pour 2 maisons font l'objet d'une requête en annulation par 2 associations. Demande la classement en zone N de la partie Ouest du hameau.</li> <li>Les règlements des STECAL créés devront être mis en conformité avec l'article L151-13 du code de l'urbanisme</li> </ul> <p><b><u>Conclusion :</u></b> l'association ne cautionne pas le projet de PLU au motif d'une absence de protection réglementaire plus stricte de l'environnement et qu'il ne traite pas plus judicieusement l'urbanisation de l'île dans un respect rigoureux et dans détours de la Loi « littoral ».</p>
<b>Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération</b>	19/07/2018	- Les dispositions envisagées n'appellent aucune observation particulière de la part de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération en tant que SCoT voisin
<b>Société Nouvelle d'exploitation de la carrière de Mérézelle</b>	13/07/2018	- Demande le reclassement des parcelles concernées par le projet de renouvellement, de régularisation et d'extension de la carrière située au lieux-dits « le Plateau des Allées », « Mérézelle » et « Kerguénoël » du Palais et de Bangor, en secteur Ac et propose une rédaction de règlement pour le secteur Ac.

Pays d'Auray	3/08/2019	<p><b>Analyse du projet au regard de sa compatibilité avec le SCoT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Développement économique</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Activités commerciales :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ le projet de PLU suite les recommandations du SCoT 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 et les modalités réglementaires sont retranscrites dans le règlement écrit</li> <li>✓ Le volet commercial du SCoT est en cours de modification et les outils et orientations proposées pour inciter à la polarisation du commerce pourrait évoluer</li> <li>✓ Le règlement des zones Ui et 1AUi pourraient interdire les entrepôts non liés à une activité productive présente sur la zone en application du DOO (p27)</li> </ul> </li> <li>▪ <i>Activités agricoles :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Absence de bilan des zones à urbaniser sur l'activité agricole : 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.</li> </ul> </li> <li>▪ <i>Activités portuaires :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Le DOO du SCoT comprends différentes orientations visant à réserver les abords des ports pour le développement des activités en lien avec la mer. Or certains équipements portuaires sont situés en zone UA. Il pourrait être envisagé soit l'extension du zonage UPa par endroit (ex : au niveau de la capitainerie), soit créer un nouveau zonage différenciant les destinations autorisées entre le RDC et les étages.</li> <li>✓ Le SCoT soutient le projet de création d'un nouveau quai permettant de respecter les mises aux normes. Si le projet n'est plus d'actualité il convient de la préciser dans le rapport de présentation</li> </ul> </li> <li>▪ <i>Développement touristique et préservation du patrimoine :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Absence des zones de présomption archéologique sur le plan de zonage contrairement aux dispositions du règlement écrit</li> <li>✓ Les cônes de vue sont repérés sur le règlement graphique</li> <li>✓ Le PLU identifie bien les ahies à préserver et les règles afférentes sont définies au règlement graphique</li> <li>✓ Il aurait été intéressant d'inscrire des itinéraires permettant de renforcer le réseau de liaisons douces/cyclables fonctionnelles entre communes et de valoriser les éléments paysagers et patrimoniaux de la commune</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- <u>Environnement</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Trame verte et bleue</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'ensemble des dispositions relatives aux zones humides pourraient être intégrées aux articles correspondants des zones Azh et Nzh</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
--------------	-----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Le PLU devrait contenir un inventaire des cours d'eau. Ces cours d'eau devraient être identifiés sur le règlement graphique.</li> <li>✓ Les articles 2.3 des zones A et N réglementant la protection des cours d'eau pourront être supprimés pour cause de doublon avec le titre V ou au moins modifiés puisqu'ils mentionnent un retrait de 5 m par rapport aux cours d'eau</li> <li>▪ <i>Consommation d'espace</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Réduction de 22% de la consommation foncière/période précédente. Attention le SCoT ne définit d'objectif de consommation foncière à la commune mais à l'échelle du pôle de vie soit 32 ha pour Belle-Ile-en-Mer-en-Mer sur la durée du SCoT 2014-2019</li> <li>✓ La cartographie finale déterminant le potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine montr qu'un certain nombre de parcelles n'ont pas été compatibles alors qu'elles semblent disponibles et certains potentiels identifiés apparaissent comme de l'extension urbaine.</li> <li>✓ 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.</li> <li>✓ Près de 62% des objectifs de production de logements sont assurés en densification = respect de l'objectif du SCoT qui le fixe à 60% pour Le Palais</li> </ul> </li> <li>- <u>Habitat et développement urbain</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Habitat</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Respect de la règle de production de 20% de logements sociaux dans les opérations de plus de 10 logements en zone Ua, Ub et 1AU</li> <li>✓ Objectifs de logements légèrement supérieurs à ceux définis par le SCoT : la valeur de 489 logements serait à privilégier même si celle de 538 logements semble la plus étayée. A l'échelle de l'île cette différence est pour partie compensée par des orientations plus faibles que le SCot sur les 3 autres communes</li> </ul> </li> <li>▪ <i>Densité</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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 à l'hectare sur les secteurs diffus : une OAP portant sur le potentiel foncier diffus pourrait être intéressante</li> </ul> </li> <li>▪ <i>Prise en compte des risques</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Il ne semble pas qu'un site de stockage des déchets inertes ait été identifié au PLU alors qu'il est inscrit au DOO du SCoT. Ce besoin est-il toujours d'actualité ou un site a-t-il été trouvé sur une autre commune ?</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Remarques diverses permettant l'amélioration de l'écriture du document et sa sécurité juridique**

- La prise en compte de la Loi littoral
  - La limite des EPR peut être supprimée du règlement graphique car il s'agit uniquement d'une présomption d'EPR. Le juge saisi sur un recours sur un permis peut librement apprécier différemment son tracé
  - Rappel qu'en application de l'article L121-6, les voies de transit sont interdites à une distance de moins de 2 km du rivage mais que des dérogations sont possibles localement après consultation de la CDNPS. La CDNPS devra être consultée sur l'impact de l'implantation de la voie de liaison entre la zone d'activités de Bordilla et le collège (ER n°1).
- Le rapport de présentation
  - Expliquer comment a été définie la TVB figurant sur la cartographie du PADD
  - Mettre à jour le rapport de présentation : le SRCE est finalisé et approuvé
- Le règlement graphique
  - Zonage en mer = nécessité d'un polygone fermé pour une bonne intégration du règlement graphique du PLU sur le géoportail de l'urbanisme. La DDTM semble recommander un zonage couvrant une surface allant jusqu'à 3 milles de la côte.
  - Compléter par le zonage archéologique
  - Les marges de recul de part et d'autre des RD ne s'appliquent pas au niveau des parties agglomérées (ex : RD 190). Rappel du règlement du conseil départemental adopté le 16/09/2016
  - Revoir les appellations de certaines zones dans un esprit d'harmonisation des règlements entre communes du territoire
  - Absence de règle spécifique pour le zonage Uln
  - Le zonage Np du port à sec n'apparaît pas sur le plan de zonage au 1/7500<sup>e</sup>. Cette zone aurait pu être classée en 1AU car située en continuité d'urbanisation
- Les OAP
  - Vigilance sur la représentation graphique des principes d'implantation des habitations qui présente souvent un nombre inférieur de construction par rapport à la densité de 20 lgts/ha
  - Pour éviter des blocages potentiels dans l'urbanisation des secteurs soumis à OAP, la commune pourrait définir des tranches notamment pour les OAP dont la superficie est supérieure à 1 ha (ex : Haute Boulogne, Pénécam)
  - OAP route de Bangor : mieux préciser l'accès à la zone en complétant le dessin avec le numéro 1 manquant alors que figurant dans le texte. L'implantation d'une haie en partie sud de l'opération peut contraindre la réalisation de la voie d'accès en termes de largeur disponibles sur la partie Est.

		<ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Le règlement écrit</u><ul style="list-style-type: none"><li>▪ Diverses observations sur les dispositions réglementaires de certaines zones U, A et N (utilisation du terme annexe plutôt que celui de dépendance qui n'est plus utilisé depuis la Loi ALUR, préciser la mesure du volume en m3 ou alors parler de longueur ou de surface, la marge d'isolement en zone Ui pourrait être supprimée car vient en doublon d'une réglementation existante issue du code d'environnement, préciser la destination de la zone UPa, préciser que l'extension autorisée en zone A fait référence à l'emprise au sol de la construction existante, la notion d'ilot de propriété devrait être supprimée d'autant qu'aucune définition n'est apportée,</li><li>▪ Des schémas pourraient illustrer certaines définitions tels que acrotère, hauteur maximale et emprise au sol</li></ul></li><li>➡ <u>Annexes du PLU</u><ul style="list-style-type: none"><li>▪ Le tableau de la servitude AC1 est à compléter : manque la référence à l'église Saint-Géran.</li></ul></li></ul>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**7.2. SYNTHESE DES AVIS FORMULES PAR LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF), LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES (CDNPS) ET DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAe)**

**CDPENAF** (19 juillet 2018) : avis émis sans préjudice de l'application des autres législations en vigueur et notamment la Loi Littoral

Avis au titre du L151-12 du code de l'urbanisme : avis favorable sous réserve :

- qu'il soit précisé dans la phrase « l'extension mesurée des habitations existantes à l'approbation du PLU dans les conditions suivantes ... »
- qu'il soit 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

Avis au titre du L151-13 du code de l'urbanisme : avis défavorable pour les STECAL

- les documents n'explicitent pas l'enjeu détaillé pour 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.

**CDNPS** : par courrier en date du 26/09/2017 M. Le Préfet du Morbihan notifiait à la commune que la CDNPS, lors de sa séance du 8 septembre 2017, avait émis un avis favorable au projet de classement des espaces boisés les plus significatifs (72,27 ha soit -41%) sous réserve de la prise en compte des surfaces boisées supplémentaires suivantes :

- espace boisé d'environ 1 ha au sud-ouest de l'EBC qui englobe les bois du Génie
- espace boisé de la zone située à l'ouest du bois de Brûté prévue pour l'extension du parc de loisirs avec parcours d'accrobranches, cette activité étant compatible avec un classement EBC sous certaines conditions

Les éléments de paysage sont identifiés au titre du L151-23. Il n'est pas possible d'identifier des éléments de paysage à créer. La commune est invitée à examiner la possibilité de basculer les éléments de paysage à créer en EBC.

**MRAE** : avis délibéré n°2018-006068/006067/006066/006033 du 9 août 2019

*NB : l'avis de la MRAe résumé ci-après est commun aux quatre communes*

Un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) aurait été davantage pertinent pour prendre en compte les incidences environnementales de ces 4 plans d'urbanisme et développer une stratégie commune en matière d'habitat car il n'y a pas de PLH sur ce territoire.

**L'Ae recommande que la mise en œuvre des 4 PLU fasse l'objet d'une coordination effective pour leur suivi afin de maîtriser les évolutions au regard des objectifs poursuivis (biodiversité, maintien des espaces non artificialisés).**

Croissance démographique :

Chaque commune propose trois scénarios : Bangor et Locmaria s'appuient sur le scénario n°3 (+1% /an) alors que le Palais et Sauzon s'appuient sur le scénario n°2 respectivement 1, 2%/an et 0, 8 %/an.

L'Ae constate l'absence d'inscription de ces scénarios dans des orientations stratégiques clairement explicitées et présentées. Plus de la moitié des logements à produire sont prévus sur la commune du Palais.

Les pourcentages de diminution de la consommation d'espace par rapport à la période 2004-2014, sont assez élevés (de 75 % à 83 %), sauf pour Le Palais mais il n'y a pas de précision 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 œuvre.**

Les principaux enjeux environnementaux identifiés sont :

- la préservation des espaces naturels et des terres agricoles
- la protection du patrimoine naturel exceptionnel et de la trame verte et bleue
- la gestion des ressources naturelles,
- les problématiques des énergies
- les pollutions et nuisances liées aux transports
- la prévention des risques naturels.

**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.**

**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 (notamment des zones humides et des corridors de déplacements) et de justifier la suffisance et la pertinence des mesures qui en résulteront.**

**Le territoire pourrait intégrer dans son projet une réflexion sur l'agro écologie particulièrement adaptée à la configuration de l'île.**

**La politique des déchets n'est pas abordée ni sa cohérence avec le développement envisagé.**

Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

L'Ae constate une interprétation large voire abusive des notions de densification et de dent creuse faisant partie de l'enveloppe urbaine notamment dans des espaces qualifiés d' « entités urbaines significatives » (30 % du potentiel de logements, par exemple, dans le cas de Bangor).

L'entité urbaine de Kervarion (Kervarigeon sur Bangor ?), reconnue en tant que telle, ne répond pas à l'ensemble des critères de classification définis dans le rapport de présentation, notamment sur la centralité constituée et la reconnaissance de l'urbanisation originelle dense.

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

**Objectifs de densification : préciser les moyens prévus pour réaliser et piloter le suivi des indicateurs, ainsi que les corrections envisagées en cas d'écart avec les objectifs.**

Préservation du patrimoine naturel et bâti :

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.

Un sous-secteur inconstructible y compris pour les bâtiments agricoles pourrait apporter une protection des perspectives sur mer.

Les zones portuaires UP de Le Palais et de Sauzon devraient permettre d'accueillir une aire de carénage conformément aux orientations du SDAGE qui préconise de supprimer et limiter les rejets en mer.

Le dossier fait référence à l'usine d'eau potable de Bordilla qui n'existe plus.

La référence à des analyses d'eau de 2014, trop ancienne, devrait être actualisée.

Sur la *commune de Bangor* : les périmètres de protection des barrages d'Antoureau et de Borfloch figurent en annexe du PLU, ainsi que les plans des périmètres rapprochés et complémentaires. Les plans fournis ne font pas apparaître les différents zonages du PLU avec le plan des servitudes, ce qui rend difficile l'appréciation de la compatibilité du PLU avec ces périmètres.

Prendre en compte les futurs périmètres de protection des prises d'eau situées sur les vallons de Bordustard et de Port Guen.

*Commune de Locmaria* : même remarque que précédemment sur les 3 périmètres de protection existants de Port York, Grands Sables et Le Colety.

*Commune de Sauzon*, prise d'eau de secours de Loqueltas : prendre en compte les futurs périmètres de protection

#### Prise en compte des risques et limitation des nuisances :

Locmaria, Port Andro, la trame utilisée pour l'identification de l'aléa submersion marine peut être confondu avec le zonage Nzh.

Les 6 sites pollués ne sont pas mentionnés sur le document graphique.

Les nuisances liées au trafic portuaire ne sont pas évoquées.

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.

Locmaria : 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), 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 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 ».**

Le Palais : un ER 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.

#### 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.**

La route côtière desservant les différentes plages de la commune mériterait d'être aménagée par des pistes cyclables sécurisées.

## **8. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC SUR LE PROJET DE PLU**

### **8.1. BILAN DES OBSERVATIONS**

Le projet de PLU a fait l'objet de **113 interventions** représentant **210 observations** portant sur diverses thématiques. Les interventions, dont certaines sont en doublons, se répartissent de la manière suivante

- **24** observations inscrites directement sur le registre et référencées de PLU R1 à PLU R26
- **45** lettres annexées au registre et référencées de PLU L1 à L17, PLU L19 à L36, PLU L38 à L47
- **42** mails annexés au registre PLU M1 à M4, M6 à M30, M32 à M45
- **2** observations orales\* enregistrées O1 à O2 dans le tableau joint.

Outre les observations émanant des particuliers, les associations suivantes ont contribué à l'enquête :

- Les Amis de Taillefer (PLU M1)
- Gerveur da Viken (PLU M9, PLU M17, PLU M18)
- Les Amis des Chemins de Ronde – ACR (PLU M37, PLU M38, PLU M43 sans pièce jointe)
- Association pour l'Application de la Loi littoral dans le Pays d'Auray – AALLPA (PLU M22)
- Union Belliloise pour l'environnement et le développement – UBED (PLU M29)
- Le Palais Partagé (PLU M30)
- Laissez Nous Camper – LNC (PLU M27)
- Vivre en Harmonie à Belle-Ile-en-Mer (PLU L16, PLU L22)
- Centre Permanent d'Initiative pour l'Environnement de Belle-Ile-en-Mer– CPIE (PLU M35, EU M35)

### **8.2. SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PLU PAR THEMES**

Toutes les observations ont été étudiées, synthétisées et regroupées par thèmes pour en faciliter l'examen.

C'est cette synthèse, accompagnée d'un tableau résumant les observations, qui a été remise au maitre d'ouvrage dans le cadre du procès-verbal de synthèse (*annexe 2*).

**A partir des observations et de l'avis des personnes publiques associées, la commission d'enquête a défini des thématiques dont la synthèse figure ci-après et si nécessaire a posé des questions.**

#### **L'enquête publique**

Un intervenant à l'enquête estime que la durée de l'enquête est insuffisante dans la mesure où elle ne permet pas de s'assurer que tous les propriétaires, notamment de résidences secondaires, pourront y assister. Il rappelle que la période estivale s'étend du mois de juin au mois de septembre.

Il note que si le dossier est consultable en ligne, les observations quant à elles ne sont pas consultables et se demande pourquoi un registre dématérialisé n'a pas été mis en place. Par ailleurs il constate que l'avis d'enquête ne comporte pas la mention « ces courriels seront publiés en ligne intégralement », alors que cette mention figure sur le site internet.

Il fait part d'une erreur matérielle quant à la durée de l'enquête : sur le site de la mairie figure l'information selon laquelle l'enquête se déroule du 23 juillet au 7 septembre 2019, alors que sur le site permettant d'accéder au dossier d'enquête il est indiqué que l'enquête durera du 23 juillet au 9 septembre 2019.

Plusieurs intervenants font part de leur satisfaction quant à l'accueil, l'écoute et les explications apportées par les membres de la commission d'enquête.

### **Le dossier**

Le dossier d'enquête a fait l'objet de nombreuses critiques sur la forme.

Les intervenants mettent en avant un manque de lisibilité des plans (zonage, servitudes et zonage d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales) qu'ils soient au format papier ou en ligne. Ce manque de lisibilité est notamment dû au choix de l'échelle, à l'absence de zoom sur les zones UC, à l'absence de toponymie, à des aplats couleurs gommant les voiries qui sont pourtant des éléments indispensables pour se repérer, des superpositions de trame (ex : nombreuses étoiles sur le hameau de Borfloch ne permettant pas de visualiser les bâtiments recensés). Il est par ailleurs regretté l'utilisation d'un support cadastral non à jour.

Le rapport de présentation fait quant à lui l'objet de critiques en raison de nombreuses redites et d'absence de mise à jour des données (ex : données INSEE de 2013, usine d'eau potable de Bordilla n'existe plus...). Il est par ailleurs noté des contradictions entre les documents.

L'utilisation de plusieurs vocables (Entités Urbaines Significatives, Entités Urbaines Isolées) nommant les zones UC a entretenu une incompréhension.

La pièce 3 du PLU « Orientation d'aménagement et de programmation » comprend 2 secteurs dénommés Haute Boulogne.

### **Le projet**

Pour certains intervenants, le projet de PLU est assez équilibré car il prend en compte le développement raisonnable de la population et un développement urbain raisonné.

La préservation du littoral fait l'objet d'un consensus mais il faut faire attention à ne pas « tuer » l'artisanat, activité économique importante pour l'île.

Des particuliers constatent que les villages historiques ont été déclassés en hameaux, devenant inconstructibles pour les iliens qui bénéficiaient de foncier familial, ce qui contraint certains jeunes actifs à l'exil. Ils estiment que la protection des terres agricoles est un faux argument car l'habitat sur l'île ne représente que 9% de sa superficie.

Pour l'association Gerveur da Viken, le PADD prévoit une augmentation de l'offre de logements, principalement occupés par des résidents secondaires ou destinés à la location saisonnière, artificialisant toujours plus les secteurs agricoles et naturels. L'orientation du PADD « assurer la pérennité de l'activité agricole, de la pêche et de l'artisanat » apparaît comme un vœu pieux en l'absence de mesures concrètes (ex : réduction des espaces consacrés à l'agriculture). L'association demande que le parc de logements soit uniquement orienté vers la densification de l'existant (Loi ELAN - SCoT).



Pour le CPIE le PADD semble avoir été élaboré pour respecter la réglementation en vigueur (lois et documents supra communaux dont le SCoT) sans véritable projet de territoire. Il est regretté que l'agriculture n'apparaisse pas comme un moyen de gestion des espaces naturels et que les actions en faveur des énergies renouvelables et des déplacements doux ne soient pas concrétisées. L'absence d'une description exhaustive des enjeux de biodiversité (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques...) est également relevée.

Les Amis des Chemins de Ronde notent l'absence de prise en compte du plan de biodiversité national du 4 juillet 2018 qui prescrit zéro artificialisation à l'échéance des plans. Ils soulignent qu'aucune mesure forte n'est proposée en réponse au dérèglement climatique, ni sur le plan de la mobilité, ni sur le plan de l'énergie.

L'UBED est plus nuancée et prend acte du développement raisonnable de l'île (100 constructions/an en moyenne). Elle constate que les PLU prévoient une proportion souhaitable et raisonnable de logements sociaux et s'attachent à préserver les qualités architecturales et environnementales des constructions. Elle estime toutefois que les problèmes de paysage gagneraient à être plus développés.

Des intervenants font le constat qu'il est de plus en plus difficile pour les bellilois vivant et travaillant sur l'île d'accéder à la propriété. Il se dégage un sentiment d'une tendance tournée vers un tourisme de luxe qui ne va pas dans le sens d'une mixité sociale puisqu'elle encourage la spéculation immobilière. Ils craignent que les zones urbanisables soient principalement occupées pour des résidences secondaires ou destinées à la location saisonnière.

Il est pointé l'absence d'une étude sur la capacité d'accueil du territoire en termes de réserves d'eau douce, de capacité d'épuration des eaux usées et des eaux noires, de résorption des déchets.

Le taux de croissance annuel de 1,2%/an est identique entre le PADD et la justification des choix, en revanche le chiffre de population attendue à l'horizon 2029 est différent (delta de 180 habitants).

#### Questions de la commission d'enquête

- *La ressource en eau potable est-elle suffisante pour répondre aux perspectives d'évolution des 4 communes de Belle-Ile-en-Mer?*
- *Le potentiel existant en densification par division foncière ne semble pas avoir été pris en compte dans le calcul de la production de logements.*
- *La commission d'enquête a constaté que des bâtiments en plus ou moins bon état sont aujourd'hui inoccupés notamment en zone UAa. Ce potentiel de renouvellement urbain a-t-il été estimé ?*

#### **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP**

Un intervenant demande qu'il soit précisé que les OAP présentées pour chaque secteur sont des schémas d'intention ou des exemples d'aménagement et non pas des plans à respecter tels quels.

La quasi-totalité des OAP ont fait l'objet d'interventions diverses et variées. Celles-ci portent soit sur la délimitation de l'OAP, soit sur les principes d'aménagement (accès notamment) retenus ou encore la densité attendue.

- OAP 1/LE PALAIS – Avenue Jules Ferry :

La Mutuelle Familiale sollicite l'élargissement de la zone 1AU sur sa propriété afin de disposer d'une bande de 41 m au Nord et à l'Est pour pouvoir réaliser les 40 logements prévus.

Afin de ne pas retarder la mise en œuvre du projet, elle demande que l'aménagement du secteur puisse se faire en 2 opérations distinctes en fonction des propriétaires (la CCBI est propriétaire des parcelles 278 et la ville de la parcelle 63).

Elle note une incohérence entre la hauteur du bâti indiquée dans l'OAP à savoir R+1 et au règlement écrit 3,5 m à l'égout du toit et 7,5 m au faitage et l'esquisse modélisée présentant du R+1+C.

En réponse à l'observation de l'association Gerveur Da Viken (M18) qui s'oppose à la demande de la Mutuelle Familiale de modifier l'OAP, la Mutuelle Familiale (M44) précise qu'elle demande d'augmenter la bande constructible sur leur terrain de 41 m de large afin de pouvoir y réaliser les 40 logements prévus dont 75% seront à vocation sociale (locatif et accession). Elle ajoute que le projet n'a pas vocation à supprimer le stationnement puisque cent places environ sont destinées à du stationnement public.

- OAP 2/LE PALAIS – Route de Bangor : la parcelle Est de l'OAP ferait partie d'un lotissement autorisé.
- OAP 3/ LE PALAIS - Haute Boulogne : l'accès Sud-Ouest de la zone est considéré comme accidentogène car débouchant sur une route très étroite et sinueuse. Il est suggéré de trouver une sortie à l'Est par la route des Glacis et d'étendre la zone AU à la totalité de la parcelle 99 sauf à ce que ce soit le passage de la canalisation d'hydrocarbure qui génère une inconstructibilité de la parcelle.
- OAP 4/ LE PALAIS - Roz Cailloz : la voirie traversante prévue entre la route de Sauzon et Roz Cailloz est contestée puisqu'elle débouche sur une parcelle bâtie privée puis emprunte une voirie également privée desservant les parcelles AE 416, 417, 363, 224, 371, 437, 420, 438, 731, 429, 427, 440, 425 et 441.

La densité attendue de 20 logements/ha est considérée comme trop importante au vu de la densité préexistante du quartier.

- OAP 5/ LE PALAIS – Pénécam : une incohérence est constatée entre la limite de la zone 1AU figurant au règlement graphique et le dessin de l'OAP. Les propriétaires des parcelles 350 et 351 demandent à être exclus du zonage 1AU conformément à l'esquisse d'aménagement figurant en p.23 de la pièce 3 du PLU.
- OAP 6/LE PALAIS - Borthelo : le raccordement prévu de la voie traversante à un chemin privé de faible largeur existant à l'Est est contesté par des copropriétaires du lotissement de Borthelo. Il est par ailleurs noté une incohérence entre la délimitation de l'OAP dans la pièce 3 du PLU et sur le plan de zonage.

L'AALLPA conteste l'OAP et constate que malgré la caducité du permis d'aménager de 2007 une construction est en cours de réalisation suite à la délivrance d'un permis de construire en janvier 2019.

- OAP 8/ LE PALAIS - Route de Haute Boulogne : contestation de la surface de la zone 1AU (4281 m<sup>2</sup> et non pas 4820 m<sup>2</sup>). La configuration du terrain et les aménagements de voirie ne permettent pas la construction de 9 logements tel qu'indiqué dans l'OAP.
- OAP 10/ LE PALAIS – Mérézel : l'OAP met en cause la pérennité de l'usage agricole du bâtiment existant au sud-ouest de la zone le long de la route départementale. Dans l'OAP les accès au bâtiment agricole depuis la RD ne sont plus possibles.

#### Questions de la commission d'enquête

- *Le règlement écrit des zones 1AU dispose que les opérations devront se faire sous forme d'une opération d'ensemble. Pour éviter d'éventuels blocages consécutifs à une dureté foncière, certaines zones 1AU ne pourraient-elles pas être divisées en tranches afin de rendre ces OAP opérationnelles à court terme ?*
- *A l'exception de la zone 2AU de Bordilla qui, dicit un intervenant, a fait l'objet d'un Projet Urban Partenarial, toutes les zones d'extension future sont classées en zone 1AU. Pourquoi le PLU ne prévoit-il pas des zones 2AU*

*parmi ces secteurs ce qui permettrait d'inciter davantage au comblement des dents creuses au sein de l'agglomération avant toute consommation foncière en extension ?*

- *Il est précisé dans les principes d'aménagement communs à toutes les OAP (p.9) que ces zones devront comprendre au moins 20% de logements aidés ou sociaux ou dédiés à l'accession à la propriété pour la résidence principales. Cette formulation laisse penser que l'on pourra construire 80% de résidences secondaires dans les zones 1AU. Est-ce bien la volonté de la municipalité ? Ne faudrait-il pas rajouter le mot « sociale » après le mot accession ?*
- *OAP 2/ LE PALAIS - Route de Bangor : le périmètre de cette OAP intégrerait une parcelle appartenant à un lotissement autorisé. Si tel est le cas, pourquoi l'avoir intégrée à l'OAP ?*

### **Le zonage**

Il est constaté que les zonages Ns et N ont été étendus par rapport au POS. Cette extension se fait notamment au détriment des zones agricoles alors même que dans l'axe 2 « conforter les atouts économiques de l'île » du PADD on retrouve l'objectif « Pérenniser et développer les activités agricoles locales et celles liées à la pêche ».

A l'inverse le CPIE demande d'élargir le zonage N et Nzh aux zones de protection des captages et de stockage des eaux.

Le sérieux de l'étude des zones humides et du classement qui en découle est remis en cause.

Des ajustements de zonage sont demandés pour :

- tenir compte de la présence d'activités existantes qui n'ont aucun rapport avec la destination de la zone au projet de PLU (ex : classement en zone Ui du garage automobile au lieu des zonages UP, Uln et Np - PLU 39a),
- tenir compte de l'usage des sols (ex : classement en zone UI de la parcelle classée N utilisée par l'entreprise La Bien Nommée - PLU R13)
- permettre la mutation de bien immobilier vers une autre destination (ex : parcelles bâties appartenant à l'hôpital à classer en zone UA plutôt qu'en UEa - PLU L12).
- Permettre la réalisation d'un projet travaillé en concertation avec la ville (ex : limite zone 1AU et UE rue Jules Ferry - PLU M41)

La délimitation Sud-Ouest de la zone UE du cimetière interpelle tant par son dimensionnement que par l'intégration de parcelles viabilisées pour de l'habitat. Celle-ci est en contradiction avec l'objectif de la commune de privilégier un habitat à l'année (PLU L46).

Le classement en zone UBa de la partie Nord du hameau de Ramonette, située dans les espaces proches du rivage, est contesté. Il est rappelé que 2 permis de construire sont aujourd'hui portés devant la juridiction administrative.

Une incohérence est constatée entre la limite de la zone 1AU figurant au règlement graphique et celle figurant dans le document OAP sous la dénomination « 6/ Le PALAIS – Borthelo ».

Des intervenants ont du mal à entendre les raisons pour lesquelles les hameaux classés en zone constructible au POS bénéficient au PLU d'un zonage N ou A.

Certaines demandes de réajustement de zonage trouvent écho dans l'avis des personnes publiques associées (ex : chambre d'agriculture, pays d'Auray...).

### Questions de la commission d'enquête

- *Pour quelles raisons les espaces remarquables ont-ils été étendus par rapport au POS (ex : secteur de Kergoyet, vallon entre Bégarosse et Borfloch) ?*
- *Qu'est ce qui justifie d'un classement différent (Na et Ns) des versants de la vallée de Bégarosse ?*
- *Pourquoi certaines zones humides sont-elles classées Azh alors qu'elles se situent dans la matrice N ou Ns (ex : secteur de Kergoyet) ?*
- *Pourquoi la propriété de Château Fouquet identifiée en tant qu'élément du patrimoine et du paysage à protéger est-elle intégrée à la zone UBa ? Un classement en zone A ou Na ne serait-il pas plus protecteur ?*
- *Serait-il possible de disposer d'un tableau comparatif des surfaces entre le POS (aujourd'hui caduc) et le PLU.*

### Le règlement écrit

Les observations sur le règlement écrit sont nombreuses et portent principalement sur :

- Les hauteurs et le volume des constructions qui peuvent être un frein à des projets (ex : mise en œuvre d'une dalle bois qui nécessite que le niveau de référence soit à +60 cm au-dessus du niveau du sol)
- L'absence d'une largeur maximale de pignon dans certaines zones peut conduire à une typologie de bâtiments très éloignée de la typologie Belliloise.
- La hauteur maximale à 2,50 m des appentis à toit plat n'est pas suffisante pour permettre un usage d'habitation et un niveau d'isolation conforme à la RT 2012.
- La définition des appentis est trop restrictive : voir la définition du Larousse.
- Le dimensionnement des ouvertures et l'interdiction de volets roulants ne vont pas dans le sens de la RT 2012 qui impose d'abaisser la dépendance énergétique des bâtiments.
- L'obligation de créer des cheminées et des chevronnières non adaptée pour les maisons en bois.

Il est demandé de :

- Encadrer l'installation d'éoliennes individuelles.
- Encadrer les extensions du bâti isolé constitutif du mitage (UBED).
- Interdire les constructions nouvelles en zones UB situées en discontinuité de l'agglomération (AALLPA).
- Préciser en zones A et N que l'extension mesurée est autorisée pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU.
- Autoriser en zones A et N l'extension mesurée des constructions à hauteur de 50% comme il est couramment admis par la jurisprudence.
- Autoriser les piscines uniquement si elles sont alimentées par de l'eau de pluie ou de puits.
- Intégrer une liste d'espèces invasives à proscrire sur le territoire.

Des professionnels du bâtiment (architecte, maître d'œuvre) proposent des précisions et/ou modifications de certaines règles afin de coller au plus près à la réalité de terrain, aux demandes d'architectures bioclimatiques...

### Questions de la commission d'enquête

- *Alors même que la ressource en eau est un enjeu important sur Belle-Ile-en-Mer, est-il raisonnable d'autoriser les piscines individuelles ?*
- *Les bâtiments susceptibles de changer de destination pourront-ils faire l'objet d'une extension mesurée une fois qu'ils auront le statut d'habitation ?*

- *Le règlement fige le modèle architectural conventionnel de l'île en interdisant toute évolution architecturale néanmoins adaptée au contexte local. Cela ne risque-t-il pas de conduire à une banalisation voire une monotonie paysagère ?*
- *Le défrichement des parcelles laissées en jachère est-il autorisé notamment en zone Ns ?*
- *Les retenues d'eau collinaires sont-elles autorisées ?*

### **Les STECAL**

Au sein de la zone N, des STECAL ont été créés afin de pérenniser des activités économiques isolées existantes. Des STECAL ont été délimités sur des campings isolés (NI), des colonies de vacances (Nlc), des activités artisanales (Nx) ou commerciales (Nxa) existantes, des services de réputation - déchets (Nv), station d'épuration (Ne), de projet de port à sec (Np).

Les Amis des Chemins de Ronde rappellent l'avis défavorable de la CDPENAF sur les STECAL au motif que « 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.

Selon l'association Gerveur da Viken, certains STECAL bénéficient d'aucune autorisation (ex : zone NI d'accrobranches au Sud de Bruté). Le Préfet dans son avis précise que la zone NI au Sud de Bruté ne peut être déterminée en tant que STECAL en l'absence d'une autorisation.

A Port Salio, des riverains de la zone Nxa estiment que l'activité exercée, source de nuisances, devrait être délocalisée dans une zone d'activités. Selon eux le classement en STECAL légalise une situation litigieuse.

Le propriétaire du bâtiment classé en zone Nxa fait part des recours exercés par le voisinage contre son activité de discothèque, activité qui a reçu toutes les autorisations nécessaires. Il demande si le zonage Nxa lui permettra de faire perdurer son activité.

Il ne semble pas à l'UBED que les communes fassent l'objet d'un traitement identique par rapport à la réglementation en vigueur.

Dans le cadre de l'avis des PPA, la Société Nouvelle d'exploitation de la carrière de Mérézelle demande le classement en secteur Ac (STECAL) les parcelles concernées par le projet de renouvellement, de régularisation et d'extension de la carrière.

### **Les changements de destination**

Le PLU a identifié des bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Des intervenants à l'enquête considèrent que le nombre de bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination est trop élevé et s'inquiètent quant à leur destination future. Ils estiment que les changements de destination doivent faire l'objet d'un cadrage précis et être uniquement destinés à du logement et tout particulièrement pour les résidents à l'année.

La commission d'enquête constate que bien que matérialisés au règlement graphique par une étoile, il est impossible d'identifier le nombre de bâtiments (superposition d'étoiles sur un même secteur) et les bâtiments concernés (absence de liste illustrée des bâtiments retenus).

#### Questions de la commission d'enquête :

*Le DOO du SCoT du Pays d'Auray dispose que la reconversion des bâtiments d'exploitation pourra être prévue sous réserve :*

- *D'un intérêt patrimonial*
- *D'une insertion paysagère et urbaine*
- *D'absence de gêne pour l'agriculture*

*Dans l'axe 2 du PADD (p22), il est prévu de « permettre la reconversion de certains bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, en s'assurant de la compatibilité des nouveaux usages avec l'activité agricole existante ».*

*Après reconnaissance terrain, l'intérêt architectural ou patrimonial de certains bâtiments interroge.*

- *A partir de quels critères ont été identifiés les bâtiments susceptibles de changer de destination ?*
- *Existe-t-il une liste illustrée des bâtiments concernés ?*

#### **Les éléments du paysage et du patrimoine bâti**

Des intervenants font état d'un recensement non exhaustif des éléments du paysage et du patrimoine bâti, tandis que d'autres rappellent que traditionnellement Belle-Ile-en-Mer n'est pas marquée par un maillage bocager.

Pour certains, systématiser le développement de haies bocagères sur tout le territoire n'est pas souhaitable au risque de dénaturer l'île.

Si le classement de haies assurant un rôle paysager, hydraulique, antiérosif, écologique est souhaitable, ce classement ne doit pas inclure les haies d'essences exotiques comme le cyprès qui est sans intérêt écologique ou paysager.

Le repérage de certains éléments du paysage ou de patrimoine bâti interpelle. La commission d'enquête relève que le repérage par une étoile jaune ne fait pas la distinction entre les éléments de paysage et le patrimoine bâti à protéger ou à créer.

#### Question de la commission d'enquête :

- *Aucun inventaire des bâtiments et petits ouvrages d'intérêt patrimonial n'est présent au dossier. Ne serait-il pas judicieux de le joindre avec des planches photographiques permettant d'en suivre leur conservation ?*

#### **Les emplacements réservés**

Les ER 14 et 17 sont contestés quant à leur localisation (Natura 2000, Ns...), leur destination (aire de stationnement) et leur emprise (forte capacité d'accueil dans site sensible).

Le groupement hospitalier Brocéliande Atlantique suggère de prévoir un emplacement réservé pour réalisation d'un accès routier à l'hôpital via le Sud du terrain La Vigne. La création de cette voie, déjà étudiée, a été l'une des données techniques et fonctionnelles du projet de reconstruction de l'hôpital.

L'intérêt de l'ER 8, dont l'emprise porte sur une partie de la propriété du garage automobile (875 m<sup>2</sup>), interroge le propriétaire d'autant que la voie existante semble être suffisamment large.

### **La Loi littoral**

Des intervenants ont pris acte que c'est au SCoT qu'il appartient de définir les secteurs déjà urbanisés (SDU) en dehors des espaces proches du rivage qui pourront faire l'objet d'une densification et que dans l'attente de la prescription du SCoT, des autorisations dérogatoires pourront être accordées par le Préfet.

La délimitation des espaces proches du rivage (EPR), qui n'est pas sans conséquence suite à la promulgation de la Loi ELAN, interroge de nombreux intervenants. L'incompréhension est d'autant plus grande que dans certains cas la limite des EPR traverse un espace urbanisé ou alors contourne l'espace urbanisé.

L'AALLPA estime que de nombreux secteurs sont classés en zone UBa alors qu'ils se situent en discontinuité de l'agglomération et qu'ils présentent un habitat diffus. Si ces secteurs situés en discontinuités de l'agglomération sont maintenus en zone UBa, le règlement devra interdire toute construction nouvelle et ne devront être admises que les extensions du bâti existant.

En application de la Loi littoral modifiée suite à la promulgation de la Loi ELAN, l'AALLPA demande de :

- supprimer les zones UC et les zones 1AU situées hors agglomération,

Le classement en zone N de la partie Nord de Ramonette est demandé par l'ensemble des associations qui sont intervenues à l'enquête et également par le Préfet

### **Questions de la commission d'enquête :**

- *Dans le cadre de la prise en compte de la Loi ELAN par le SCoT, la délimitation des EPR dans les PLU va prendre toute son importance. La commission d'enquête a relevé des incohérences dans la délimitation des EPR qui parfois vient couper des zones urbanisées ou encore les contourne. Sur quels fondements les délimitations à la parcelle ont-elles été faites ? La commission d'enquête souhaite avoir des réponses aux observations relatives à la délimitation des EPR.*

### **Les entités Urbaines Significatives**

Des intervenants s'étonnent du classement en zone agricole ou naturelle de secteurs urbanisés et sollicitent un classement en zone UC.

L'AALLPA, l'UBED, Gerver da Viken, les ACR et le CPIE contestent l'existence même des entités urbaines significatives classées en zone UC dans le PLU au motif qu'elles sont illégales car elles anticipent les dispositions de la Loi ELAN. Elles rappellent qu'elles ne peuvent être délimitées dans le PLU qu'après identification dans le SCoT, ce qui n'est actuellement pas le cas. Elles demandent leur retrait, certaines associations allant jusqu'à menacer d'attaquer le PLU devant la juridiction administrative si celles-ci sont maintenues.

Ces associations notent par ailleurs que les critères retenus pour identifier les zones UC sont différents de ceux inscrits dans la Loi ELAN.

Quelques particuliers contestent l'application de ces critères dans le projet de PLU et demandent le classement de certains hameaux en zone UC.

### **Le camping caravaning isolé**

L'association Laissez-nous Camper demande le maintien des possibilités de camping isolé en zones A et N. Elle rappelle que le camping sur terrain privé est une tradition sur l'île, qu'il s'agit d'un tourisme social, à l'heure où plusieurs campings communaux ont fermé, protecteur de l'environnement et favorable à l'économie belliloise.

### **Le stationnement de mobil home**

Les deux observations relatives au stationnement de mobil home portent uniquement sur le cas de la zone de Kerdalidec sur la commune de Locmaria.

### **Les demandes de constructibilité**

Les demandes particulières de constructibilité (en densification et en extension) sont d'autant plus nombreuses que l'application de la législation a pour effet de réduire les zones constructibles qui existaient au POS (POS aujourd'hui caduc).

Des intervenants, dont les terrains sont classés en zone UC au projet de PLU, sont inquiets quant au maintien du caractère constructible de ces secteurs compte tenu notamment des nombreux recours exercés par l'AALLPA devant la juridiction administrative contre des permis de construire accordés.

### **La circulation et les cheminements doux**

L'augmentation de la circulation et l'inadaptation des infrastructures routières inquiètent les intervenants d'autant qu'aucune disposition ne semble être prise dans le PLU pour permettre des aménagements de type voirie partagée.

Il est par ailleurs regretté que les chemins de terre reliant les villages à travers les vallons soient voués à l'abandon ou encore fermés.

Des liaisons douces fonctionnelles semblent avoir été omises (ex : secteur de l'hôpital)

#### **Question de la commission d'enquête :**

- *Le règlement graphique matérialise le long de la voie reliant Rosbosser à Kersablen « voies, chemins à conserver ou à créer ». Une inscription au titre des emplacements réservés pour réalisation d'une voie douce n'aurait-il pas été préférable d'autant que le passage semble prévu sur une parcelle agricole ?*
- *Quelles actions concrètes en matière de cheminement doux sont envisagées à court terme ?*
- *Ne faut-il pas prévoir des emplacements réservés pour permettre la mise en œuvre de déplacements doux le long des axes routiers principaux (éviter les croisements constatés en période estivale de familles à pied ou en vélo avec une importante circulation automobile ou de bus) ?*

### **Les annexes du PLU**

L'absence d'actualisation de la notice sanitaire interpelle (indication de travaux à effectuer alors que ceux-ci sont déjà réalisés...).

#### **Question de la commission d'enquête :**



- *Le rapport de présentation –diagnostic territorial à la page 235 et la note sanitaire indique que la CCBI envisage d'installer une unité de dessalement fixe (page 6), quand est-il exactement ?*

### **Divers**

Quelques observations portent sur les nuisances sonores nocturnes subies notamment en période estivale.

Le projet d'exploitation de vigne sur la commune de Locmaria interroge quant à la localisation, la surface, la pratique intensive et l'impact des traitements prévisibles sur la santé.

Les ACR suggèrent que les Bellilois entreprennent les démarches pour faire de leur île un parc naturel régional. Elle interpelle par ailleurs le fait que les PC ne soient pas regroupés sur le site de toutes les mairies.

Le CPIE s'interroge sur la réalisation de 4 PLU sur un territoire aussi restreint et homogène.

## **9. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC SUR LA MISE A JOUR DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

### **9.1. BILAN DES OBSERVATIONS**

**Le projet de zonage eaux pluviales à fait l'objet de 6 interventions**

- 5 observations inscrites directement sur le registre, référencées EP R3, EP R6, EP R17, EP R21, EP R24 ;
- 1 lettre annexée au registre, référencées EP L19 ;

**9.2. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Secteurs
EP L19	M. OLIERIC	<p>Une grande partie des sols de Belle-Ile-en-Mer ne sont pas adaptés au traitement des eaux pluviales par infiltration. Nécessité d'entretenir les fossés et noues existantes. Un certain nombre de ces ouvrages ont été oubliés sur les plans. Rappel du rôle des fossés.</p> <p>Les inondations au fond du port sont dues à l'arrivée des eaux de ruissellement des vallons de Bordustard et de Bordilla. Il existe dans le vallon un barrage en terre abandonné (parcelle ZO30) qui pourrait être utilisé comme bassin tampon s'il était équipé d'un dispositif d'évacuation adéquat et entretenu.</p> <p>La parcelle ZE58 pourrait être utilisée pour faire un stockage tampon des eaux de la VC2, de la surface commerciale, des maisons jouxtant la VC2 et de la caserne</p>	Bordustard Bordilla
EP R3	M. MICHELIN	Il est regrettable que la notion de citerne de récupération d'eau de pluie ne soit traitée qu'à minima (sans schéma) au vu de la consommation d'eau en arrosage de jardin	
EP R6	M. Mme BOUTEILLE	Le plan des eaux usées date de 2015 et n'est pas à jour. En effet ne figure pas un fossé stratégiquement très important qui traverse les parcelles 545, 547, 548, 456, 546 et 549. Ce fossé draine les eaux pluviales du NO du village et fait régulièrement l'objet de contestations quant à son entretien. Souhaitent avoir plus d'information sur l'expression utilisée "création d'un exutoire de délestage"	Bordustard
EP R17	M. PEMEZEC	Le ruisseau qui traverse son terrain et débouche sur la plage de Ramonette ne comporte pas que des eaux pluviales	Ramonette
EP R21	M. LE LAY	Suite à la récente réfection de la voirie, a constaté des désordres sur la chaussée : importante mare d'eau. Auparavant il existait une grille d'égout qui se chargeait de ce travail. Serait-il possible de remettre en fonction l'ancienne grille d'égout ?	Pont Orgo
EP R24	MM HUCHET	Constat d'un débordement assez conséquent des eaux pluviales sur les parcelles AD 54,55, 56, 57. Débordements liés à un sous dimensionnement ou à une obstruction des canalisations existantes	Bordilla

Question de la commission d'enquête

- L'absence d'emprise au sol en zones UA et en secteur Ub est-elle compatible avec le projet de zonage eaux pluviales de la commune ?

## **10. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC SUR LE PROJET DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

### **10.1. BILAN DES OBSERVATIONS**

**Le projet de zonage d'assainissement des eaux usées à fait l'objet de 12 interventions**

- **3** observations inscrites directement sur le registre, référencées EU R3, EU R20, EU R22 ;
- **4** lettres annexées au registre et référencées EU L18, EU L19, EU L20, EU L37 ;
- **4** mails annexés au registre référencé EU M5, EU M23, EU M31, EU M35I ;
- **1** observation orale EUO2

**10.2. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Secteurs
EU M5	M. LUCEL	Ne comprends pas pourquoi les habitations Lucel et Le Bihan ne sont pas raccordées au réseau eaux usées alors que le réseau passe à moins de 30 mètres et que la pente permet un raccordement gravitaire	Spernen
EU M23	M. NANTET	Pour la parcelle 412, un raccordement au réseau serait préférable. Proposition d'investir dans une pompe de relevage	Casperm
EU M31	Communauté de communes	La cartographie du zonage d'assainissement des eaux usées n'a pas pour but de recenser les terrains effectivement raccordés ou non mais de fixer les devoirs de chacun (ex : Mme Lasne à Ramonette)	
EU M35-I	CPIE	Le taux global de conformité des systèmes d'assainissement individuel est surestimé puisqu'il exclut les systèmes non conformes mais qui bénéficient d'une non obligation de mise aux normes sauf en cas de vente. Ne pas imposer la mise en conformité des systèmes d'assainissement individuel pour les hameaux prévus en assainissement collectif si les réseaux sont réalisés rapidement	
EU L18	SCI Joseph LE BRIX	Les habitations de la SCI Le Bris et de Le Bihan peuvent être raccordées en gravitaire au réseau de Spernen	Spernen
EU L19	M. OLIERIC	Surprenant que le raccordement EU ait été abandonné à Bordustard et Kersablen. Ces deux entités urbanisées sont en amont et très proche d'un point de pompage de secours d'eau et Kersablen comporte une zone humide en son milieu. L'étude économique comparative date de 2015 et ne tient pas compte de toutes les maisons existantes et de toutes les installations non conformes. L'évacuation des eaux usées avec des installations de type tertres ou filtres à sable verticaux est impossible en terrain plat et argileux. Nécessité de reprise de l'ancien projet d'autant plus que les études ont été réalisées (annexe extrait étude de juillet 2015)	
EU L19	M. Mme ROCHE	Propriété en zone Ns, nécessité de refaire l'assainissement individuel. Souhaite faire son assainissement sur parcelle au nord des bâtiments	Port Fouquet
EU L37	Mme PERRUCHOT	Sollicite raccordement de sa construction au réseau d'assainissement eaux usées	Kersablen
EU R3	M. MICHELIN	Bordustard est toujours en attente d'une proposition d'assainissement collectif or la station n'est pas loin.	Bordustard
EU R20	M. Mme LOUBIER	Il existe un collecteur d'eau usée qui permet de rejoindre le réseau de Kerspern dans la parcelle M82 suite à un arrangement avec le voisin	Kerspern
Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Secteurs

EU R22	M. WEGNER	Demande l'intégration de la parcelle ZD 64 p au zonage d'assainissement collectif compte tenu de sa situation en zone Natura 2000 et de la proximité des zones de baignade	Taillefer
EU O2	Mme LASNE	S'interroge sur les raisons pour lesquelles sa construction ne figure pas dans le périmètre de l'assainissement collectif alors qu'elle est raccordée au réseau suite à une servitude de tréfonds	Ramonette

### Questions de la commission d'enquête

- *Les données de la STEP de Bruté datent de 2017 : dispose-t-on de données plus récentes ?*
- *La capacité nominale de la charge organique était proche des 100% en 2017. Cette charge incluait-elle Bangor ?*
- *Pendant combien de temps la STEP peut-elle accepter de recevoir 200% de sa charge organique nominale ?*
- *Quelle est la capacité de la lagune de finition, volume, surface, temps de séjour théorique des effluents ?*
- *Les capacités du bassin tampon (3 000 m<sup>3</sup>) et de la lagune de finition sont-elles suffisantes pour assurer une bonne qualité de rejet en mer ?*
- *L'abandon des extensions de réseaux eaux usées initialement prévues à Bordustard et Kersablen (Palais) est-il provisoire ou définitif ? Le Colety, Pouldon (Poldron) (Locmaria), Le Grand-Village, Calastren (Bangor) et Bordery (Sauzon) est-il provisoire ou définitif ?*

## **11. COMMUNICATION DES PROCES-VERBAUX DE SYNTHESE DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE ET MEMOIRES EN REPONSE DES MAITRES D'OUVRAGES**

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement, la commission d'enquête a remis les procès-verbaux de synthèse aux maîtres d'ouvrage et leur a proposé d'apporter leurs commentaires aux constatations effectuées dans les paragraphes précédents. Elle a aussi formulé des questions complémentaires visant à éclairer la compréhension du projet d'élaboration du PLU et des projets de mise à jour des zonages d'assainissements des eaux pluviales et des eaux usées.

L'ensemble constitue les procès-verbaux de synthèse (annexe 2) ;

- un document résumant les observations pour le projet d'élaboration du PLU.

*NB : le tableau de synthèse des observations complété par les réponses du maître d'ouvrage et par les appréciations de la commission d'enquête figure en annexe de la partie 2.1 conclusions et avis de la commission d'enquête sur le projet l'élaboration du PLU.*

- un document pour la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux pluviales.
- un document pour la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées.

Le 23 octobre 2019, la CCBI a adressé son mémoire en réponse par mail à la commission d'enquête (annexe 4).

Le 8 novembre 2019 pour le PLU et le 15 novembre 2019 pour la mise à jour du zonage eaux pluviales, la commune de Le Palais a adressé par mail ses mémoires en réponse (annexe 4) à la commission d'enquête. Le mémoire en réponse du PLU a été également transmis par voie postale.

## **12. CLOTURE DU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

La commission d'enquête clôt ce jour la Partie 1 – Rapport d'enquête publique unique sur les projets d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Le Palais et de mises à jour des zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées.

Les parties :

- 2.1 CONCLUSIONS ET AVIS de la commission d'enquête sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de LE PALAIS ;
- 2.2 CONCLUSIONS ET AVIS de la commission d'enquête sur le projet de mise à jour du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Le PALAIS ;
- 2.3. CONCLUSIONS ET AVIS de la commission d'enquête sur le projet de mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de LE PALAIS ;

font l'objet de 3 documents séparés clos ce même jour et associés au présent rapport.

Le 6 décembre 2019

**La commission d'enquête**

Michelle TANGUY  
Présidente

Danielle FAYSSE

Jean-Paul BOLEAT

Bertrand QUESNEL

François CLOAREC



## **ANNEXES**

1. Arrêté du maire de Le PALAIS en date du 2 juillet 2019
2. Procès-verbaux de synthèse – PLU/zonage assainissement des eaux pluviales/zonage d'assainissement des eaux usées
3. Demandes de délai pour la remise du rapport et des conclusions de l'enquête et réponses des maîtres d'ouvrage
4. Mémoires en réponse des maîtres d'ouvrage





**ARRÊTÉ DU MAIRE DE LE PALAIS**

**portant sur l'enquête publique unique  
du Plan Local d'Urbanisme,  
du zonage d'assainissement des eaux pluviales  
et du zonage d'assainissement des eaux usées  
de la commune LE PALAIS**

**Le Maire,**

Vu le code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-9, L.153-19, L.153-31 et R.153-8 et L.153-12;

Vu le code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-7 à R.123-23 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 21 novembre 2011 prescrivant la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes de Belle-ile-en-Mer en date du 29 juin 2015 autorisant l'organisation d'une enquête publique aux fins de validation des travaux d'élaboration du schéma directeur pluvial et de mise à jour du zonage d'assainissement ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes de Belle-ile-en-Mer en date du 10 novembre 2015 validant l'actualisation du plan de zonage d'assainissement des eaux usées après prise en compte des remarques du commissaire-enquêteur ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 30 novembre 2015 validant la révision du plan de zonage d'assainissement des eaux usées sur le périmètre communal ;

Entendu les débats au sein du conseil municipal des 12 décembre 2013 et 17 décembre 2015 sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 23 avril 2018 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme et tirant le bilan de la concertation ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes de Belle-ile-en-Mer en date du 29 mai 2018 validant le projet de mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes de Belle-ile-en-Mer en date du 18 juin 2018 autorisant le lancement d'une enquête publique unique par la commune de LE PALAIS au sens de l'article L123-6 du code de l'environnement pour l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées ;

Vu l'avis délibéré en date du 9 août 2018 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) sur les projets de plans locaux d'urbanisme des quatre communes du territoire de Belle-ile-en-Mer ;

Vu la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne (MRAe) du 13 août 2018 qui décide que le projet de révision du zonage des eaux pluviales de la commune de LE PALAIS doit faire l'objet d'une étude environnementale

Vu la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne (MRAe) du 20 août 2018 qui décide que le projet d'actualisation du zonage des eaux usées de la communauté de communes de Belle-ile-en-Mer est soumis à évaluation environnementale ;

Vu la délibération en date du 11 septembre 2018 validant le plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales et autorisant l'organisation d'une enquête publique aux fins de validation des travaux d'élaboration du schéma directeur pluvial

Vu l'avis tacite en date du 20 mars 2019 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) sur l'évaluation environnementale du projet de révision du zonage d'assainissement d'eaux usées de Belle-ile-en-Mer

Vu l'avis tacite en date du 2 mai 2019 de la de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) sur l'évaluation environnementale du projet de révision du zonage d'assainissement d'eaux pluviales de la commune de LE PALAIS ;

Vu les pièces du dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique ;

Vu les avis du Préfet du Morbihan et des différentes Personnes Publiques Associées consultées ;

Vu les pièces du dossier relatives au zonage d'assainissement des eaux pluviales ;

Vu les pièces du dossier relatives au zonage d'assainissement des eaux usées ;

Vu la décision n° **E18000143/35** en date du 16 août 2018 de Monsieur le conseiller délégué du Tribunal Administratif de Rennes désignant les membres de la commission d'enquête en vue de procéder à l'enquête citée ci-dessus dont **Madame Michelle TANGUY** a été désignée en qualité de Présidente ;

## **ARRETE**

### **Article 1 :**

La commune de LE PALAIS, représentée par Monsieur Le Maire, va procéder à une enquête publique unique sur les dispositions du dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune, du zonage d'assainissement des eaux pluviales et du zonage d'assainissement des eaux usées.

Cette enquête publique unique porte sur 3 documents fortement imbriqués, ce qui conduit la commune à mener une enquête publique unique. Il est à noter que la Communauté de Communes de Belle-Ile-en-Mer est compétente en matière d'assainissement collectif des eaux usées.

Pour améliorer la participation et l'information du public et après des échanges entre le Maire de la commune de LE PALAIS et le Président de la Communauté des Communes de Belle-Ile-en-Mer, la commune a été désignée comme autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique relative au zonage d'assainissement des eaux usées.

La commune de LE PALAIS s'est engagée dans la démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal en date du 15 novembre 2011. L'élaboration de ce Plan Local d'Urbanisme a pour objectifs de : traduire les objectifs du projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Auray ; doter la commune d'un projet d'aménagement cohérent avec la capacité d'accueil de l'île ; traduire les orientations de la loi Grenelle 2 qui renforce la dimension environnementale du PLU ; répondre aux besoins de logements neufs présents et à venir ; assurer la pérennité de l'activité agricole et anticiper son devenir ; anticiper la nécessaire diversification des activités industrielles, artisanales et commerciales ; requalifier les espaces urbains et conforter l'attractivité du bourg ; favoriser l'amélioration des performances énergétiques et écologiques du parc immobilier existant et conforter, voire développer les itinéraires « doux ».

L'objectif du zonage d'assainissement des eaux pluviales répond à l'obligation réglementaire prescrite par l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales, de délimiter

après enquête publique : les zones ou des mesures doivent être prise pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement et également, les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

La communauté de Communes de Belle-Ile-en-Mer constituée des quatre communes du territoire insulaire dont LE PALAIS, a souhaité actualiser l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées. Cette actualisation a été réalisée et validée en 2015 sur la base des anciens Plan d'Occupation des Sols. Au vu de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de chacune des quatre communes, il a été nécessaire de réactualiser cette étude en 2018. L'objectif de cette modification est de définir les zones relevant de l'assainissement collectif et celles restant en assainissement non collectif.

Ces trois documents ont fait l'objet d'une évaluation environnementale individuelle qui sont jointes au dossier d'enquête publique.

#### Ce dossier d'enquête publique unique comprend :

- Une note explicative non technique précisant notamment la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au Plan Local d'Urbanisme. Elle précise également les principales caractéristiques et justifications des études du Plan Local d'Urbanisme, du zonage d'assainissement des eaux pluviales et du zonage d'assainissement des eaux usées.
- L'entier dossier du Plan Local d'Urbanisme arrêté par le Conseil Municipal. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune de LE PALAIS, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Il comporte :
  - Un rapport de présentation, Qui contient un diagnostic et explique les choix effectués ;
  - Un Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme ;
  - Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à certains quartiers ou secteurs ;
  - Un règlement écrit et un règlement graphique, qui délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), et fixent les règles générales ;
  - Les annexes du PLU (servitudes d'utilité publique, droit de préemption urbain...)
- L'avis de l'Autorité Environnementale ;
- Le bilan de la concertation ;
- Les avis émis par l'Etat et les Personnes Publiques Associées ;
- Le dossier complet relatif au schéma directeur des eaux pluviales, comportant le zonage d'assainissement des eaux pluviales ;
- Le dossier complet relatif au zonage d'assainissement des eaux usées ;

#### Article 2 :

L'enquête publique unique se déroulera du **mardi 23 juillet 2019 à 9h30 au samedi 7 septembre 2019 à 12h30**, soit pendant une durée de **47 jours** consécutifs.

### **Article 3 :**

Monsieur le conseiller délégué du Tribunal Administratif de Rennes a désigné la commission d'enquête comme suit :

Présidente :

- **Mme Michelle TANGUY**, chargée d'études urbanisme et environnement

Membres :

- **Mme Danielle FAYSSE**, *urbaniste*
- **Mr Jean-Paul BOLEAT**, *chef de service DDTM en retraite*
- **Mr François CLOAREC**, *directeur général des services*
- **Mr Bertrand QUESNEL**, *technicien consultant thermique et fluides du bâtiment*

### **Article 4 :**

La Mairie de LE PALAIS – Place de l'Hôtel de Ville – 56360 LE PALAIS – tél : 02 97 31 80 16 / FAX : 02 97 31 57 16 / mail : [mairie.palais@orange.fr](mailto:mairie.palais@orange.fr)

Les pièces du dossier d'enquête, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commission d'enquête, seront déposés à la mairie de LE PALAIS aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie située Place de l'Hôtel de Ville à LE PALAIS (du lundi au vendredi de 8h30 à 12 h 00 et de 13h45 à 17h00, le samedi de 9 h00 à 12 h00, fermé le mercredi après-midi) – sauf fermeture exceptionnelle en fonction du service. Fermeture les 16 et 17 août 2019 et jours fériés.

Le dossier d'enquête publique est également disponible par voie dématérialisée pendant toute la durée de l'enquête sur le site [www.lepalais.fr](http://www.lepalais.fr) et sur un poste informatique en Mairie aux horaires susvisés.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier d'enquête et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête.

Le public pourra adresser ses observations écrites à la commission d'enquête soit par courrier à l'adresse suivante : mesdames Messieurs les membres de la commission d'enquête – Mairie – Place de l'Hôtel de Ville – 56360 LE PALAIS, soit par voie électronique à l'adresse suivante: [enquetepubliquelepalais@orange.fr](mailto:enquetepubliquelepalais@orange.fr) en précisant dans les deux cas la mention « Enquête Publique Unique ». Les observations adressées par mail seront prises en compte jusqu'à la clôture de l'enquête, soit le **samedi 7 septembre à 12h30**.

### **Article 5 :**

Le dossier d'enquête comprend l'évaluation environnementale portant sur le projet PLU de la commune et l'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne.

Les pièces du dossier d'enquête comprennent également les évaluations environnementales portant sur le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées de Belle-île-en-Mer et le projet de révision des eaux pluviales de la commune de Le Palais ainsi que l'avis tacite de l'Autorité administrative compétente en matière d'Environnement conformément à l'article L.121-12 du code de l'urbanisme.

Ces documents peuvent être consultés en mairie.

### **Article 6 :**

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique en s'adressant à la Mairie de LE PALAIS dès l'affichage du présent arrêté.

Des informations sur les projets de Plan Local d'Urbanisme et de zonage d'assainissement des eaux pluviales soumis à enquête publique peuvent être demandées auprès de Monsieur Le Maire de LE PALAIS Mairie de LE PALAIS Place de l'Hôtel de Ville – 56360 LE PALAIS, responsable du projet de plan local d'urbanisme et du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Des informations sur le projet de zonage d'assainissement des eaux usées peuvent être demandées auprès du Président de la Communauté de communes Haute Boulogne 56360 LE PALAIS, responsable de ce projet.

Les informations relatives à l'enquête publique unique pourront être consultées sur le site internet de la commune de LE PALAIS à l'adresse suivante : [www.lepalais.fr](http://www.lepalais.fr)

#### **Article 7 :**

Un ou plusieurs membres de la commission d'enquête recevra à la mairie de LE PALAIS, salle bleue – sans modification des horaires d'ouverture de l'accueil de la Mairie de LE PALAIS.

- mardi 23 juillet 2019 de 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 18h00
- jeudi 1<sup>er</sup> août 2019 de 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 18h00
- lundi 5 août 2019 de 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 18h00
- mardi 13 août 2019 de 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 18h00
- jeudi 22 août 2019 de 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 18h00
- jeudi 29 août 2019 de 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 18h00
- vendredi 6 septembre 2019 de 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 18h00
- samedi 7 septembre 2019 de 9h30 à 12h30

#### **Article 8 :**

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par la commission d'enquête qui dispose d'un délai de 8 jours pour rencontrer Monsieur le Maire et lui transmettre un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales. Monsieur Le Maire pourra produire ses observations éventuelles sous un délai de 15 jours.

La commission d'enquête établira ensuite un rapport relatant le déroulement de l'enquête et consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non.

La commission d'enquête transmettra au Maire le dossier de l'enquête avec le rapport et les conclusions motivées dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête. Elle transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif.

#### **Article 9 :**

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête à la Mairie de LE PALAIS, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de la commune, pendant une durée d'un an à compter de sa transmission en mairie.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête à la Mairie de LE PALAIS, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de la commune, et en Préfecture du Morbihan pendant une durée d'un an à

compter de la date de clôture de l'enquête publique conformément à l'article R.123-21 du Code de l'Environnement.

#### **Article 10 :**

Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête sera adressée à Monsieur Le Préfet du département du Morbihan.

#### **Article 11 :**

Après l'enquête publique, le Plan Local d'Urbanisme, le zonage d'assainissement des eaux pluviales éventuellement modifiés pour tenir compte des observations du public, des avis qui ont été joints au dossier d'enquête et du rapport de la commission d'enquête, seront soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

De même, après enquête publique, le zonage d'assainissement des eaux usées, éventuellement modifiés pour tenir des observations du public, des avis qui ont été joints au dossier d'enquête et du rapport de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du Conseil communautaire.

Les documents ainsi approuvés seront tenus à la disposition du public et mention de l'approbation sera faite dans la presse.

#### **Article 12 :**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, Le Télégramme et Ouest France.

Cet avis sera affiché notamment à la mairie et en divers endroits stratégiques du territoire communal et publié sur le site de la mairie [www.lepalais.fr](http://www.lepalais.fr). Cet avis sera certifié par Monsieur Le Maire.

#### **Article 13 :**

Ampliation du présent arrêté sera adressé à :

- Monsieur le Préfet du Morbihan
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes

Fait à LE PALAIS

Le 2 juillet 2019

Le Maire

Frédéric LE GARS



La commission d'enquête  
À  
**Monsieur Le Maire**  
**Mairie**  
**Impasse de l'Hôtel de Ville**  
**56360 LE PALAIS**

**Objet :** Notification au responsable du projet des observations recueillies lors de l'enquête publique unique du PLU, du zonage d'assainissement eaux pluviales et du zonage d'assainissement des eaux usées

**Réf :** arrêté municipal n° 007-2019 en date du 2 juillet 2019

**Pièce jointe :** tableau de synthèse des observations (registres, courriers, e-mails)

Monsieur Le Maire,

En application de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, vous trouverez en pièce jointe le procès-verbal des observations consignées lors de l'enquête publique unique visée en objet et accompagné d'une liste de questions rédigée par la commission d'enquête. **Vous disposez d'un délai de 15 jours pour produire vos observations éventuelles en réponse à la lecture de ce procès-verbal et des questions jointes.**

Veuillez agréer, Monsieur le maire, l'expression de nos sincères salutations.

Pour la commission d'enquête  
Michelle TANGUY, présidente



*Remis et commenté au maître d'ouvrage le 8/10/2019*

## PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

A la demande de M. Le Maire de Le Palais, il a été procédé à une enquête publique unique portant sur la l'élaboration du PLU, la révision du zonage d'assainissement des eaux pluviales et la révision du zonage d'assainissement des eaux usées.

Cette enquête unique s'est déroulée du mardi 23 juillet 2019 au samedi 7 septembre 2019 inclus dans les conditions définies à l'arrêté municipal n° 007-2019 en date du 2 juillet 2019.

Les dossiers complets ainsi que le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 47 jours consécutifs en mairie de Le Palais.

Les dossiers étaient également consultables pendant la durée de l'enquête sur le site internet de la commune à l'adresse suivante <http://www.lepalais.fr> ainsi que sur un poste informatique mis à disposition du public dans la « salle bleue » où se tenaient les permanences.

Un ou plusieurs membres de la commission d'enquête se sont tenus à la disposition du public en mairie durant 15 séances de permanence, Mme Michelle TANGUY étant référente pour la commune de Le Palais.

Mardi 23 juillet	9h30-12h30	14h00-18h00
Jeudi 1 <sup>er</sup> Août	9h30-12h30	14h00-18h00
Lundi 5 Août	9h30-12h30	14h00-18h00
Mardi 13 Août	9h30-12h30	14h00-18h00
Jeudi 22 Août	9h30-12h30	14h00-18h00
Jeudi 29 Août	9h30-12h30	14h00-18h00
Vendredi 6 Septembre	9h30-12h30	14h00-18h00
Samedi 7 septembre	9h30-12h30	

Près de 200 personnes se sont déplacées en mairie pour rencontrer les commissaires enquêteurs lors des permanences.

Les observations du public ont été soit directement inscrites sur le registre d'enquête mis à la disposition du public et enregistrées sous la lettre R, soit annexées au registre et enregistrées sous la lettre L pour les courriers postaux et sous la lettre M pour les courriers électroniques.

Les courriers électroniques ont été publiés dans leur intégralité sur le site internet de la commune sous l'onglet « retours courriels »

**Le projet de PLU** a fait l'objet de **113 interventions** représentant **210 observations** portant sur diverses thématiques. Les interventions, dont certaines sont en doublons, se répartissent de la manière suivante

- **24** observations inscrites directement sur le registre et référencées de PLU R1 à PLU R26
- **45** lettres annexées au registre et référencées de PLU L1 à L17, PLU L19 à L36, PLU L38 à L47
- **42** mails annexés au registre PLU M1 à M4, M6 à M30, M32 à M45
- **2** observations orales\* enregistrées O1 à O2 dans le tableau joint.



**Le projet de zonage d'assainissement eaux usées à fait l'objet de 11 interventions**

- 3 observations inscrites directement sur le registre, référencées EU R3, EU R20, EU R22 ;
- 4 lettres annexées au registre et référencées EU L18, EU L19, EU L20, EU L37 ;
- 4 mails annexés au registre référencé EU M5, EU M23, EU M31, EU M35I ;

**Le projet de zonage eaux pluviales à fait l'objet de 6 interventions**

- 5 observations inscrites directement sur le registre, référencées EP R3, EP R6, EP R17, EP R21, EP R24 ;
- 1 lettre annexée au registre, référencées EP L19 ;

Les zonages d'assainissement eaux usées et eaux pluviales font l'objet d'un procès-verbal de synthèse distinct.

\* Le mail de M. MAUDHUY et la lettre de Mme LASNE sont arrivés hors délai mais les observations ont néanmoins été examinées puisqu'elles avaient fait l'objet d'une observation orale lors des permanences du 13 août 2019 pour M. MAUDHUY et du 22 août 2019 pour Mme LASNE.

Le mail adressé le 7 septembre 2019 à 13h59 par l'association Gerveur-da-Viken est arrivé hors délais (fin d'enquête à 12h30 à Palais).

Le mail adressé le 7 septembre 2019 par Mme ECHARD présidente de l'association des Amis des Chemins de Ronde ne comportait pas de pièce jointe. A ma demande, Mme Gautier du service urbanisme a adressé à 9h08 un mail à Mme ECHARD l'informant de l'absence de la pièce jointe. Ce mail n'a pas fait l'objet d'une réponse de la part de Mme ECHARD.

Outre les observations émanant des particuliers, les associations suivantes ont contribué à l'enquête :

- Les Amis de Taillefer (PLU M1)
- Gerveur da viken (PLU M9, PLU M17, PLU M18)
- Les Amis des Chemins de Ronde – ACR (PLU M37, PLU M38, PLU M43 sans pièce jointe)
- Association pour l'Application de la Loi littoral dans le Pays d'Auray – AALLPA (PLU M22)
- Union Belliloise pour l'environnement et le développement – UBED (PLU M29)
- Le Palais Partagé (PLU M30)
- Laissez Nous Camper – LNC (PLU M27)
- Vivre en Harmonie à Belle-Ile (PLU L16, PLU L22)
- Centre Permanent d'Initiative pour l'Environnement de Belle-Ile en Mer – CPIE (PLU M35, EU M35)

Chaque observation a été examinée par la commission d'enquête et référencée dans le tableau de synthèse joint au présent procès-verbal.

Ce tableau permet à la commune de se saisir des observations et propositions et d'y apporter si elle le souhaite des réponses.

**A partir des observations et de l'avis des personnes publiques associées, la commission d'enquête a défini des thématiques dont la synthèse figure ci-après et si nécessaire a posé des questions.**

## **1. L'enquête publique**

Un intervenant à l'enquête estime que la durée de l'enquête est insuffisante dans la mesure où elle ne permet pas de s'assurer que tous les propriétaires, notamment de résidences secondaires, pourront y assister. Il rappelle que la période estivale s'étend du mois de juin au mois de septembre.

Il note que si le dossier est consultable en ligne, les observations quant à elles ne sont pas consultables et se demande pourquoi un registre dématérialisé n'a pas été mis en place. Par ailleurs il constate que l'avis d'enquête ne comporte pas la mention « ces courriels seront publiés en ligne intégralement », alors que cette mention figure sur le site internet.

Il fait part d'une erreur matérielle quant à la durée de l'enquête : sur le site de la mairie figure l'information selon laquelle l'enquête se déroule du 23 juillet au 7 septembre 2019, alors que sur le site permettant d'accéder au dossier d'enquête il est indiqué que l'enquête durera du 23 juillet au 9 septembre 2019.

Plusieurs font part de leur satisfaction quant à l'accueil, l'écoute et les explications apportées par les membres de la commission d'enquête.

## **2. Le dossier**

Le dossier d'enquête a fait l'objet de nombreuses critiques sur la forme.

Les intervenants mettent en avant un manque de lisibilité des plans (zonage, servitudes et zonage eaux usées et eaux plu qu'ils soient au format papier ou en ligne. Ce manque de lisibilité est notamment dû au choix de l'échelle, à l'absence de zoom sur les zones UC, à l'absence de toponymie, à des aplats couleurs gommant les voiries qui sont pourtant des éléments indispensables pour se repérer, des superpositions de trame (ex : nombreuses étoiles sur le hameau de Borfloch ne permettant pas de visualiser les bâtiments recensés). Il est par ailleurs regretté l'utilisation d'un support cadastral non à jour.

Le rapport de présentation fait quant à lui l'objet de critiques en raison de nombreuses redites et d'absence de mise à jour des données (ex : données INSEE de 2013, usine d'eau potable de Bordilla n'existe plus...). Il est par ailleurs noté des contradictions entre les documents.

L'utilisation de plusieurs vocables (Entités Urbaines Significatives, Entités Urbaines Isolées) nommant les zones UC a entretenu une incompréhension.

La pièce 3 du PLU « Orientation d'aménagement et de programmation » comprend 2 secteurs dénommés Haute Boulogne.

## **3. Le projet**

Pour certains intervenants, le projet de PLU est assez équilibré car il prend en compte le développement raisonnable de la population et un développement urbain raisonné.

La préservation du littoral fait l'objet d'un consensus mais il faut faire attention à ne pas tuer l'artisanat, activité économique importante pour l'île.

Des particuliers constatent que les villages historiques ont été déclassés en hameaux, devenant inconstructibles pour les iliens qui bénéficiaient de foncier familial, ce qui contraint certains jeunes actifs à l'exil. Ils estiment que la protection des terres agricoles est un faux argument car l'habitat sur l'île ne représente que 9% de sa superficie.

Pour l'association Gerveur Da Viken, le PADD prévoit une augmentation de l'offre de logements, principalement occupés par des résidents secondaires ou destinés à la location saisonnière, artificialisant toujours plus les secteurs agricoles et naturels. L'orientation du PADD « assurer la pérennité de l'activité agricole, de la pêche et de l'artisanat » apparaît comme un vœu pieux en l'absence de mesures concrètes (ex : réduction des espaces consacrés à l'agriculture)

Elle demande que le parc de logements soit uniquement orienté vers la densification de l'existant (Loi ELAN - SCoT).

Pour le CPIE le PADD semble avoir été élaboré pour respecter la réglementation en vigueur (lois et documents supra communaux dont le SCoT) sans véritable projet de territoire. Il est regretté que l'agriculture n'apparaisse pas comme un moyen de gestion des espaces naturels et que les actions en faveur des énergies renouvelables et des déplacements doux ne soient pas concrétisées. L'absence d'une description exhaustive des enjeux de biodiversité (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques...) est également relevée.

Les Amis de Chemins de Ronde Absence notent l'absence de prise en compte du plan de biodiversité national du 4 juillet 2018 qui prescrit zéro artificialisation à l'échéance des plans. Il est souligné qu'aucune mesure forte n'est proposée en réponse au dérèglement climatique ni sur le plan de la mobilité, ni sur le plan de l'énergie.

L'UBED est plus nuancée et prend acte du développement raisonnable de l'île (100 constructions/an en moyenne). Elle constate que les PLU prévoient une proportion souhaitable et raisonnable de logements sociaux et s'attachent à préserver les qualités architecturales et environnementales des constructions. Elle estime toutefois que les problèmes de paysage gagneraient à être plus développés.

Des intervenants font le constat qu'il est de plus en plus difficile pour les bellilois vivant et travaillant sur l'île d'accéder à la propriété. Il se dégage un sentiment d'une tendance tournée vers un tourisme de luxe qui ne va pas dans le sens d'une mixité sociale puisqu'elle encourage la spéculation immobilière. Ils craignent que les zones urbanisables soient principalement occupées pour des résidences secondaires ou destinées à la location saisonnière.

Il est pointé l'absence d'une étude sur la capacité d'accueil du territoire en termes de réserves d'eau douce, de capacité d'épuration des eaux usées et des eaux noires, de résorption des déchets.

Le taux de croissance annuel de 1,2%/an est identique entre le PADD et la justification des choix, en revanche le chiffre de population attendue à l'horizon 2029 est différent (delta de 180 habitants).

#### Questions de la commission d'enquête

- *La ressource en eau potable est-elle suffisante pour répondre aux perspectives d'évolution des 4 communes de Belle-Ile ?*
- *Le potentiel existant en densification par division foncière ne semble pas avoir été pris en compte dans le calcul de la production de logements.*
- *La commission d'enquête a constaté que des bâtiments en plus ou moins bon état sont aujourd'hui inoccupés notamment en zone UAa. Ce potentiel de renouvellement urbain a-t-il été estimé ?*

#### **4. Les Orientations d'Aménagement et de Pprogrammation - OAP**

Un intervenant demande qu'il soit précisé que les OAP présentées pour chaque secteur sont des schémas d'intention ou des exemples d'aménagement et non pas des plans à respecter tels quels.

La quasi-totalité des OAP ont fait l'objet d'interventions diverses et variées. Celles-ci portent soit sur la délimitation de l'OAP, soit sur les principes d'aménagement (accès notamment) retenus ou encore la densité attendue.

- OAP 1/LE PALAIS – Avenue Jules Ferry :

La Mutuelle Familiale sollicite l'élargissement de la zone 1AU sur sa propriété afin de disposer d'une bande de 41 m au Nord et à l'Est pour pouvoir réaliser les 40 logements prévus.

Afin de ne pas retarder la mise en œuvre du projet, elle demande que l'aménagement du secteur puisse se faire en 2 opérations distinctes en fonction des propriétaires (la CCBI est propriétaire des parcelles 278 et la ville de la parcelle 63).

Elle note une incohérence entre la hauteur du bâti indiquée dans l'OAP à savoir R+1 et au règlement écrit 3,5 m à l'égout du toit et 7,5 m au faitage et l'esquisse modélisée présentant du R+1+C.

En réponse à l'observation de l'association Gerveur Da Viken (M18) qui s'oppose à la demande de la Mutuelle Familiale de modifier l'OAP, la Mutuelle Familiale (M44) précise qu'elle demande d'augmenter la bande constructible sur leur terrain de 41 m de large afin de pouvoir y réaliser les 40 logements prévus dont 75% seront à vocation sociale (locatif et accession). Elle ajoute que le projet n'a pas vocation à supprimer le stationnement puisque cent places environ sont destinées à du stationnement public.

- OAP 2/LE PALAIS – Route de Bangor : la parcelle Est de l'OAP ferait partie d'un lotissement autorisé.

- OAP 3/ LE PALAIS - Haute Boulogne : l'accès Sud-Ouest de la zone est considéré comme accidentogène car débouchant sur une route très étroite et sinueuse. Il est suggéré de trouver une sortie à l'Est par la route des Glacis et d'étendre la zone AU à la totalité de la parcelle 99 sauf à ce que ce soit le passage de la canalisation d'hydrocarbure qui génère une inconstructibilité de la parcelle.

- OAP 4/ LE PALAIS - Roz Cailloz : la voirie traversante prévue entre la route de Sauzon et Roz Cailloz est contestée puisqu'elle débouche sur une parcelle bâtie privée puis emprunte une voirie également privée desservant les parcelles AE 416, 417,363, 224,371,437, 420, 438,731, 429, 427, 440, 425 et 441.

La densité attendue de 20 logements/ha est considérée comme trop importante au vu de la densité préexistante du quartier.

- OAP 5/ LE PALAIS – Pénécam : une incohérence est constatée entre la limite de la zone 1AU figurant au règlement graphique et le dessin de l'OAP. Les propriétaires des parcelles 350 et 351 demandent à être exclus du zonage 1AU conformément à l'esquisse d'aménagement figurant en p.23 de la pièce 3 du PLU.

- OAP 6/LE PALAIS - Borthelo : le raccordement prévu de la voie traversante à un chemin privé de faible largeur existant à l'Est est contesté par des copropriétaires du lotissement de Borthelo. Il est par ailleurs noté une incohérence entre la délimitation de l'OAP dans la pièce 3 du PLU et dans le zonage.

L'AALLPA conteste l'OAP et constate que malgré la caducité du permis d'aménager de 2007 une construction est en cours de réalisation suite à la délivrance d'un permis de construire en janvier 2019.

- OAP 8/ LE PALAIS - Route de Haute Boulogne : contestation de la surface de la zone 1AU (4281 m<sup>2</sup> et non pas 4820 m<sup>2</sup>). La configuration du terrain et les aménagements de voirie ne permettent pas la construction de 9 logements tel qu'indiqué dans l'OAP.
- OAP 10/ LE PALAIS – Mérézel : l'OAP met en cause la pérennité de l'usage agricole du bâtiment existant au sud-ouest de la zone le long de la route départementale. Dans l'OAP les accès au bâtiment agricole depuis la RD ne sont plus possibles.

#### Questions de la commission d'enquête

- *Le règlement écrit des zones 1AU dispose que les opérations devront se faire sous forme d'une opération d'ensemble. Pour éviter d'éventuels blocages consécutifs à une dureté foncière, certaines zones 1AU ne pourraient-elles pas être divisées en tranches afin de rendre ces OAP opérationnelles à court terme ?*
- *A l'exception de la zone 2AU de Bordilla qui, d'après un intervenant, a fait l'objet d'un Projet Urban Partenarial, toutes les zones d'extension future sont classées en zone 1AU. Pourquoi le PLU ne prévoit-il pas des zones 2AU parmi ces secteurs, ce qui permettrait d'inciter davantage au comblement des dents creuses au sein de l'agglomération avant toute consommation foncière en extension ?*
- *Il est précisé dans les principes d'aménagement communs à toutes les OAP (p.9) que ces zones devront comprendre au moins 20% de logements aidés ou sociaux ou dédiés à l'accession à la propriété pour la résidence principales. Cette formulation laisse penser que l'on pourra construire 80% de résidences secondaires dans les zones 1AU. Est-ce bien la volonté de la municipalité ? Ne faudrait-il pas rajouter le mot « sociale » après le mot accession ?*
- *OAP 2/ LE PALAIS - Route de Bangor : le périmètre de cette OAP intégrerait une parcelle appartenant à un lotissement autorisé. Si tel est le cas, pourquoi l'avoir intégrée à l'OAP ?*

### **5. Le zonage**

Il est constaté que les zonages Ns et N ont été étendus par rapport au POS. Cette extension se fait notamment au détriment des zones agricoles alors même que dans l'axe 2 « conforter les atouts économiques de l'île » du PADD on retrouve l'objectif « Pérenniser et développer les activités agricoles locales et celles liées à la pêche ».

A l'inverse le CPIE demande d'élargir le zonage N et Nzh aux zones de protection des captages et de stockage des eaux.

Le sérieux de l'étude des zones humides et du classement qui en découle est remis en cause.

Des ajustements de zonage sont demandés pour :

- tenir compte de la présence d'activités existantes qui n'ont aucun rapport avec la destination de la zone au projet de PLU (ex : classement en zone Ui du garage automobile au lieu des zonages UP, UIn et Np - PLU 39a),
- tenir compte de l'usage des sols (ex : classement en zone UI de la parcelle classée N utilisée par l'entreprise La Bien Nommée - PLU R13)
- permettre la mutation de bien immobilier vers une autre destination (ex : parcelles bâties appartenant à l'hôpital à classer en zone UA plutôt qu'en UEa - PLU L12).
- Permettre la réalisation d'un projet travaillé en concertation avec la ville (ex : limite zone 1AU et UE rue Jules Ferry - PLU M41)

La délimitation Sud-Ouest de la zone UE du cimetière interpelle tant par son dimensionnement que par l'intégration de parcelles viabilisées pour de l'habitat. Celle-ci est en contradiction avec l'objectif de la commune de privilégier un habitat à l'année (PLU L46).

Le classement en zone UBa de la partie Nord du hameau de Ramonette, située dans les espaces proches du rivage, est contesté. Il est rappelé que 2 permis de construire sont aujourd'hui portés devant la juridiction administrative.

Une incohérence est constatée entre la limite de la zone 1AU figurant au règlement graphique et celle figurant dans le document OAP sous la dénomination « 6/ Le PALAIS – Borthelo ».

Des intervenants ont du mal à entendre les raisons pour lesquelles les hameaux classés en zone constructible au POS bénéficient au PLU d'un zonage N ou A.

Certaines demandes de réajustement de zonage trouvent écho dans l'avis des personnes publiques associées (ex : chambre d'agriculture, pays d'Auray...).

#### Questions de la commission d'enquête

- *Pour quelles raisons les espaces remarquables ont-ils été étendus par rapport au POS (ex : secteur de Kergoyet, vallon entre Bégarosse et Borfloch) ?*
- *Qu'est ce qui justifie d'un classement différent (Na et Ns) des versants de la vallée de Bégarosse ?*
- *Pourquoi certaines zones humides sont-elles classées Azh alors qu'elles se situent dans la matrice N ou Ns (ex : secteur de Kergoyet) ?*
- *Pourquoi la propriété de Château Fouquet identifié en tant qu'élément du patrimoine et du paysage à protéger est-elle intégrée à la zone UBa ? Un classement en zone A ou Na ne serait-il pas plus protecteur ?*
- *Serait-il possible de disposer d'un tableau comparatif des surfaces entre le POS (aujourd'hui caduc) et le PLU.*

#### **6. Le règlement écrit**

Les observations sur le règlement écrit sont nombreuses et portent principalement sur :

- Les hauteurs et le volume des constructions qui peuvent être un frein à des projets (ex : mise en œuvre d'une dalle bois qui nécessite que le niveau de référence soit à +60 cm au-dessus du niveau du sol)
- L'absence d'une largeur maximale de pignon dans certaines zones peut conduire à une typologie de bâtiments très éloigné de la typologie Belliloise.
- La hauteur maximale à 2,50 m des appentis à toit plat n'est pas suffisante pour permettre un usage d'habitation et un niveau d'isolation conforme à la RT 2012.
- La définition des appentis est trop restrictive : voir la définition du Larousse.
- Le dimensionnement des ouvertures et l'interdiction de volets roulants que ne vont pas dans le sens de la RT 2012 qui impose d'abaisser la dépendance énergétique des bâtiments.
- L'obligation de créer des cheminées et des chevronnières non adaptée pour les maisons en bois.

Il est demandé de :

- Encadrer l'installation d'éoliennes individuelles.
- Encadrer les extensions du bâti isolé constitutif du mitage (UBED).
- Interdire les constructions nouvelles en zones UB situées en discontinuité de l'agglomération.

- Préciser en zones A et N que l'extension mesurée est autorisée pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU.
- Autoriser en zone A et N l'extension mesurée des constructions à hauteur de 50% comme il est couramment admis par la jurisprudence.
- Autoriser les piscines uniquement si elles sont alimentées par de l'eau de pluie ou de puits.
- Intégrer une liste d'espèces invasives à proscrire sur le territoire.

Des professionnels du bâtiment (architecte, maître d'œuvre) proposent des précisions et/ou modifications de certaines règles afin de coller au plus près à la réalité de terrain, aux demandes d'architectures bioclimatiques...

#### Questions de la commission d'enquête

- *Alors même que la ressource en eau est un enjeu important sur Belle-Ile, est-il raisonnable d'autoriser les piscines individuelles ?*
- *Les bâtiments susceptibles de changer de destination pourront-ils faire l'objet d'une extension mesurée une fois qu'ils auront le statut d'habitation ?*
- *Le règlement fige le modèle architectural conventionnel de l'île en interdisant toute évolution architecturale néanmoins adaptée au contexte local. Cela ne risque-t-il pas de conduire à une banalisation voire une monotonie paysagère ?*
- *Le défrichement des parcelles laissées en jachère est-il autorisé notamment en zone Ns ?*
- *Les retenues d'eau collinaires sont-elles autorisées ?*

### **7. Les STECAL**

Au sein de la zone N, des STECAL ont été créés afin de pérenniser des activités économiques isolées existantes. Des STECAL ont été délimités sur des campings isolés (NI), des colonies de vacances (NIc), des activités artisanales (Nx) ou commerciales (Nxa) existantes, des services de réputation - déchets (Nv), station d'épuration (Ne), de projet de port à sec (Np).

Les Amis des Chemins de Ronde rappellent l'avis défavorable de la CDPENAF sur les STECAL au motif que « 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.

Selon l'association Gerveur da Viken, certains STECAL bénéficient d'aucune autorisation (ex : zone NI d'accrobranches au Sud de Bruté). Le Préfet dans son avis précise que la zone NI au Sud de Bruté ne peut être déterminée en tant que STECAL en l'absence d'une autorisation.

A Port Salio, des riverains de la zone Nxa estiment que l'activité exercée, source de nuisances, devrait être délocalisée dans une zone d'activités. Selon eux le classement en STECAL légalise une situation litigieuse.

Le propriétaire du bâtiment classé en zone Nxa fait part des recours exercés par le voisinage contre son activité de discothèque, activité qui a reçue toutes les autorisations nécessaires, et demande si le zonage Nxa lui permettra de faire perdurer son activité.

Il ne semble pas à l'UBED que les communes fassent l'objet d'un traitement identique par rapport à la réglementation en vigueur.

Dans le cadre de l'avis des PPA, la Société Nouvelle d'exploitation de la carrière de Mérézelles demande le classement en secteur Ac (STECAL) les parcelles concernées par le projet de renouvellement, de régularisation et d'extension de la carrière.

## **8. Les changements de destination**

Le PLU a identifié des bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Des intervenants à l'enquête considèrent que le nombre de bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination est trop élevé et s'inquiètent quant à leur destination future. Ils estiment que les changements de destination doivent faire l'objet d'un cadrage précis et être uniquement destinés à du logement et tout particulièrement pour les résidents.

La commission d'enquête constate que bien que matérialisés au règlement graphique par une étoile, il est impossible d'identifier le nombre de bâtiments (superposition d'étoiles sur un même secteur) et les bâtiments concernés (absence de liste illustrée des bâtiments retenus).

### Questions de la commission d'enquête :

*Le DOO du SCoT du Pays d'Auray dispose que la reconversion des bâtiments d'exploitation pourra être prévue sous réserve :*

- *D'un intérêt patrimonial*
- *D'une insertion paysagère et urbaine*
- *D'absence de gêne pour l'agriculture*

*Dans l'axe 2 du PADD (p22), il est prévu de « permettre la reconversion de certains bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, en s'assurant de la compatibilité des nouveaux usages avec l'activité agricole existante ».*

- *Après reconnaissance terrain, l'intérêt architectural ou patrimonial de certains bâtiments interroge.*
- *A partir de quels critères ont été identifiés les bâtiments susceptibles de changer de destination ?*
- *Existe-t-il une liste illustrée des bâtiments concernés ?*

## **9. Les éléments du paysage et du patrimoine bâti**

Des intervenants font état d'un recensement non exhaustif des éléments du paysage et du patrimoine bâti, tandis que d'autres rappellent que traditionnellement Belle-Ile n'est pas marqué par un maillage bocager.

Pour certains, systématiser le développement de haies bocagères sur tout le territoire n'est pas souhaitable au risque de dénaturer l'île.

Si le classement de haies assurant un rôle paysager, hydraulique, antiérosif, écologique est souhaitable, ce classement ne doit pas inclure les haies d'essences exotiques comme le cyprès qui est sans intérêt écologique ou paysager.

Le repérage de certains éléments du paysage ou de patrimoine bâti interpelle. La commission d'enquête relève que le repérage par une étoile jaune ne fait pas la distinction entre les éléments de paysage et le patrimoine bâti à protéger ou à créer.



Question de la commission d'enquête :

- *Aucun inventaire des bâtiments et petits ouvrages d'intérêt patrimonial n'est présent au dossier. Ne serait-il pas judicieux de le joindre avec des planches photographiques permettant d'en suivre leur conservation ?*

**10. Les emplacements réservés**

Les ER 14 et 17 sont contestés quant à leur localisation (Natura 2000, Ns...), leur destination (aire de stationnement) et leur emprise (forte capacité d'accueil dans site sensible).

Le groupement hospitalier Brocéliande Atlantique suggère de prévoir un emplacement réservé pour réalisation d'un accès routier à l'hôpital via le Sud du terrain La Vigne. La création de cette voie, déjà étudiée, a été l'une des données techniques et fonctionnelles du projet de reconstruction de l'hôpital.

L'intérêt de l'ER 8, dont l'emprise porte sur une partie de la propriété du garage automobile (875 m<sup>2</sup>), interroge le propriétaire d'autant que la voie existante semble être suffisamment large.

**11. La loi littoral**

Des intervenants ont pris acte que c'est au SCoT qu'il appartient de définir les secteurs déjà urbanisés (SDU) en dehors des espaces proches du rivage qui pourront faire l'objet d'une densification et que dans l'attente de la prescription du SCoT, des autorisations dérogatoires pourront être accordées par le Préfet.

La délimitation des espaces proches du rivage (EPR), qui n'est pas sans conséquence suite à la promulgation de la loi ELAN, interroge de nombreux intervenants. L'incompréhension est d'autant plus grande que dans certains cas la limite des EPR traverse un espace urbanisé ou alors contourne l'espace urbanisé.

L'AALLPA estime que de nombreux secteurs sont classés en zone UBa alors qu'ils se situent en discontinuité de l'agglomération et qu'ils présentent un habitat diffus. Si ces secteurs situés en discontinuités de l'agglomération sont maintenus en zone UBa, le règlement devra interdire toute construction nouvelle et ne devront être admises que les extensions du bâti existant.

En application de la loi littoral modifiée suite à la promulgation de la loi ELAN, l'AALLPA demande de :

- supprimer les zones UC et les zones 1AU situées hors agglomération,

Le classement en zone N de la partie Nord de Ramonette est demandé par l'ensemble des associations qui sont intervenues à l'enquête et également par le Préfet

Questions de la commission d'enquête :

- *Dans le cadre de la prise en compte de la loi ELAN par le SCoT, la délimitation des EPR dans les PLU va prendre toute son importance. La commission d'enquête a relevé des incohérences dans la délimitation des EPR qui parfois vient couper des zones urbanisées ou encore les contourne. Sur quels fondements les délimitations à la parcelle ont-elles été faites ? La commission d'enquête souhaite avoir des réponses aux observations relatives à la délimitation des EPR.*

**12. Les entités Urbaines Significatives**

Des intervenants s'étonnent du classement en zone agricole ou naturelle de secteurs urbanisés et sollicitent un classement en zone UC.

L'AALLPA, l'UBED, Gerver da viken, les ACR et le CPIE contestent l'existence même des entités urbaines significatives classées en zone UC dans le PLU au motif qu'elles sont illégales car elles anticipent les dispositions de la loi ELAN. Elles rappellent qu'elles ne peuvent être délimitées dans le PLU qu'après identification dans le SCoT, ce qui n'est actuellement pas le cas. Elles demandent leur retrait, certaines associations allant jusqu'à menacer d'attaquer le PLU devant la juridiction administrative si celles-ci sont maintenues.

Ces associations notent par ailleurs que les critères retenus pour identifier les zones UC sont différents de ceux inscrits dans la loi ELAN.

Quelques particuliers contestent l'application de ces critères dans le projet de PLU et demandent le classement de certains hameaux en zone UC.

### **13. Le camping caravaning isolé**

L'association Laissez-nous Camper demande le maintien des possibilités de camping isolé en zones A et N. Elle rappelle que le camping sur terrain privé est une tradition sur l'île, qu'il s'agit d'un tourisme social, à l'heure où plusieurs campings communaux ont fermé, protecteur de l'environnement et favorable à l'économie belliloise.

### **14. Le stationnement de mobil home**

Les deux observations relatives au stationnement de mobil home portent uniquement sur le cas de la zone de Kerdalidec sur la commune de Locmaria.

### **15. Les demandes de constructibilité**

Les demandes particulières de constructibilité (en densification et en extension) sont d'autant plus nombreuses que l'application de la législation a pour effet de réduire les zones constructibles qui existaient au POS (POS aujourd'hui caduc).

Des intervenants, dont les terrains sont classés en zone UC au projet de PLU, sont inquiets quant au maintien du caractère constructible de ces secteurs compte tenu notamment des nombreux recours exercés par l'AALLPA devant la juridiction administrative contre des permis de construire accordés

### **16. La circulation et les cheminements doux**

L'augmentation de la circulation et l'inadaptation des infrastructures routières inquiètent les intervenants d'autant qu'aucune disposition ne semble être prise dans le PLU pour permettre des aménagements de type voirie partagée.

Il est par ailleurs regretté que les chemins de terre reliant les villages à travers les vallons soient voués à l'abandon ou encore fermés.

Des liaisons douces fonctionnelles semblent avoir été omises (ex : secteur de l'hôpital)

#### **Question de la commission d'enquête :**

- *Le règlement graphique matérialise le long de la voie reliant Rosbosser à Kersablen « voies, chemins à conserver ou à créer ». Une inscription au titre des emplacements réservés pour réalisation d'une voie douce n'aurait-il pas été préférable d'autant que le passage semble prévu sur une parcelle agricole ?*

- *Quelles actions concrètes en matière de cheminement doux sont envisagées à court terme ?*
- *Ne faut-il pas prévoir des emplacements réservés pour permettre la mise en œuvre de déplacements doux le long des axes routiers principaux (éviter les croisements constatés en période estivale de familles à pied ou en vélo avec une importante circulation automobile ou de bus) ?*

## **17. Les annexes du PLU**

L'absence d'actualisation de la notice sanitaire interpelle (indication de travaux à effectuer alors que ceux-ci sont déjà réalisés...).

### Question de la commission d'enquête :

- *Le rapport de présentation –diagnostic territorial à la page 235 et la note sanitaire indique que la CCBI envisage d'installer une unité de dessalement fixe (page 6), quand est-il exactement ?*

## **18. Divers**

Quelques observations portent sur les nuisances sonores nocturnes subies notamment en période estivale.

Le projet d'exploitation de vigne sur la commune de Locmaria interroge quant à la localisation, la surface, la pratique intensive et l'impact des traitements prévisibles sur la santé.

Les ACR suggèrent que les Bellilois entreprennent les démarches pour faire de leur île un parc naturel régional. Elle interpelle par ailleurs le fait que les PC ne soient pas regroupés sur le site de toutes les mairies.

Le CPIE s'interroge sur la réalisation de 4 PLU sur un territoire aussi restreint et homogène.

La commission d'enquête  
À  
**Monsieur Le Maire**  
**Mairie**  
**Impasse de l'Hôtel de Ville**  
**56360 LE PALAIS**

**Objet :** Notification au responsable du projet des observations recueillies lors de l'enquête publique unique du PLU, **du zonage d'assainissement eaux pluviales** et du zonage d'assainissement des eaux usées

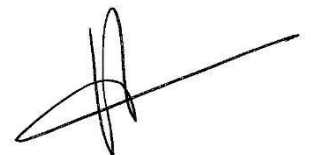
**Réf :** arrêté municipal n° 007-2019 en date du 2 juillet 2019

Monsieur Le Maire,

En application de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, vous trouverez en pièce jointe le procès-verbal des observations consignées lors de l'enquête publique unique visée en objet et accompagné d'une liste de questions rédigée par la commission d'enquête. **Vous disposez d'un délai de 15 jours pour produire vos observations éventuelles en réponse à la lecture de ce procès-verbal et des questions jointes.**

Veuillez agréer, Monsieur le maire, l'expression de nos sincères salutations.

Pour la commission d'enquête  
Michelle TANGUY, présidente



*Remis et commenté au maître d'ouvrage le 8/10/2019*

## PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

A la demande de M. Le Maire de Le Palais, il a été procédé à une enquête publique unique portant sur la l'élaboration du PLU, la révision du zonage d'assainissement des eaux pluviales et la révision du zonage d'assainissement des eaux usées.

Cette enquête unique s'est déroulée du mardi 23 juillet 2019 au samedi 7 septembre 2019 inclus dans les conditions définies à l'arrêté municipal n° 007-2019 en date du 2 juillet 2019.

Les dossiers complets ainsi que le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 47 jours consécutifs en mairie de Le Palais.

Les dossiers étaient également consultables pendant la durée de l'enquête sur le site internet de la commune de Palais à l'adresse suivante <http://www.lepalais.fr> ainsi que sur un poste informatique mis à disposition du public dans la « salle bleue » où se tenaient les permanences.

Un ou plusieurs membres de la commission d'enquête se sont tenus à la disposition du public en mairie durant 15 séances de permanence, Mme Michelle TANGUY étant référente pour la commune de Le Palais.

Mardi 23 juillet	9h30-12h30	14h00-18h00
Jeudi 1 <sup>er</sup> Août	9h30-12h30	14h00-18h00
Lundi 5 Août	9h30-12h30	14h00-18h00
Mardi 13 Août	9h30-12h30	14h00-18h00
Jeudi 22 Août	9h30-12h30	14h00-18h00
Jeudi 29 Août	9h30-12h30	14h00-18h00
Vendredi 6 Septembre	9h30-12h30	14h00-18h00
Samedi 7 septembre	9h30-12h30	

Près de 200 personnes se sont déplacés en mairie pour rencontrer les commissaires enquêteurs lors des permanences.

Les observations du public ont été soit directement inscrites sur le registre d'enquête (R) mis à la disposition du public, soit annexées dans le cas de courriers postaux (L) et de courriers électroniques (M).

Les courriers électroniques ont été publiés dans leur intégralité sur le site internet de la commune de Palais sous l'onglet « retours courriels »

### **Le projet de zonage eaux pluviales** à fait l'objet de **6 interventions**

- 5 observations inscrites directement sur le registre, référencées EP R3, EP R6, EP R17, EP R21, EP R24 ;
- 1 lettre annexée au registre, référencées EP L19 ;

Outre les particuliers, ont contribué à l'enquête sur les zonages d'assainissement eaux usées et eaux pluviales :

- Centre Permanent d'Initiative pour l'Environnement de Belle-Ile en Mer – CPIE (EU M35)

Chaque observation a été examinée par la commission d'enquête et référencée dans les tableaux ci-après.

## Eaux pluviales

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Secteurs
EP L19	M. OLIERIC	<p>Une grande partie des sols de Belle-Ile ne sont pas adaptés au traitement des eaux pluviales par infiltration. Nécessité d'entretenir les fossés et noues existantes. Un certain nombre de ces ouvrages ont été oubliés sur les plans. Rappel du rôle des fossés.</p> <p>Les inondations au fond du port sont dues à l'arrivée des eaux de ruissellement des vallons de Bordustard et de Bordilla. Il existe dans le vallon un barrage en terre abandonné (parcelle ZO30) qui pourrait être utilisé comme bassin tampon s'il était équipé d'un dispositif d'évacuation adéquat et entretenu.</p> <p>La parcelle ZE58 pourrait être utilisée pour faire un stockage tampon des eaux de la VC2, de la surface commerciale, des maisons jouxtant la VC2 et de la caserne</p>	Bordustard Bordilla
EP R3	M. MICHELIN	Il est regrettable que la notion de citerne de récupération d'eau de pluie ne soit traitée qu'à minima (sans schéma) au vu de la consommation d'eau en arrosage de jardin	
EP R6	M. Mme BOUTEILLE	Le plan des eaux usées date de 2015 et n'est pas à jour. En effet ne figure pas un fossé stratégiquement très important qui traverse les parcelles 545, 547, 548, 456, 546 et 549. Ce fossé draine les eaux pluviales du NO du village et fait régulièrement l'objet de contestations quant à son entretien. Souhaitent avoir plus d'information sur l'expression utilisée "création d'un exutoire de délestage"	Bordustard
EP R17	M. PEMEZEC	Le ruisseau qui traverse son terrain et débouche sur la plage de Ramonette ne comporte pas que des eaux pluviales	Ramonette
EP R21	M. LE LAY	Suite à la récente réfection de la voirie, a constaté des désordres sur la chaussée : importante mare d'eau. Auparavant il existait une grille d'égout qui se chargeait de ce travail. Serait-il possible de remettre en fonction l'ancienne grille d'égout ?	Pont Orgo
EP R24	MM HUCHET	Constat d'un débordement assez conséquent des eaux pluviales sur les parcelles AD 54,55, 56, 57. Débordements liés à un sous dimensionnement ou à une obstruction des canalisations existantes	Bordilla

### Question de la commission d'enquête

- L'absence d'emprise au sol en zones UA et en secteur Ub est-il compatible avec le projet de zonage eaux pluviales de la commune ?

La commission d'enquête  
À  
**Monsieur Le Président**  
**CCBI**  
**Haute Boulogne**  
**56360 LE PALAIS**

**Objet** : Notification au responsable du projet des observations recueillies lors de l'enquête publique unique du PLU, du zonage d'assainissement eaux pluviales et du zonage d'assainissement des eaux usées de la **commune de Le Palais**

**Réf** : arrêté municipal n° 007-2019 en date du 2 juillet 2019

Monsieur Le Président,

En application de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, vous trouverez en pièce jointe le procès-verbal des observations consignées lors de l'enquête publique unique visée en objet et accompagné d'une liste de questions rédigée par la commission d'enquête. **Vous disposez d'un délai de 15 jours pour produire vos observations éventuelles en réponse à la lecture de ce procès-verbal et des questions jointes.**

Veuillez agréer, Monsieur le maire, l'expression de nos sincères salutations.

Pour la commission d'enquête  
Michelle TANGUY, présidente



## PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

A la demande de M. Le Maire de Le Palais, il a été procédé à une enquête publique unique portant sur la l'élaboration du PLU, la révision du zonage d'assainissement des eaux pluviales et la révision du zonage d'assainissement des eaux usées.

Cette enquête unique s'est déroulée du mardi 23 juillet 2019 au samedi 7 septembre 2019 inclus dans les conditions définies à l'arrêté municipal n° 007-2019 en date du 2 juillet 2019.

Les dossiers complets ainsi que le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 47 jours consécutifs en mairie de Le Palais.

Les dossiers étaient également consultables pendant la durée de l'enquête sur le site internet de la commune de Palais à l'adresse suivante <http://www.lepalais.fr> ainsi que sur un poste informatique mis à disposition du public dans la « salle bleue » où se tenaient les permanences.

Un ou plusieurs membres de la commission d'enquête se sont tenus à la disposition du public en mairie durant 15 séances de permanence, Mme Michelle TANGUY étant référente pour la commune de Le Palais.

Mardi 23 juillet	9h30-12h30	14h00-18h00
Jeudi 1 <sup>er</sup> Août	9h30-12h30	14h00-18h00
Lundi 5 Août	9h30-12h30	14h00-18h00
Mardi 13 Août	9h30-12h30	14h00-18h00
Jeudi 22 Août	9h30-12h30	14h00-18h00
Jeudi 29 Août	9h30-12h30	14h00-18h00
Vendredi 6 Septembre	9h30-12h30	14h00-18h00
Samedi 7 septembre	9h30-12h30	

Près de 200 personnes se sont déplacés en mairie pour rencontrer les commissaires enquêteurs lors des permanences.

Les observations du public ont été soit directement inscrites sur le registre d'enquête (R) mis à la disposition du public, soit annexées dans le cas de courriers postaux (L) et de courriers électroniques (M).

Les courriers électroniques ont été publiés dans leur intégralité sur le site internet de la commune de Palais sous l'onglet « retours courriels »

### **Le projet de zonage d'assainissement eaux usées a fait l'objet de 11 interventions**

- 3 observations inscrites directement sur le registre, référencées EU R3, EU R20, EU R22 ;
- 4 lettres annexées au registre et référencées EU L18, EU L19, EU L20, EU L37 ;
- 4 mails annexés au registre référencé EU M5, EU M23, EU M31, EU M35I ;

Outre les particuliers, ont contribué à l'enquête sur les zonages d'assainissement eaux usées et eaux pluviales :

- Centre Permanent d'Initiative pour l'Environnement de Belle-Ile en Mer – CPIE (EU M35)



Chaque observation a été examinée par la commission d'enquête et référencée dans les tableaux ci-après.

Ce tableau permet à la communauté de communes de se saisir des observations et propositions et d'y apporter si elle le souhaite des réponses.

## Eaux usées

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Secteurs
EU M5	M. LUCEL	Ne comprends pas pourquoi les habitations Lucel et Le Bihan ne sont pas raccordées au réseau eaux usées alors que le réseau passe à moins de 30 mètres et que la pente permet un raccordement gravitaire	Spernen
EU M23	M. NANTET	Pour la parcelle 412, un raccordement au réseau serait préférable. Proposition d'investir dans une pompe de relevage	Casperm
EU M31	Communauté de communes	La cartographie du zonage d'assainissement eaux usées n'a pas pour but de recenser les terrains effectivement raccordés ou non mais de fixer les devoirs de chacun (ex : Mme Lasne à Ramonette)	
EU M35-I	CPIE	Le taux global de conformité des systèmes d'assainissement individuel est surestimé puisqu'il exclut les systèmes non conformes mais qui bénéficient d'une non obligation de mise aux normes sauf en cas de vente. Ne pas imposer la mise en conformité des systèmes d'assainissement individuel pour les hameaux prévus en assainissement collectif si les réseaux sont réalisés rapidement	
EU L18	SCI Joseph LE BRIX	Les habitations de la SCI Le Bris et de Le Bihan peuvent être raccordées en gravitaire au réseau de Spernen	Spernen
EU L19	M. OLIERIC	Surprenant que le raccordement EU ait été abandonné à Bordustard et Kersablen. Ces deux entités urbanisées sont en amont et très proche d'un point de pompage de secours d'eau et Kersablen comporte une zone humide en son milieu. L'étude économique comparative date de 2015 et ne tient pas compte de toutes les maisons existantes et de toutes les installations non conformes. L'évacuation des eaux usées avec des installations de type tertres ou filtres à sable verticaux est impossible en terrain plat et argileux. Nécessité de reprise de l'ancien projet d'autant plus que les études ont été réalisées (annexe extrait étude de juillet 2015)	
EU L19	M. Mme ROCHE	Propriété en zone Ns, nécessité de refaire l'assainissement individuel. Souhaite faire son assainissement sur parcelle au nord des bâtiments	Port Fouquet
EU L37	Mme PERRUCHOT	Sollicite raccordement de sa construction au réseau d'assainissement eaux usées	Kersablen
EU R3	M. MICHELIN	Bordustard est toujours en attente d'une proposition d'assainissement collectif or la station n'est pas loin.	Bordustard
EU R20	M. Mme LOUBIER	Il existe un collecteur d'eau usée qui permet de rejoindre le réseau de Kerspern dans la parcelle M82 suite à un arrangement avec le voisin	Kerspern
EU R22	M. WEGNER	Demande l'intégration de la parcelle ZD 64 p au zonage d'assainissement collectif compte tenu de sa situation en zone Natura 2000 et de la proximité des zones de baignade	Taillefer

Questions de la commission d'enquête

- *Les données de la STEP de Bruté datent de 2017 : dispose-t-on de données plus récentes ?*
- *La Capacité nominale de la charge organique était proche des 100% en 2017. Cette charge incluait-elle Bangor ?*
- *Pendant combien de temps la STEP peut-elle accepter de recevoir 200% de sa charge organique nominale ?*
- *Quelle est la capacité de la lagune de finition, volume, surface, temps de séjour théorique des effluents ?*
- *Les capacités du bassin tampon (3 000 m<sup>3</sup>) et de la lagune de finition sont-elles suffisantes pour assurer une bonne qualité de rejet en mer ?*
- *L'abandon des extensions de réseaux eaux usées initialement prévues à Bordustard et Kersablen (Palais) est-il provisoire ou définitif ? Le Colety, Pouldon (Poldron) (Locmaria), Le Grand-Village, Calastren (Bangor) et Bordery (Sauzon) est-il provisoire ou définitif ?*

## Eaux pluviales

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Secteurs
EP L19	M. OLIERIC	<p>Une grande partie des sols de Belle-Ile ne sont pas adaptés au traitement des eaux pluviales par infiltration. Nécessité d'entretenir les fossés et noues existantes. Un certain nombre de ces ouvrages ont été oubliés sur les plans. Rappel du rôle des fossés.</p> <p>Les inondations au fond du port sont dues à l'arrivée des eaux de ruissellement des vallons de Bordustard et de Bordilla. Il existe dans le vallon un barrage en terre abandonné (parcelle ZO30) qui pourrait être utilisé comme bassin tampon s'il était équipé d'un dispositif d'évacuation adéquat et entretenu.</p> <p>La parcelle ZE58 pourrait être utilisée pour faire un stockage tampon des eaux de la VC2, de la surface commerciale, des maisons jouxtant la VC2 et de la caserne</p>	Bordustard Bordilla
EP R3	M. MICHELIN	Il est regrettable que la notion de citerne de récupération d'eau de pluie ne soit traitée qu'à minima (sans schéma) au vue de la consommation d'eau en arrosage de jardin	
EP R6	M. Mme BOUTEILLE	Le plan des eaux usées date de 2015 et n'est pas à jour. En effet ne figure pas un fossé stratégiquement très important qui traverse les parcelles 545, 547, 548, 456, 546 et 549. Ce fossé draine les eaux pluviales du NO du village et fait régulièrement l'objet de contestations quant à son entretien. Souhaitent avoir plus d'information sur l'expression utilisée "création d'un exutoire de délestage"	Bordustard
EP R17	M. PEMEZEC	Le ruisseau qui traverse son terrains et débouche sur la plage de Ramonette ne comporte pas que des eaux pluviales	Ramonette
EP R21	M. LE LAY	Suite à la récente réfection de la voirie, a constaté des désordres sur la chaussée : importante mare d'eau. Auparavant il existait une grille d'égout qui se chargeait de ce travail. Serait-il possible de remettre en fonction l'ancienne grille d'égout ?	Pont Orgo
EP R24	MM HUCHET	Constat d'un débordement assez conséquent des eaux pluviales sur les parcelles AD 54,55, 56, 57. Débordements liés à un sous dimensionnement ou à une obstruction des canalisations existantes	Bordilla

### Question de la commission d'enquête

- L'absence d'emprise au sol en zones UA et en secteur Ub est-il compatible avec le projet de zonage eaux pluviales de la commune ?

La commission d'enquête  
À  
**Monsieur Le Maire**  
**Mairie**  
**Impasse de l'Hôtel de Ville**  
**56360 LE PALAIS**

**Objet :** Enquête publique unique élaboration du PLU, révision des zonages eaux usées et eaux pluviales

Monsieur le Maire,

Le tribunal administratif a désigné une même commission d'enquête pour les quatre enquêtes publiques uniques (PLU, zonages eaux usées et eaux pluviales) qui se sont déroulées sur la même période soit du 23 juillet au 7 septembre 2019.

Du fait de la complexité géographique, du contexte juridique (publication de la loi ELAN après l'arrêt du PLU) et de la nécessité de nous entretenir avec la DDTM et le Pays d'Auray, nous n'avons pu vous remettre les procès-verbaux de l'enquête publique unique dans le temps imparti par les textes.

En conséquence, nous ne serons pas en mesure de vous remettre notre rapport et nos conclusions dans le mois qui suit la fin de l'enquête, aussi nous sollicitons un délai supplémentaire pour vous les remettre.

La date de remise de notre rapport et de nos conclusions dépendra de celle de remise de votre mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse.

Veuillez agréer, Monsieur le maire, l'expression de nos sincères salutations.

Pour la commission d'enquête  
Michelle TANGUY, Présidente



Le Palais, le 10 octobre 2019

Madame Michèle TANGUY  
Présidente de la Commission d'enquête  
Publique relative au PLU

Nos Réf : MV/slr/19-228

Objet : Accord délai supplémentaire pour la remise du rapport et des conclusions de l'enquête publique unique concernant le PLU, zonage EP et zonage EU.

Madame la Présidente,

Par courrier réceptionné le 05 octobre 2019, vous nous informez ne pas être en mesure, dans le temps imparti par les textes, de remettre votre rapport et vos conclusions suite à l'enquête publique unique terminée le 07 septembre dernier, ceci en raison de la complexité géographique et du contexte juridique.

Par la présente, nous émettons un avis favorable à votre demande de délai supplémentaire.

Veuillez croire, Madame la Présidente, en l'expression de mes sincères salutations.

Le Maire,  
Frédéric LE GARS.



L'Adjoint Délégué  
Muriel VALLADE

La commission d'enquête  
À  
**Monsieur le Président de la CCPB**  
**Haute Boulogne**  
**56360 LE PALAIS**

**Objet :** Enquête publique unique élaboration PLU, révision des zonages eaux usées et eaux pluviales

Monsieur le Président,

Le tribunal administratif a désigné une même commission d'enquête pour les quatre enquêtes publiques uniques (PLU, zonages eaux usées et eaux pluviales) qui se sont déroulées sur la même période soit du 23 juillet au 7 septembre 2019.


Du fait de la complexité géographique, du contexte juridique (publication de la loi ELAN après l'arrêt du PLU) et de la nécessité de nous entretenir avec la DDTM et le Pays d'Auray, nous n'avons pu vous remettre les procès-verbaux de l'enquête publique unique dans le temps imparti par les textes.

En conséquence, nous ne serons pas en mesure de vous remettre notre rapport et nos conclusions dans le mois qui suit la fin de l'enquête, aussi nous sollicitons un délai supplémentaire pour vous les remettre.

La date de remise de notre rapport et de nos conclusions dépendra de celle de remise de votre mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sincères salutations.

Pour la commission d'enquête  
Michelle TANGUY, Présidente



**La Commission d'Enquête**  
en charge de l'enquête publique relative  
aux PLUs des communes de Bangor,  
Loemaria, Le Palais et Sauzon

Le 23 octobre 2019  
Réf. : Bb-B-19-352-C  
*Dossier suivi par Florian BESNIER*

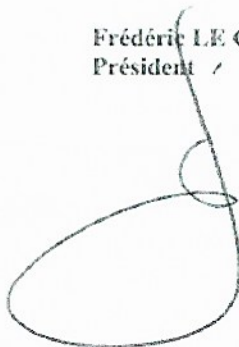
**Objet :** réponse à la demande de délai pour la remise des conclusions relatives à l'enquête publique concernant les PLUs communaux, zonages EP et zonage EU.

Mesdames et Messieurs les membres de la commission d'enquête.

Suite à votre courrier transmis par-mail auprès de nos services le 5 octobre 2019, je vous indique, par la présente, que nous ne voyons aucune objection à ce qu'un délai supplémentaire vous soit accordé pour la remise du rapport et de vos conclusions relatifs à l'enquête publique commune aux PLUs communaux et zonages EP/EU.

Dans l'attente, je vous prie de croire, Mesdames et Messieurs les membres de la commission d'enquête, à l'assurance de ma considération distinguée.

Frédéric LE GARS  
Président /





# Plan local d'urbanisme

COMMUNE DE LE PALAIS

Arrêté le 23 avril 2018

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN

## RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE



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

Le 8 octobre, la commission d'enquête a procédé à la remise du procès-verbal de synthèse. La collectivité a souhaité répondre à l'ensemble des questions soulevées. Toutes les réponses sont reprises **en rouge** ci-après, en réponse aux questionnements de l'enquête (en noir).

## **1. L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

⇒ Ces réflexions générales n'amènent pas de modifications ou d'évolution des pièces du PLU.

## **2. LE DOSSIER**

La lisibilité des documents

⇒ Le plan de zonage sera complété des noms de villages/hameaux et la lisibilité du document sera revue pour l'approbation.

La mise à jour du rapport de présentation

⇒ Le dossier a été commencé en 2012. Le rapport de présentation sera mis à jour sur les statistiques les plus récentes.

L'utilisation de plusieurs vocables (Entités Urbaines Significatives, Entités Urbaines Isolées) nommant les zones UC a entretenu une incompréhension.

⇒ La référence aux entités urbaines significatives a évolué avec la loi ELAN. Ainsi, le rapport de présentation et les différentes pièces du PLU seront mises en conformité avec ces nouveaux éléments législatifs, comprenant une remise à plat des différents vocables.

La pièce 3 du PLU « Orientation d'aménagement et de programmation » comprend 2 secteurs dénommés Haute Boulogne.

⇒ Les OAP seront renommées comme suit :

- 3/ Glacis de la Citadelle
- 7/ Haute Boulogne
- 8/Parc en Neil Roserière

## **3. LE PROJET**

La ressource en eau potable est-elle suffisante pour répondre aux perspectives d'évolution des 4 communes de Belle-Ile ?

⇒ Dans le cadre de l'élaboration du PLU avant arrêt, Eau du Morbihan a été contacté afin d'apporter des précisions sur la capacité en eau potable.

L'annexe 6.2.1. « Notice sanitaire » reprend ces éléments.

La compétence eau potable est assumée totalement par Eau du Morbihan qui exerce les compétences Production, Transport, et Distribution depuis le 1er janvier 2012.

Compte-tenu de son éloignement par rapport au continent, de sa grande superficie et de sa population, Belle-Île-en-Mer comprend trois retenues d'eau superficielle permettant un stockage de 835 000 m3. Leur alimentation se fait par ruissellement et par remplissage à partir

des trois prises d'eau permanentes et trois prises d'eau à usage exceptionnel mobilisées en cas de déficit de remplissage des retenues.

- le barrage de Bordilla, construit en 1941 et d'une capacité de 111 000 m<sup>3</sup>,
- le barrage d'Antoureau, construit entre 1967 et 1969, d'une capacité de 246 000 m<sup>3</sup>,
- le barrage de Borfloc'h, le plus récent, construit entre 1992 et 1993, d'une capacité de 478 000 m<sup>3</sup>.

La ressource locale repose, depuis 2015, sur une unité de production à partir d'eaux superficielles, l'usine d'ANTOUREAU sur la commune du Palais. Sa capacité est de 250 m<sup>3</sup>/h ; 5000 m<sup>3</sup>/jour.

Le remplissage des 3 barrages ne dépend que des précipitations annuelles. Ils sont alimentés grâce à 5 stations de captage installées dans les vallons ayant les ruissellements les plus importants :

- Bordilla - Antoureau sur les communes de Bangor et le Palais,
- Port York (100 m<sup>3</sup>/h) sur les communes de Locmaria et le Palais,
- Borfloc'h (100 m<sup>3</sup>/h) sur les communes de Bangor et le Palais,
- Grands Sables (100 m<sup>3</sup>/h) sur la commune de Locmaria,
- Colety (120m<sup>3</sup>/h) sur la commune de Locmaria,



Localisation des bassins versants destinés à l'alimentation en eau potable -

Un arrêté préfectoral en date du 2 Juillet 2002 déclare d'utilité publique les périmètres de protection des cinq prises d'eau destinées à l'alimentation humaine de la Communauté de Communes de Belle Ile en Mer.

Cet arrêté préfectoral précise les prescriptions à mettre en œuvre pour assurer une protection des prises d'eau de tous risques de pollutions accidentelles. Cela implique l'application de prescriptions particulières répartis en zones de protection rapprochée et en zones de protection complémentaires. Ces prescriptions constituent une annexe du PLU.

Trois captages de secours sont également présents : Bordustard (Le Palais, 40m<sup>3</sup>/h), Port Guen (Le Palais, 48m<sup>3</sup>/h) et Locqueltas (Sauzon, 60m<sup>3</sup>/h). Pour ces trois captages, une enquête de

définition de périmètre est en cours permettant de définir les différentes zones de protection. Un arrêté de Périmètre de Protection de Captage sera pris pour officialiser leurs emprises parcellaires et les usages autorisés.

Avant d'être distribuées et consommées par la population, les eaux brutes subissent des traitements : traitement physico-chimique poussé, affinage et désinfection.

Mise en service en 1965, la station de Bordilla nécessitait une mise en conformité en raison de son ancienneté et de l'évolution des normes concernant la production d'eau potable. Une nouvelle usine de traitement d'eau potable avec double processus de potabilisation a été inaugurée le 4 juillet 2014 à Antoureau.

Alimentée par les trois retenues dont le volume total est de 835 000 m<sup>3</sup>, l'usine produit une eau de qualité et dispose d'une capacité de 250m<sup>3</sup>/h, contre 200m<sup>3</sup>/h auparavant, soit une production journalière pouvant atteindre 5 000 m<sup>3</sup> (fonctionnement sur 20h maxi). Les pointes de consommation étaient précédemment de 4 000 m<sup>3</sup>/j, ce qui laisse une marge tenant compte de l'évolution constante du nombre d'abonnés.

Pour l'année 2014, le rapport d'activités relatif à l'alimentation en eau potable précise les éléments suivants :

- volume d'eaux brutes : 512 157 m<sup>3</sup> (- 7% par rapport à 2013),
- volume produit : 493 985 m<sup>3</sup> (449 973 m<sup>3</sup> en 2010),
- volume distribué : 411 736 m<sup>3</sup>,
- nombre d'abonnés : 6296

Le volume d'eau produit est très variable selon la période de l'année. Durant l'été, la fréquentation touristique implique la production d'un volume d'eau très important pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population.

### **Le réseau**

Le réseau de distribution représente un linéaire de 253,9 kilomètres.

Le rendement du réseau de distribution permet de connaître la part des volumes introduits dans le réseau de distribution qui est consommée ou vendue à un autre service. Sa valeur et son évolution sont le reflet de la politique de lutte contre les pertes d'eau en réseau de distribution. En 2014, le rendement du réseau de distribution est de 88% (80% en 2013). Le rendement du réseau de distribution est calculé à l'échelle du périmètre Distribution de Eau du Morbihan est de 83% pour l'année 2014.

L'indice linéaire des pertes en réseau évalue les pertes par fuites sur le réseau de distribution en les rapportant à la longueur des canalisations. En 2014, il est de 0,7 m<sup>3</sup>/km/j (1.2 m<sup>3</sup>/km/j en 2013). À l'échelle du périmètre Distribution de Eau du Morbihan, l'indice linéaire des pertes est de 0,8 m<sup>3</sup>/j/km en 2014.

### **Situation projetée**

La ressource en eau potable est tout à fait suffisante pour permettre l'accueil des nouvelles populations prévues dans le PLU. Les 489 logements prévus, soit 475 habitants supplémentaires d'ici 2029 n'entraîneront pas de surconsommation de la ressource puisque cette population représenterait seulement 17328 m<sup>3</sup> d'eau consommée supplémentaire par an, soit **+47,5m<sup>3</sup>/j** face à la production maximale de 5000m<sup>3</sup>/j produite par l'unité de production d'Antoureau qui n'a jamais connu de pic de consommation supérieur à 4000m<sup>3</sup>/j.

L'ensemble des zones AU prévues sont desservies par le réseau d'eau potable au droit des terrains concernés.

Le potentiel existant en densification par division foncière ne semble pas avoir été pris en compte dans le calcul de la production de logements.

⇒ Réponse de la collectivité (p35 du rapport de présentation)

La recherche du foncier répondant à l'accueil de population à l'échéance du PLU a été réalisée de la manière suivante :

1. Une analyse des espaces interstitiels vacants au sein du tissu urbain a été réalisée; l'ensemble des «dents creuses» et le potentiel foncier via les divisions parcellaires ont été identifiés (pour les plus grandes parcelles dont le potentiel restant hors construction était d'au moins 600m<sup>2</sup>) ;
2. Une analyse des sites en extension les plus propices à accueillir des nouvelles constructions à usage d'habitations a été faite en fonction de plusieurs critères (situation géographique par rapport au centre-bourg, enjeux paysagers, présence/absence de risques notamment).

Ainsi, le potentiel en densification a été estimé et pris en compte sur les parcelles les plus importantes.

Rappel du potentiel foncier en densification sur la commune de Le Palais :

- Bourg : 12.74 hectares en densification de la zone U soit 255 logements potentiels
- Village de Kersablen : 20 logements potentiels

La commission d'enquête a constaté que des bâtiments en plus ou moins bon état sont aujourd'hui inoccupés notamment en zone UAa. Ce potentiel de renouvellement urbain a-t-il été estimé ?

⇒ Réponse de la collectivité

Le taux de vacance sur Belle Ile en Mer en 2016 représentait 3.8% et 6.2 % sur la commune de Le Palais. On estime que pour assurer un bon niveau de rotation, le taux de vacance doit être en moyenne de 6%. L'île étant un territoire tendu d'un point de vue immobilier, la présence de logements vacants ou de friches urbaines est relativement peu fréquent.

Sur la commune de Le Palais, la friche urbaine située rue Jules Ferry a été identifiée dans le diagnostic foncier et fait l'objet d'une OAP (n°1 dans la pièce 3 du PLU).

#### **4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP**

Observations particulières issues du procès-verbal de synthèse et réponses de la collectivité

##### 1 - La portée des OAP

OAP 1/LE PALAIS – Avenue Jules Ferry

⇒ La collectivité engagera une réflexion sur la révision de cette OAP.

OAP 2/LE PALAIS – Route de Bangor : la parcelle Est de l'OAP ferait partie d'un lotissement autorisé.

⇒ Le périmètre de l'OAP 2 sera revu en conséquence et réactualisée en retirant la partie déjà autorisée.

OAP 3/ LE PALAIS - Haute Boulogne

⇒ Les OAP seront renommées comme suit :

- 3/ Glacis de la Citadelle
- 7/ Haute Boulogne
- 8/Parc en Neil Roserière



#### OAP 4/ LE PALAIS - Roz Cailloz

- ⇒ Pour ce qui est de la densité, le SCoT impose une certaine densité des constructions que le PLU se doit de respecter.
- ⇒ Le schéma de voirie sera revu et les parcelles privées ne seront pas impactées

#### OAP 5/ LE PALAIS – Pénécam

- ⇒ Réponse de la collectivité

Une mise à jour sera réalisée sur le tracé de cette OAP en retirant les parcelles 350 et 351 car elles ne font pas partie du projet d'aménagement.

L'OAP sera scindée en deux pour prendre en compte la coupure constituée par la route.

#### OAP 6/LE PALAIS – Borthelo

Le raccordement prévu de la voie traversante à un chemin privé de faible largeur existant à l'Est est contesté par des copropriétaires du lotissement de Borthelo. Il est par ailleurs noté une incohérence entre la délimitation de l'OAP dans la pièce 3 du PLU et dans le zonage.

- ⇒ Les orientations d'accès seront revues. Le tracé de l'OAP sera mis en cohérence avec le zonage pour éviter d'empiéter sur des parcelles privées.

L'AALLPA conteste l'OAP et constate que malgré la caducité du permis d'aménager de 2007 une construction est en cours de réalisation suite à la délivrance d'un permis de construire en janvier 2019.

- ⇒ Le lotissement est conforme.
- ⇒ PC accordé en RNU le 21.01.2019

#### OAP 8/ LE PALAIS - Route de Haute Boulogne renommée Parc en Neil Roserière

- ⇒ Réponse de la collectivité

Compte-tenu de la présence d'eau sur le terrain, la densité et par conséquent le nombre de logements seront revus pour cette OAP.

#### OAP 10/ LE PALAIS – Mérézel

L'OAP met en cause la pérennité de l'usage agricole du bâtiment existant au sud-ouest de la zone le long de la route départementale. Dans l'OAP les accès au bâtiment agricole depuis la RD ne sont plus possibles.

La commune n'avait pas connaissance du caractère agricole de ce bâtiment et approfondira cette question.

#### Questions de la commission d'enquête

Le règlement écrit des zones 1AU dispose que les opérations devront se faire sous forme d'une opération d'ensemble. Pour éviter d'éventuels blocages consécutifs à une dureté foncière, certaines zones 1AU ne pourraient-elles pas être divisées en tranches afin de rendre ces OAP opérationnelles à court terme ?

- ⇒ Réponse de la collectivité

La proposition paraît pertinente et chaque OAP sera réétudiée dans ce sens pour analyser la pertinence d'intégrer cette règle. En effet, pour l'opération d'aménagement d'ensemble a l'avantage d'imposer à l'échelle de parcelle une densité et un pourcentage de logements sociaux

à créer. Si le site de projet est divisé en plusieurs phases, la réalisation des objectifs de densité et de mixité sociale peuvent être mis à mal. Ainsi, cette proposition sera étudiée au cas par cas.

A l'exception de la zone 2AU de Bordilla qui, d'après un intervenant, a fait l'objet d'un Projet Urban Partenarial, toutes les zones d'extension future sont classées en zone 1AU. Pourquoi le PLU ne prévoit-il pas des zones 2AU parmi ces secteurs, ce qui permettrait d'inciter davantage au comblement des dents creuses au sein de l'agglomération avant toute consommation foncière en extension ?

⇒ Réponse de la collectivité

La rareté du foncier est une réalité sur l'île. La forte diminution des disponibilités foncières de l'ancien document d'urbanisme (POS) au PLU ne va pas arranger cette situation. Le choix des élus est de rendre urbanisables les terrains disponibles dès l'approbation du PLU. Cependant, afin de garantir un échelonnement dans le temps, les zones 1AU seront complétées d'un échéancier prévisionnel de réalisation.

Il est précisé dans les principes d'aménagement communs à toutes les OAP (p.9) que ces zones devront comprendre au moins 20% de logements aidés ou sociaux ou dédiés à l'accession à la propriété pour la résidence principales. Cette formulation laisse penser que l'on pourra construire 80% de résidences secondaires dans les zones 1AU. Est-ce bien la volonté de la municipalité ? Ne faudrait-il pas rajouter le mot « sociale » après le mot accession ?

⇒ Réponse de la collectivité

Cette règle sera clarifiée comme suit : zones devront comprendre au moins 20% de logements aidés ou sociaux et 100% de logements dédiés à l'accession à la propriété pour une habitation à l'année.

OAP 2/ LE PALAIS - Route de Bangor : le périmètre de cette OAP intégrerait une parcelle appartenant à un lotissement autorisé. Si tel est le cas, pourquoi l'avoir intégrée à l'OAP ?

⇒ Réponse de la collectivité

L'actualisation du périmètre de l'OAP sera réalisée pour l'approbation.

## 5. Le zonage

### Observations particulières issues du procès-verbal de synthèse et réponses de la collectivité

Il est constaté que les zonages Ns et N ont été étendus par rapport au POS. Cette extension se fait notamment au détriment des zones agricoles alors même que dans l'axe 2 « conforter les atouts économiques de l'île » du PADD on retrouve l'objectif « Pérenniser et développer les activités agricoles locales et celles liées à la pêche ».

⇒ Réponse de la collectivité

L'évaluation environnementale a permis de mettre en exergue la présence de sites remarquables au sein de la ZNIEFF de Type 2 qui correspond le mieux à la description des espèces et espaces protégés de l'île. Ainsi, l'extension du Ns/N s'est basée sur la notion de présence d'espèces/espaces remarquables et de corridors écologiques importants.

A l'inverse le CPIE demande d'élargir le zonage N et Nzh aux zones de protection des captages et de stockage des eaux.

⇒ Réponse de la collectivité

Cette remarque semble pertinente et sera prise en compte dans le cadre de l'approbation du dossier de PLU.

Le sérieux de l'étude des zones humides et du classement qui en découle est remis en cause.

⇒ DCI environnement a réalisé l'étude de façon déconnectée du PLU. Les résultats du recensement des zones humides ont été validés de façon officielle par la Commission Locale de l'Eau avant d'être intégrées au sein du PLU.

Des ajustements de zonage sont demandés pour :

- tenir compte de la présence d'activités existantes qui n'ont aucun rapport avec la destination de la zone au projet de PLU (ex : classement en zone Ui du garage automobile au lieu des zonages UP, Uln et Np - PLU 39a),
- tenir compte de l'usage des sols (ex : classement en zone UI de la parcelle classée N utilisée par l'entreprise La Bien Nommée - PLU R13)
- permettre la mutation de bien immobilier vers une autre destination (ex : parcelles bâties appartenant à l'hôpital à classer en zone UA plutôt qu'en UEa - PLU L12).
- Permettre la réalisation d'un projet travaillé en concertation avec la ville (ex : limite zone 1AU et UE rue Jules Ferry - PLU M41)

⇒ Réponse de la collectivité : Les réajustements seront réalisés au regard de l'évolution des situations.

La délimitation Sud-Ouest de la zone UE du cimetière interpelle tant par son dimensionnement que par l'intégration de parcelles viabilisées pour de l'habitat. Celle-ci est en contradiction avec l'objectif de la commune de privilégier un habitat à l'année (PLU L46).

⇒ Réponse de la collectivité :

Le projet de cimetière fera l'objet d'une réflexion plus approfondie en fonction des besoins de la commune.

Le classement en zone UBa de la partie Nord du hameau de Ramonette, située dans les espaces proches du rivage, est contesté. Il est rappelé que 2 permis de construire sont aujourd'hui portés devant la juridiction administrative.

⇒ Réponse de la collectivité : Le zonage du site de Ramonette sera revu en conformité avec la loi littoral.

#### Questions de la commission d'enquête

Pour quelles raisons les espaces remarquables ont-ils été étendus par rapport au POS (ex : secteur de Kergoyet, vallon entre Bégarosse et Borfloch) ?

⇒ Réponse de la collectivité



Le zonage des secteurs Ns sera réajusté en fonction de la présence d'espaces ou d'espèces protégés et ainsi d'une sensibilité environnementale forte se basant sur la délimitation Natura 2000.

Qu'est ce qui justifie d'un classement différent (Na et Ns) des versants de la vallée de Bégarosse ?

⇒ Réponse de la collectivité

Le site se situe en Natura 2000

Pourquoi certaines zones humides sont-elles classées Azh alors qu'elles se situent dans la matrice N ou Ns (ex : secteur de Kergoyet) ?

⇒ Réponse de la collectivité

Le zonage Nzh sera ajusté sur les parties de territoire comprises en zone N.

Pourquoi la propriété de Château Fouquet identifiée en tant qu'élément du patrimoine et du paysage à protéger est-elle intégrée à la zone UBa ? Un classement en zone A ou Na ne serait-il pas plus protecteur ?

⇒ Réponse de la collectivité

Un sous-secteur sera créé pour limiter l'extension du château tout en permettant une évolution préservant son caractère patrimonial.

Serait-il possible de disposer d'un tableau comparatif des surfaces entre le POS (aujourd'hui caduc) et le PLU ?

⇒ Réponse de la collectivité

Les tableaux ci-après précisent les superficies inscrites au PLU et au POS caduc.

**Superficies inscrites au POS caduc**

ZONE	Secteur	Surface en hectare	Affectation principale	Capacité d'accueil en logement	Observations
<b>UA</b>	a b	5.75 8.44	Habitations commerces et services	résiduelle	- les quais - intra-muros
<b>UB</b>	a b 1b c d	11.09 121.28 4.13 12.00 41.24	Habitations commerces et services	125 à 150	
<b>UI</b>	a p	11.81 3.60	Activités secteur portuaire à terre	néant -	<i>Le secteur s'étend sur le D.P.M.</i>
<b>NA</b>	a b d i	10.32 14.95 5.72 5.35	Habitations commerces et services <i>Services &amp; artisanat</i>	85 à 100 130 à 150 néant néant	- réserves à long terme
<b>NC</b>	NC 1NC	738.08 72.26	Agriculture	néant	- protection rapprochée des réserves d'eau
<b>ND</b>	a 1b 2b c l S	211.98 14.77 9.88 7.98 2.22 420.17	Secteurs naturels Camping & sport Camping Centre de vacances Loisirs légers Loi littoral	néant	
<b>TOTAL DES SECTEURS :</b>		<b>1 733.02</b>		<b>340 à 400 logements</b>	
<b>TERRITOIRE COMMUNAL :</b>		<b>1 743.00</b>			

SECTEUR EXCLU DU P.O.S. : 10.98 hectares

Surface des espaces boisés classés : 126.1 hectares

***Superficies inscrites au PLU arrêté (page 102 du rapport de présentation)***

<b>ZONAGE PLU arrêté</b>	<b>SUPERFICIE</b>
<b>1AU /2AU</b>	<b>19.08</b>
<b>U</b>	<b>213.30</b>
<b>A</b>	<b>659.36</b>
<b>N</b>	<b>864.46</b>
<b>Dont Ns/Nzh</b>	<b>597.83</b>

**6. Le règlement écrit**

Questions de la commission d'enquête

Alors même que la ressource en eau est un enjeu important sur Belle-Ile, est-il raisonnable d'autoriser les piscines individuelles ?

⇒ Réponse de la collectivité

La commune engagera des réflexions à ce sujet.

Les bâtiments susceptibles de changer de destination pourront-ils faire l'objet d'une extension mesurée une fois qu'ils auront le statut d'habitation ?

⇒ Réponse de la collectivité

A voir avec la DDTM

Le règlement fige le modèle architectural conventionnel de l'île en interdisant toute évolution architecturale néanmoins adaptée au contexte local. Cela ne risque-t-il pas de conduire à une banalisation voire une monotonie paysagère ?

⇒ Réponse de la collectivité

Le règlement du PLU a été élaboré avec l'ensemble des personnes concernées (BTP, architectes, constructeurs...) lors de réunions de travail. La proposition qui en est ressortie a été étudiée et arbitrée par l'ensemble des élus des 4 communes.

Les élus ont fait le choix de maintenir une architecture de type Belliloise qui fait l'identité même de l'île. Cependant, les remarques du CAUE seront analysées et intégrées afin de clarifier certaines règles.

Le défrichement des parcelles laissées en jachère est-il autorisé notamment en zone Ns ?

⇒ Réponse de la collectivité

L'interdiction de défrichement inscrite au PLU concerne uniquement les Espaces Boisés Classés. En dehors de cette prescription, le PLU n'interdit pas le défrichement.

Les retenues d'eau collinaires sont-elles autorisées ?

⇒ Réponse de la collectivité

Le règlement précise les éléments suivants : « Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels. »

## **7. Les STECAL**

Les Amis des Chemins de Ronde rappellent l'avis défavorable de la CDPENAF sur les STECAL au motif que « 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.

⇒ Réponse de la collectivité

Un complément du descriptif des STECAL sera apporté au rapport de présentation du PLU pour approbation.

Selon l'association Gerveur da Viken, certains STECAL bénéficient d'aucune autorisation (ex : zone NI d'accrobranches au Sud de Bruté). Le Préfet dans son avis précise que la zone NI au Sud de Bruté ne peut être déterminée en tant que STECAL en l'absence d'une autorisation.

⇒ Réponse de la collectivité

Le STEACL NI à Bruté sera retiré au PLU pour approbation.

A Port Salio, des riverains de la zone Nxa estiment que l'activité exercée, source de nuisances, devrait être délocalisée dans une zone d'activités. Selon eux le classement en STECAL légalise une situation litigieuse.

Le propriétaire du bâtiment classé en zone Nxa fait part des recours exercés par le voisinage contre son activité de discothèque, activité qui a reçue toutes les autorisations nécessaires, et demande si le zonage Nxa lui permettra de faire perdurer son activité.

⇒ Réponse de la collectivité

Le PLU gère le droit des sols et ne peut influencer sur les activités présentes. Le site NXa bénéficie d'un règlement strict ou aucune extension n'est autorisée mais pérennise les activités en place.

Dans le cadre de l'avis des PPA, la Société Nouvelle d'exploitation de la carrière de Mérézelle demande le classement en secteur Ac (STECAL) les parcelles concernées par le projet de renouvellement, de régularisation et d'extension de la carrière.

⇒ Réponse de la collectivité

Le zonage A autorise l'exploitation des carrières. Le classement en Ac sera étudié par la collectivité en cohérence avec les projets de la Société Nouvelle d'exploitation.

## **8. Les changements de destination**

Questions de la commission d'enquête :

Le DOO du SCoT du Pays d'Auray dispose que la reconversion des bâtiments d'exploitation pourra être prévue sous réserve :

- D'un intérêt patrimonial
- D'une insertion paysagère et urbaine
- D'absence de gêne pour l'agriculture

Dans l'axe 2 du PADD (p22), il est prévu de « permettre la reconversion de certains bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, en s'assurant de la compatibilité des nouveaux usages avec l'activité agricole existante ».

Après reconnaissance terrain, l'intérêt architectural ou patrimonial de certains bâtiments interroge.

À partir de quels critères ont été identifiés les bâtiments susceptibles de changer de destination ?

Existe-t-il une liste illustrée des bâtiments concernés ?

⇒ Réponse de la collectivité

Une fiche illustrative des bâtiments patrimoniaux sera complétée dans le rapport de présentation et ce sera l'occasion de ne repérer uniquement les bâtiments agricoles patrimoniaux.

## **9. Les éléments du paysage et du patrimoine bâti**

Question de la commission d'enquête :

Aucun inventaire des bâtiments et petits ouvrages d'intérêt patrimonial n'est présent au dossier. Ne serait-il pas judicieux de le joindre avec des planches photographiques permettant d'en suivre leur conservation ?

⇒ Réponse de la collectivité

Le rapport de présentation sera complété d'éléments illustratifs du petit patrimoine.

## **10. Les emplacements réservés**

Les ER 14 et 17 sont contestés quant à leur localisation (Natura 2000, Ns...), leur destination (aire de stationnement) et leur emprise (forte capacité d'accueil dans site sensible).

Le groupement hospitalier Brocéliande Atlantique suggère de prévoir un emplacement réservé pour réalisation d'un accès routier à l'hôpital via le Sud du terrain La Vigne. La création de cette voie, déjà étudiée, a été l'une des données techniques et fonctionnelles du projet de reconstruction de l'hôpital.

L'intérêt de l'ER 8, dont l'emprise porte sur une partie de la propriété du garage automobile (875 m<sup>2</sup>), interroge le propriétaire d'autant que la voie existante semble être suffisamment large.

⇒ Réponse de la collectivité

Les ER 14 et 17 sont destinés à des aires de stationnement naturelles qui permettront de canaliser le stationnement sauvage tout en respectant les milieux présents.

L'accès routier à l'hôpital via le Sud du terrain La Vigne n'est plus d'actualité.

L'ER8 est justifié par le projet de redimensionnement de l'exutoire eau pluviale et trop plein du barrage.

## **11. La loi littoral**

### Questions de la commission d'enquête :

Dans le cadre de la prise en compte de la loi ELAN par le SCoT, la délimitation des EPR dans les PLU va prendre toute son importance. La commission d'enquête a relevé des incohérences dans la délimitation des EPR qui parfois vient couper des zones urbanisées ou encore les contourne. Sur quels fondements les délimitations à la parcelle ont-elles été faites ? La commission d'enquête souhaite avoir des réponses aux observations relatives à la délimitation des EPR.

⇒ Réponse de la collectivité

Le tracé des Espaces Proches du Rivage sera revu afin de répondre aux exigences de la réglementation.

## **12. Les entités Urbaines Significatives**

Suite à la promulgation de la loi Elan, des évolutions législatives relatives à la loi littoral impactent les communes de Belle-Ile en Mer. Les zones UC seront reclassées dans un zonage adapté permettant de répondre à ces nouvelles prescriptions.

Une réunion avec les représentants de la DDTM est prévue le 4 novembre prochain afin de définir précisément les modalités de classement.

## **13. Le camping caravanning isolé**

Pour les communes littorales, l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont soumis aux règles relatives à l'extension de l'urbanisation. Ainsi, tout nouveau camping ou caravanning isolé est interdit en dehors des permis d'aménager d'ores et déjà délivrés et en dehors des espaces situés en continuité des agglomérations et villages.

## **14. Le stationnement de mobil home**

Aucune question qui ne concerne la commune de Le Palais mais la problématique est abordée dans la réponse précédente.

## **15. Les demandes de constructibilité**

Absence de question.

## **16. La circulation et les cheminements doux**

### Question de la commission d'enquête :

Le règlement graphique matérialise le long de la voie reliant Rosbosser à Kersablen « voies, chemins à conserver ou à créer ». Une inscription au titre des emplacements réservés pour réalisation d'une voie douce n'aurait-il pas été préférable d'autant que le passage semble prévu sur une parcelle agricole ?

⇒ La nécessité d'inscrire un emplacement sera étudié.

Quelles actions concrètes en matière de cheminement doux sont envisagées à court terme ?

Ne faut-il pas prévoir des emplacements réservés pour permettre la mise en œuvre de déplacements doux le long des axes routiers principaux (éviter les croisements constatés en période estivale de familles à pied ou en vélo avec une importante circulation automobile ou de bus) ?

⇒ Réponse de la collectivité

La réflexion et les études relatives à l'aménagement de cheminements doux et pistes cyclables est coordonné par la CCBI.

## **17. Les annexes du PLU**

Question de la commission d'enquête :

L'absence d'actualisation de la notice sanitaire interpelle (indication de travaux à effectuer alors que ceux-ci sont déjà réalisés...).

Le rapport de présentation –diagnostic territorial à la page 235 et la note sanitaire indique que la CCBI envisage d'installer une unité de dessalement fixe (page 6), quand est-il exactement ?

⇒ Réponse de la collectivité

La réactualisation du schéma d'assainissement a été lancée après l'arrêt du PLU. Ainsi, la notice sanitaire et le rapport de présentation seront complétés en conséquence pour l'approbation.

## **18. Divers**

⇒ Réponse de la collectivité

Ces réflexions générales n'amènent pas de modifications ou d'évolution de la procédure de PLU.





# COMMUNES DE BELLE-ILE-EN-MER – LE PALAIS

Le Palais (56)

## Enquête publique unique pour l'élaboration du PLU, révision des zonages d'assainissement eaux usées et eaux pluviales

### Réponse à la commission d'enquête

Rapport

Réf : CEAULB182842

ALDE

14/11/2019



BURGEAP Agence Loire-Bretagne • 9 rue du Chêne Lassé – 44800 Saint-Herblain Cedex  
Tél. 33 (0) 2 40 38 67 06 • Fax 33 (0) 2 40 85 68 50 • [burgeap.nantes@groupeginger.com](mailto:burgeap.nantes@groupeginger.com)

## SOMMAIRE

1.	OBJET DE LA NOTE EN REPONSE .....	4
2.	QUESTION DE LA COMMISSION D'ENQUETE .....	5
3.	REPONSE A LA COMMISSION D'ENQUETE .....	5

## 1. OBJET DE LA NOTE EN REPONSE

A la demande de Monsieur le Maire de Le Palais, il a été procédé à une enquête publique unique portant sur la l'élaboration du PLU, la révision du zonage d'assainissement des eaux pluviales et révision du zonage d'assainissement des eaux usées.

Cette enquête s'est déroulée du mardi 23 juillet 2019 au samedi 07 septembre 2019 inclus dans les conditions définies à l'arrêté municipal n°007-2019 en date du 2 juillet 2019.

Chaque observation a été examinée par la commission d'enquête et référencée dans le tableau ci-après :

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Secteurs
EP L19	M. OLIERIC	<p>Une grande partie des sols de Belle-Ile ne sont pas adaptés au traitement des eaux pluviales par infiltration. Nécessité d'entretenir les fossés et noues existantes. Un certain nombre de ces ouvrages ont été oubliés sur les plans. Rappel du rôle des fossés.</p> <p>Les inondations au fond du port sont dues à l'arrivée des eaux de ruissellement des vallons de Bordustard et de Bordilla. Il existe dans le vallon un barrage en terre abandonné (parcelle ZO30) qui pourrait être utilisé comme bassin tampon s'il était équipé d'un dispositif d'évacuation adéquat et entretenu.</p> <p>La parcelle ZE58 pourrait être utilisée pour faire un stockage tampon des eaux de la VC2, de la surface commerciale, des maisons jouxtant la VC2 et de la caserne</p>	Bordustard Bordilla
EP R3	M. MICHELIN	Il est regrettable que la notion de citerne de récupération d'eau de pluie ne soit traitée qu'à minima (sans schéma) au vu de la consommation d'eau en arrosage de jardin	
EP R6	M. Mme BOUTEILLE	Le plan des eaux usées date de 2015 et n'est pas à jour. En effet ne figure pas un fossé stratégiquement très important qui traverse les parcelles 545, 547, 548, 456, 546 et 549. Ce fossé draine les eaux pluviales du NO du village et fait régulièrement l'objet de contestations quant à son entretien. Souhaitent avoir plus d'information sur l'expression utilisée "création d'un exutoire de délestage"	Bordustard
EP R17	M. PEMEZEC	Le ruisseau qui traverse son terrain et débouche sur la plage de Ramonette ne comporte pas que des eaux pluviales	Ramonette
EP R21	M. LE LAY	Suite à la récente réfection de la voirie, a constaté des désordres sur la chaussée : importante mare d'eau. Auparavant il existait une grille d'égout qui se chargeait de ce travail. Serait-il possible de remettre en fonction l'ancienne grille d'égout ?	Pont Orgo
EP R24	MM HUCHET	Constat d'un débordement assez conséquent des eaux pluviales sur les parcelles AD 54,55, 56, 57. Débordements liés à un sous dimensionnement ou à une obstruction des canalisations existantes	Bordilla

## 2. QUESTION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

*L'absence d'emprise au sol en zones UA et en secteur Ub est-il compatible avec le projet de zonage eaux pluviales de la commune ?*

## 3. REPONSE A LA COMMISSION D'ENQUETE

Les emprises au sol dans les zones UA et UB sont traduites par les « coefficients de ruissellement seuil ou maximum ». Ils sont définis en fonction de l'emprise au sol des bâtis, des caractéristiques des toitures mais également en fonction de la nature des matériaux de couverture de la parcelle (allée en enrobé ou gravillonnée, terrasse en béton ou en bois, etc).

Zonage PLU	Sous zones PLU autorisant les constructions	Coefficient de ruissellement moyen actuel	Coefficient de ruissellement maximal du zonage pluvial	Échelle d'application
U	UA	de 60% à 80%	60%	Parcelle
	UB	de 30% à 60%	40% - bassins versants ne présentant pas de sensibilité forte 30% - bassins versants présentant une sensibilité forte	Parcelle

Dans le cadre du règlement zonage pluvial, dès lors qu'un projet de construction ou d'extension de plus de 50 m<sup>2</sup> entraîne un dépassement dudit coefficient, tant à l'échelle de la parcelle que de la zone (unité foncière), le surplus d'imperméabilisation doit être compensé, à la charge de l'usager, par la mise en œuvre :

1. D'un système d'infiltration des eaux non ou faiblement polluées, et ce malgré la faible perméabilité de la plupart des sols de l'île :
  - a. Zone UA : la zone n'est pas soumise à cette mesure étant donné que la densité de construction et le positionnement du bâti par rapport aux réseaux EP de la commune ne permet pas la mise en place de surface d'infiltration en pleine terre ;
  - b. Zone UB : Mise en place de puits, tranchées ou zones d'infiltration superficielles en pleine terre dimensionnés pour la pluie de période de retour 1 mois et de durée 2 heures (6.9 mm).
2. D'un ouvrage de rétention permettant d'assurer un débit de fuite rejeté au réseau d'assainissement pluvial public ou au milieu naturel de 3 L/s/ha. Pour les parcelles ou les zones présentant une emprise inférieure à 3 000 m<sup>2</sup>, ce débit de fuite sera fixé à 1 L/s.  
Pour les zones UA et UB, l'objectif recherché est de permettre le stockage/restitution à la parcelle de la pluie de retour 10 ans. Les aménagements permettant d'assurer cette gestion sont à dimensionner au moment de l'élaboration du Permis d'urbanisme. Le dimensionnement est fonction de la surface de la parcelle (ou unité foncière) et de son coefficient de ruissellement.

Le tableau suivant indique quels est le volume de rétention à mettre en œuvre dès lors que le coefficient de ruissellement maximal est dépassé par un projet.

Période de retour de la pluie	Taille de la parcelle ou zone (en m <sup>2</sup> )			
	0 - 500	500 - 1000	1000 - 2000	> 2000 m <sup>2</sup>
<b>T=10 ans</b>	+1 m <sup>3</sup> par tranches de 10%	+1 m <sup>3</sup> par tranches de 5%	+1 m <sup>3</sup> par tranches de 2%	+1 m <sup>3</sup> par tranches de 1%

*Une tranche de 10% signifie que le coefficient du projet présente un coefficient de ruissellement supérieur de 10% au coefficient de ruissellement maximal (par exemple 70% en projet par rapport à 60% maximum imposé en zone UA).*

**La Commission d'Enquête**  
en charge de l'enquête publique relative  
aux PLUs des communes de Bangor,  
Locmaria, Le Palais et Sauzon

Le 16 octobre 2019  
Réf. : fb/fb-19-343-C  
*Dossier suivi par Florian BESNIER*

**Objet :** réponse aux questions rédigées par la commission d'enquête dans le cadre de l'enquête publique relative aux PLUs communaux, zonages EP et zonage EU.

Mesdames et Messieurs les membres de la commission d'enquête,

Suite à la présentation des procès-verbaux des observations consignées lors de l'enquête en date du 8 octobre 2019, je me permets de vous adresser, par la présente, les réponses aux questions que vous nous avez soumises.

Locmaria

- Le nouveau zonage EU validé en 2015 et revu en 2018 classe les villages relevant du SPANC en zonage d'assainissement non collectif. Les villages de Pouldon et du Coléty en font partie. Aucune opération d'extension des réseaux d'assainissement n'est prévue dans la programmation pluriannuelle d'investissement votée en février pour la période 2019-2030.

Le Palais

- Concernant la STEP de Bruté, les données 2018, disponibles au Rapport Annuel sur le Prix et la Qualité du Service, indiquent :
  - Une charge hydraulique entrante représentant 22% des capacités nominales en moyenne sur l'année (et 71% en période de pointe) et une charge organique entrante représentant 48% des capacités nominales en moyenne sur l'année (et 130% en période de pointe) ;
  - Les normes de rejet journalières et l'abattement demandés sont respectés sur l'ensemble des prélèvements réalisés sur l'année (pour les paramètres DBO5, DCO et MES),
  - Malgré des dépassements très ponctuels, les normes de rejet annuelles et l'abattement demandés sont respectés (pour les paramètres NGL, LTK et Pt).

La STEP de Bruté respecte les contraintes de rejet imposées.

- Les chiffres 2017 relatifs à la STEP de Bruté incluaient bien-sûr les charges hydrauliques et organiques de Bangor jusqu'à fin septembre 2017, date de mise en service des 2 nouvelles STEP de Bangor.
- Une STEP peut accepter de recevoir près de 200% de ses capacités nominales en charge organique pendant plusieurs semaines sans que cela ne pose de problème de qualité de rejet, dans la mesure où une période de « repos » sera ensuite observée (descente autour de 50% de charge pendant quelques semaines) notamment pour les installations extensives/peu industrielles (lagunages ou filtres plantés).
- La surface de la lagune de finition de la STEP de Bruté est d'environ 1 hectare, pour 10 000 mètres cubes et une vingtaine de jours de temps de séjour. Son principal intérêt réside dans le traitement UV qu'elle exerce notamment par temps ensoleillé (abattement bactériologique).
- Le bassin tampon de 3000 m<sup>3</sup> n'a pas pour objet de recevoir les eaux traitées mais des éventuelles surcharges hydrauliques que le bassin d'orage ne pourrait absorber. Il a donc pour objet d'éviter tout débord en entrée de la STEP. Ce bassin n'a plus été sollicité depuis la déconnexion de Bangor. La qualité des effluents traités est évaluée en amont de la lagune de finition. Il n'est donc pas possible d'évaluer son impact sur la qualité organique des effluents traités. Seul le paramètre E.Coli est suivi en sortie de lagune (avant pompage vers le rejet). Les résultats montrent des concentrations très variables en fonction de l'ensoleillement.
- Le nouveau zonage EU validé en 2015 et revu en 2018 classe les villages relevant du SPANC en zonage d'assainissement non collectif. Les villages de Bordustard et de Kersablen en font partie. Aucune opération d'extension des réseaux d'assainissement n'est prévue dans la programmation pluriannuelle d'investissement votée en février pour la période 2019-2030.

#### Sauzon

- Le nouveau zonage EU validé en 2015 et revu en 2018 classe les villages relevant du SPANC en zonage d'assainissement non collectif. Le village de Bordery en fait partie. Aucune opération d'extension des réseaux d'assainissement n'est prévue dans la programmation pluriannuelle d'investissement votée en février pour la période 2019-2030.

#### Bangor

- La technique de traitement des eaux usées domestiques par filtres plantés de roseaux est parfaitement adaptée à l'épuration des eaux usées en milieu rural ou semi-rural (comme c'est le cas ici pour Petit Cosquet). Ce type de système est agréé par le Ministère en Assainissement Non Collectif. Plusieurs installations existent sur l'île et sont donc directement dans le jardin des particuliers concernés. Il n'existe donc aucune contre-indication à une implantation à proximité des maisons (relative ici puisque les limites de la STEP du Petit Cosquet sont situées à 130 mètres de la première habitation). La disposition de l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015 qui prévoyait une distance de 100 mètres minimum a même été abrogée en 2017.



- Les odeurs ressenties sur la STEP du Petit-Cosquet et ponctuellement à l'extérieur de celle-ci n'ont pas de rapport avec le zonage EU ou même la capacité de traitement de l'installation. Elle a reçu 80% des capacités nominales en moyenne sur l'année (que ce soit en charges organique ou hydraulique) avec des pointes à 250% en hydraulique l'hiver et 170% en organique l'été. Il n'y a pas de surcharge organique. Les résultats/abattements épuratoires sont excellents :

	DCO	DBO5	MES	NTK	Pt
<b>Petit Cosquet</b>	83 à 94%	97 à 98%	> 98%	78 à 85%	> 40%
<i>seuils à respecter</i>	<b>60%</b>	<b>60%</b>	<b>50%</b>	/	/

- La collectivité appelle de ses vœux l'intervention de l'IRSTEA (ex-CEMAGREF) afin de nous conforter dans les pistes actuellement explorées (validées par les services de la Police de l'Eau lors de leur inspection des installations le 3 octobre 2019) pour résoudre la question de la vitesse d'infiltration sur le premier étage des filtres. Une désodorisation mécanique sur filtre à charbon actif a d'ores et déjà été mise en œuvre au début de l'année 2019 au niveau du poste d'arrivée des eaux usées, ce qui a amené une nette amélioration de la situation.
- Les eaux traitées et stockées dans le bassin saisonnier ne génèrent pas d'odeurs en tant que telles. Seuls les apports par le vent ou la végétation s'y développant pourraient être une potentielle d'odeurs ponctuelles (comme pour n'importe quel bassin ou étang naturel ou d'agrément).
- Le dimensionnement de la station d'épuration du Petit Cosquet intégrait les évolutions urbaines prévues sur les secteurs du Petit-Cosquet, Envague et Kervilahouen. 6 kg de DBO5 représentent 17% des capacités nominales en charge organique supplémentaire soit entre 95 et 100 % de charge organique moyenne sur l'année s'il s'agit de résidences principales (et moins de 90% s'il s'agit de résidences saisonnières). La STEP du Petit Cosquet peut parfaitement faire face. Pour mémoire, lors des essais de réception de la STEP du Petit Cosquet en décembre 2017, la charge organique entrante était inférieure à 33%, c'est-à-dire en dehors des garanties constructeurs. L'on voit donc bien ici que le problème n'est pas le dimensionnement de l'installation (qui est déjà trop important pour garantir un traitement optimal l'hiver) mais la fréquentation mal répartie sur l'année. En 2018, sur le secteur de la STEP du Petit Cosquet, le volume d'eau usées produit le 13 août (149 m3) était plus de 10 fois supérieur à celui produit le 14 novembre (14 m3). En dimensionnant plus fortement la STEP du Petit Cosquet, le risque était grand de ne pouvoir assurer un rejet réglementaire en hiver, notamment en période de pluie (charge organique ramenée au m3 très faible).
- Le bassin de stockage ne permet pas, en effet, de stocker 4 mois de volume d'eaux usées traitées. Dès la phase projet, au vu du faible foncier disponible, de l'absence d'usage sensible à l'aval et de la volonté de préserver la qualité des effluents (en ne creusant pas un bassin trop profond), le dimensionnement retenu était 40% inférieur au besoin estimé. Des démarches sont en cours auprès de la Police de l'Eau (services de la DDTM) pour modifier dans l'arrêté d'exploitation la période de stockage afin de la ramener à 80 jours environ (au lieu de 120). Les effluents traités sont bien rejetés sur le bassin versant de Port

Goulphar. En 2019, le bassin est passé en surverse le 20 août. Au vu de la distance (2,5 km), de l'absorption par les sols et la végétation, aucun écoulement n'était visible à Port Goulphar mi-septembre. En comparaison du rejet des effluents de la thalassothérapie à cet endroit, l'impact du rejet de la STEP sur la période juin-septembre est négligeable, même en cas de surverse du bassin de stockage saisonnier.

- Le contrôle de la qualité du rejet de la thalassothérapie relève de la seule compétence du Préfet et de ses services. Nous n'avons pas d'information concernant leur qualité.
- Le nouveau zonage EU validé en 2015 et revu en 2018 classe les villages relevant du SPANC en zonage d'assainissement non collectif. Les villages de Calastren et Grand-Village en fait partie. Aucune opération d'extension des réseaux d'assainissement n'est prévue dans la programmation pluriannuelle d'investissement votée en février pour la période 2019-2030.

Espérant avoir répondu à vos questions, je vous prie de croire, Mesdames et Messieurs les membres de la commission d'enquête, à l'assurance de ma considération distinguée.

  
**Marie-Françoise LEBLANC**  
Vice-Présidente

# COMMUNE DE LE PALAIS

## ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

- ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- MISE A JOUR DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

- MISE A JOUR DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT EAUX USEES

23 juillet 2019 – 7 septembre 2019

## Partie 2 – CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PROJET DE PLU

Le 6 décembre 2019

**Michelle TANGUY**, présidente de la commission d'enquête

**Danielle FAYSE, Jean-Paul BOLEAT, Bertrand QUESNEL, François CLOAREC**, membres de la commission d'enquête



## Table des matières

<b>Préambule .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Rappel du projet d'élaboration du plu .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Bilan de l'enquête publique .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Appréciations de la commission d'enquête sur le contexte .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Appréciations de la commission d'enquête sur le projet, les observations du public, des PPA et le mémoire en réponse de la commune .....</b>	<b>8</b>
4.1 L'enquête publique.....	8
4.2 Le dossier .....	9
4.3 Le projet.....	10
4.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP .....	13
4.5 Le zonage .....	16
4.6 Le règlement écrit.....	19
4.7 Les STECAL .....	21
4.8 Les changements de destination .....	22
4.9 Les éléments du paysage et du patrimoine bâti .....	23
4.10 Les emplacements réservés .....	23
4.11 La loi littoral .....	24
4.12 Les Entités Urbaines Significatives .....	26
4.13 Le camping caravanning isolé .....	27
4.14 Le stationnement de mobil home .....	27
4.15 Les demandes de constructibilité .....	27
4.16 La circulation et les cheminements doux .....	28
4.17 Les annexes du PLU .....	29
4.18 Divers .....	29
<b>5. Conclusions et avis sur le projet d'élaboration du PLU .....</b>	<b>29</b>
 <b>ANNEXE : Tableau récapitulatif des observations avec réponses de la commune et appréciations de la commission d'enquête. ....</b>	 <b>33</b>



*Dans le rapport d'enquête publique unique, constituant la première partie du présent document, ont été présentés les trois projets objets de l'enquête publique unique prescrite par arrêté du maire de Le Palais en date du 2 juillet 2019, la composition des dossiers soumis à enquête, l'organisation et le déroulement de celle-ci.*

*Les observations formulées sur le projet d'élaboration du PLU ont été résumées dans le rapport d'enquête et synthétisées par thèmes pour en faciliter l'examen. Elles ont ensuite été analysées en tenant compte de la réglementation sur l'urbanisme en vigueur, des particularités inhérentes au territoire et des compléments d'informations apportés par la commune dans son mémoire en réponse figurant en annexe 4 du rapport d'enquête publique unique et dans le tableau de synthèse des observations annexé aux présentes conclusions.*

*Dans cette seconde partie, il appartient à la commission d'enquête d'apporter des appréciations sur le projet d'élaboration du PLU, sur les observations recueillies (public et consultation administrative) et présentées par thématiques puis d'émettre un avis personnel et motivé.*

## **PREAMBULE**

Par délibération en date du 21 novembre 2011 la commune de Le Palais a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur la totalité de son territoire.

A la procédure d'élaboration du PLU, s'ajoute la procédure de mise à jour du zonage d'assainissement eaux pluviales sous maîtrise d'ouvrage communale et de mise à jour du zonage d'assainissement eaux usées sous maîtrise d'ouvrage communautaire.

**Par arrêté 007-2019 URBA du 2 juillet 2019 (annexe 1 du rapport d'enquête publique unique), M. Le Maire de Le Palais a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique ayant pour objets :**

1. **L'élaboration du PLU**
2. La mise à jour du zonage d'assainissement eaux pluviales
3. La mise à jour du zonage d'assainissement eaux usées

## **1. RAPPEL DU PROJET D'ELABORATION DU PLU**

En application de la loi ALUR (Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) de mars 2014, le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Le Palais dont la dernière révision remonte à 2000 est devenu caduc depuis le 27 mars 2017 et c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique sur le territoire communal.

Suite à l'avis défavorable du Préfet en date du 5 juillet 2008, la procédure d'élaboration du PLU a été interrompue. La loi Grenelle 2 de juillet 2010 imposant de reprendre intégralement la procédure d'élaboration du PLU pour être conforme à ses exigences, **la commune de Le Palais a, par délibération 089/11 du 21 novembre 2011, prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme** et a défini les modalités de concertation avec les habitants, les associations locales et autres personnes concernées dont la profession agricole.

Les objectifs communaux fixés par la délibération prescrivant l'élaboration du PLU sont les suivants :

- Traduire les objectifs du SCoT du Pays d'Auray.
- Traduire les orientations de la loi Grenelle 2, qui renforce la dimension environnementale du PLU.

- Favoriser l'amélioration des performances énergétiques et écologiques du parc immobilier existant.
- Poursuivre une politique de logement équilibrée.
- Préserver et développer la diversité commerciale et protéger les commerces de détail et de services.
- Assurer la pérennité de l'activité agricole, de la pêche et de l'artisanat et anticiper son devenir.
- Permettre et accompagner la mutation du parking en herbe.
- Conforter la vocation des zones d'urbanisation future et prévoir des réserves foncières nécessaires au développement économique et urbain de la commune.
- Evaluer la pertinence des espaces boisés classés existants et les besoins de protection.
- Tenir compte des risques majeurs.

Pour répondre aux enjeux issus du diagnostic territorial, de la compatibilité du PLU avec les documents supra communaux (SCoT, PLH...), de la concertation, la commune propose parmi les grandes orientations retenues :

- Une croissance démographique de 1,2%/an portant la population à 3080 habitants à l'horizon 2029.
- Une production de 538 logements dont 320 au sein de l'enveloppe urbaine existante et 218 logements en extension de la trame urbaine à court et moyen terme.
- Une consommation foncière de 17,07 ha dont 10,93 ha pour l'habitat soit une baisse de l'ordre de 22% par rapport à la consommation de la période 1999-2009.
- La prise en compte des besoins fonciers pour les autres activités humaines que l'habitat : activités économiques, activités de loisirs et équipements publics.

Le PADD, débattu en conseil municipal les 12 décembre 2013 et 17 décembre 2015, s'exprime à travers les cinq axes stratégiques suivants déclinés en sous-objectifs :

- **Axe 1 : promouvoir un développement urbain raisonné et préserver la qualité du cadre de vie**
  - Privilégier le renouvellement urbain au sein des centres-bourgs
  - Répondre à un objectif de croissance mesurée en privilégiant l'implantation de résidences principales
    - Privilégier le développement urbain en continuité directe des agglomérations
    - Favoriser les opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation
    - Augmenter le nombre et la part de résidences principales :
      - en proposant des terrains à des prix accessibles aux primo-accédants à travers des outils de maîtrise foncière,
      - en favorisant la création de logements sociaux au sein des futures zones à urbaniser, en conformité avec les préconisations du SCoT.
    - Conformément à la loi Littoral, les entités urbaines significatives ne pourront faire l'objet d'extension. Leur densification sera déterminée selon quatre critères (nombre de construction, la desserte, la densité et la présence d'un noyau ancien)
  - Faciliter l'accès au logement pour tous
  - Améliorer la qualité des espaces publics, support de liens sociaux
  - Prévoir un niveau d'équipement suffisant
- **Axe 2 : conforter les atouts économiques de l'île**
  - Promouvoir un tourisme à l'année

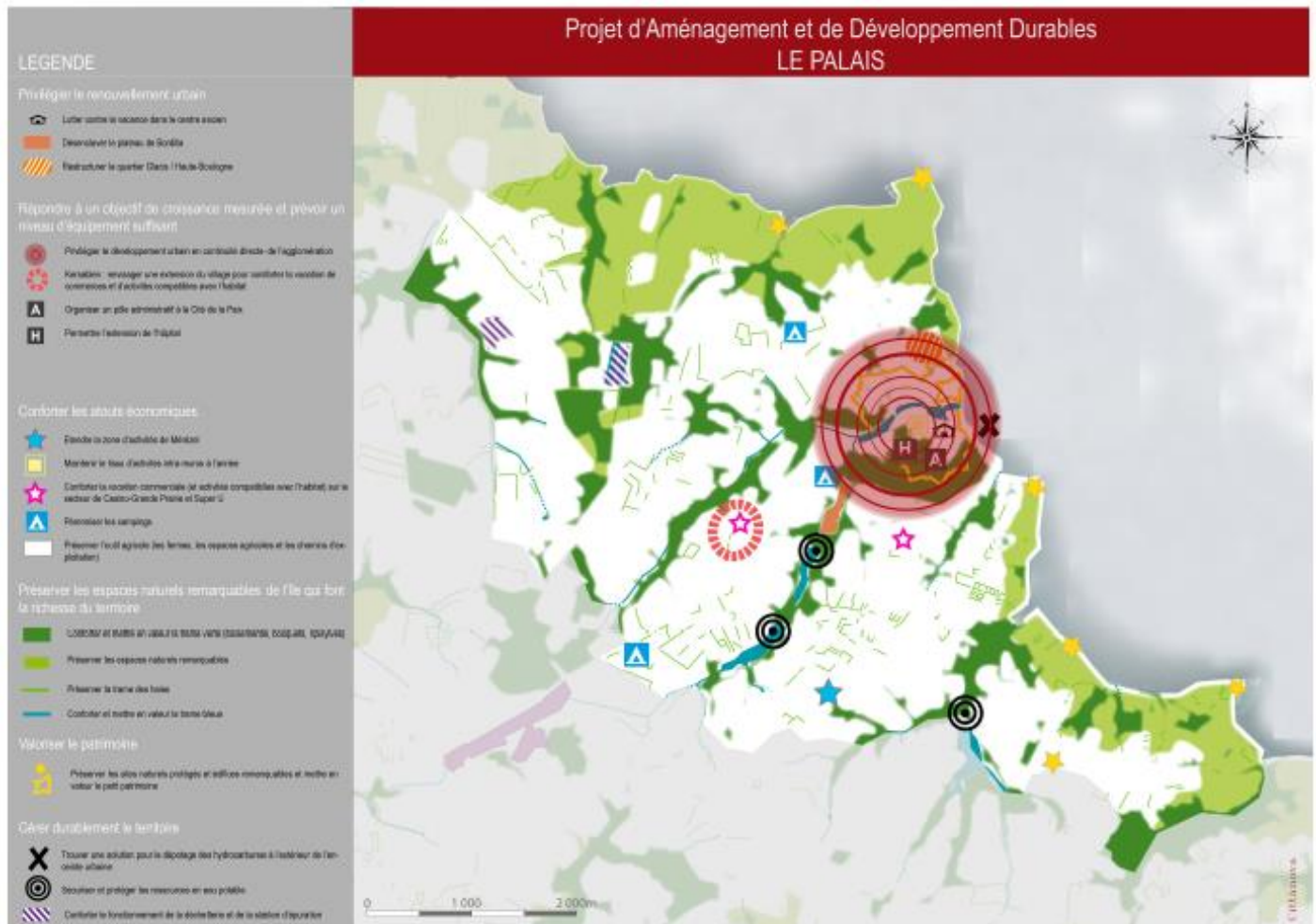


- Soutenir l'artisanat et le commerce local
- Pérenniser et développer les activités agricoles locales et celles liées à la pêche
- Assurer un niveau d'équipement numérique permettant de contribuer à la connectivité du territoire et à la diminution des besoins en déplacement
- **Axe 3 : préserver et valoriser les espaces naturels de Belle-Île-en-Mer, atouts indéniables du territoire**
  - Préserver les paysages de l'île
  - Préserver les espaces naturels remarquables de l'île
  - Conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue
  - Valoriser le patrimoine et le paysage urbain
- **Axe 4 : promouvoir des modes de déplacement pour tous**
  - Favoriser et sécuriser les déplacements doux
  - Améliorer l'accessibilité vers et depuis le continent
  - Développer un réseau de transport collectif efficace et adapté en lien avec une réflexion sur la desserte urbaine de Le Palais
  - Désengorger le centre de Le Palais
- **Axe 5 : gérer durablement le territoire**
  - Prendre en compte les risques naturels
  - Prévenir les risques technologiques
  - Limiter les nuisances sonores et lumineuses
  - Promouvoir les énergies renouvelables, les économies d'énergie et l'habitat durable
  - Assurer la disponibilité de la ressource et maîtriser les consommations
  - Améliorer la performance de l'assainissement
  - Permettre une gestion durable des déchets

**A l'échelle de la commune de Le Palais, ces axes se déclinent de la manière suivante et sont illustrés par la carte en page suivante**

- **Privilégier le renouvellement urbain** en luttant contre la vacance dans le centre ancien, en désenclavant le plateau de Bordilla et en restructurant le quartier Glacis/Haute Boulogne.
- **Répondre à un objectif de croissance mesurée et prévoir un niveau d'équipement suffisant** en privilégiant le développement urbain en continuité directe de l'agglomération, en envisageant une extension du village de Kersablen pour conforter la vocation de commerces et d'activités compatibles avec l'habitat, en organisant un pôle administratif à la Cité de la Paix et en permettant l'extension de l'hôpital.
- **Conforter les atouts économiques** en étendant la zone d'activité de Mérézelle, en maintenant le tissu d'activités intra-muros à l'année, en confortant la vocation commerciale sur le secteur de Casino-Grande Prairie et Super U, en pérennisant les campings, en préservant l'outil agricole.
- **Préserver les espaces naturels remarquables de l'île** qui font la richesse du territoire en confortant et en mettant en valeur la trame verte, en préservant les espaces naturels remarquables, en préservant la trame de haie et en confortant et en mettant en valeur la trame bleue.

- **Valoriser le patrimoine** en préservant les sites naturels protégés et édifices remarquables et en mettant en valeur le petit patrimoine.
- **Gérer durablement le territoire** en trouvant une solution pour le dépotage des hydrocarbures à l'extérieur de l'enceinte urbaine, en sécurisant et protégeant la ressource en eau et en confortant le fonctionnement de la déchetterie et de la station d'épuration.



La commune de Le Palais est couverte par un zonage d'assainissement eaux pluviales approuvé en 2015 sur la base du POS alors opposable et d'un zonage d'assainissement eaux usées réalisé en 1996-1997 et actualisé en 2015 sur la base de ce même POS. Ces zonages d'assainissement eaux pluviales et eaux usées sont directement liés au mode d'occupation des sols de la commune, il y a donc lieu de les mettre à jour afin de prendre en compte les orientations du PLU.

La communauté de communes de Belle-Île-en-Mer qui assure la maîtrise d'ouvrage et la gestion du service assainissement collectif, a par délibération en date du 18 juin 2018, chargé la commune de Le Palais d'ouvrir et d'organiser l'enquête publique.

## **2. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête publique unique s'est déroulée du mardi 23 juillet 2019 à 9h30 au samedi 7 septembre 2019 à 12h30, dans les conditions fixées par l'arrêté du maire de Le Palais en date du 2 juillet 2019 (*annexe 1 du rapport d'enquête publique unique*).

L'information légale - annonces officielles, affichage de l'avis d'enquête au format A2 en 14 lieux distincts - (*annexe 2 du rapport d'enquête publique unique*), et complémentaire –avis d'enquête au format A3 en 19 endroits de la commune, panneau lumineux de la mairie, flyers, site internet de la commune- et les 15 permanences en mairie de Le Palais, ont permis au public :

- d'être informé de la tenue de l'enquête publique unique ;
- d'être reçu et renseigné sur les projets de PLU et de mise à jour des zonages d'assainissement eaux pluviales et eaux usées dans de bonnes conditions ;
- de formuler ses observations sur les projets d'élaboration du PLU et de mise à jour des zonages d'assainissement eaux pluviales et eaux usées de la commune.

Au cours des 15 permanences réparties sur tous les jours de la semaine y compris le samedi, un ou plusieurs membres de la commission d'enquête ont rencontré et renseigné plus de 200 personnes.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles. La salle Bleue mise à disposition lors des permanences était adaptée pour recevoir le public en nombre. Les permanences se sont déroulées dans un excellent climat d'écoute et d'échanges.

**L'enquête publique unique**, qui a essentiellement intéressé les propriétaires et les associations, **a fait l'objet de 130 interventions**, dont 2 orales, **représentant 210 observations pour le PLU**, 6 interventions pour la mise à jour du zonage d'assainissement eaux pluviales et 11 interventions pour la mise à jour du zonage d'assainissement eaux usées. Ces observations ont été résumées dans un tableau dans lequel figurent également les réponses de la collectivité et l'appréciation de la commission d'enquête. Ce tableau est annexé aux présentes conclusions et les observations sont synthétisées par thème dans le rapport d'enquête publique unique.

**Le 8 octobre 2019**, la commission d'enquête a rencontré :

- **pour le PLU et la mise à jour du zonage d'assainissement eaux pluviales** : Mme VALLADE adjointe à l'urbanisme, M. PORTUGAL DGS, Mmes HEYDON-GAUTIER et LE RAY du service urbanisme, Mme ROSTAING du cabinet Cittànova.
- **pour le zonage d'assainissement eaux usées** : Mme LE BLANC vice-présidente à l'assainissement à la communauté de communes et M. BESNIER responsable déchets ménagers et assimilés/Assainissement à la communauté de communes

Ces entretiens, dont l'objet était la présentation et la remise des procès-verbaux de synthèse de l'enquête publique unique auquel était annexé le tableau de synthèse des observations, ont permis d'échanger et de mettre l'accent sur les thématiques qui sont ressorties de l'analyse des observations et de poser des questions.

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement la commission d'enquête a invité les maîtres d'ouvrage à faire part de leurs observations éventuelles à la lecture des procès-verbaux de l'enquête publique unique.

La commission d'enquête a réceptionné les mémoires en réponse de la commune par mail le 8 novembre 2019 pour le PLU et le 15 novembre 2019 pour la mise à jour du zonage eaux pluviales et par courrier postal le 14 novembre pour le PLU.

Afin de se forger une opinion, de rédiger ses conclusions et de donner son avis, la commission d'enquête a :

- étudié attentivement les dossiers présentés à l'enquête, les avis des personnes publiques associées, de la CDPENAF, de la MRAe et du public ainsi que le mémoire en réponse du maître d'ouvrage ;
- procédé à la reconnaissance de certains sites, notamment ceux concernés par des observations afin de visualiser la problématique évoquée par les intervenants ;
- rencontré la DDTM (12 juin 2019 et 19 septembre 2019) et le Pays d'Auray (20 septembre 2019).

Les développements qui suivent ont pour objet de présenter les appréciations de la commission d'enquête (encadré dans le texte) sur le projet de PLU ; avis éclairé par sa propre lecture de la situation locale, son appréciation sur les différentes thématiques retenues après analyse des observations (Public et PPA) et prise de connaissance du mémoire en réponse de la commune.

### **3. APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE CONTEXTE**

Située dans le département du Morbihan, Belle-Île-en-Mer est constituée de 4 communes : Le Palais, Bangor, Locmaria et Sauzon. Distante de 15 km des côtes Morbihannaises, Belle-Île couvre un territoire de 85,63 km<sup>2</sup> qui s'étend sur une longueur de 20 km pour une largeur de 9 km au maximum.

Cette île est la plus grande et la plus peuplée des îles du Ponant : elle compte 5 396 habitants<sup>1</sup>.

Avec l'apport de nombreux touristes pendant la période estivale, la population belliloise peut dépasser 35 000 habitants. L'île compte deux ports principaux situés à Le Palais et à Sauzon.

Dès 1969, les quatre communes de l'île se sont réunies en créant un Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple et forment depuis 2000 la communauté de communes de Belle-Île-en-Mer (CCBI).

La CCBI est membre du Pôle d'Appui Territorial et Rural (PETR) du Pays d'Auray qui regroupe 28 communes et 2 communautés de communes (CCBI et Auray Quiberon Terre Atlantique -AQTA). Depuis le 14 février 2014, le Pays d'Auray est couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) avec lequel les PLU devront être compatibles. Le SCoT définit pour les 15 à 20 prochaines années, un cadre de référence collectif sur l'ensemble des politiques territoriales liées à l'urbanisme, à l'habitat, aux transports, aux équipements, aux commerces, à la préservation de l'environnement et plus généralement, à l'organisation de l'espace.

En application de la loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) de mars 2014, les plans d'occupation des sols des quatre communes sont devenus caducs depuis le 27 mars 2017. Les communes sont dorénavant soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Après avoir envisagé la réalisation d'un PLUi, les conseils municipaux ont décidé en 2011 d'élaborer 4 PLU communaux coordonnés par la par la Communauté de Communes de Belle-Île-en-Mer (CCBI) et faisant l'objet d'un diagnostic commun. Les PADD comportent également des axes généraux communs aux quatre communes.

<sup>1</sup> recensement de 2016 applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2019

La MRAe, dans son avis rendu le 9 août 2018, ainsi que des intervenants à l'enquête ont regretté l'absence de réalisation d'un PLUi sur le territoire de l'île.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission d'enquête considère que la réalisation de 4 PLU au lieu d'un PLUi relève d'une décision politique même si elle pense que le territoire se prêtait à l'élaboration d'un PLUi. Néanmoins elle constate que les communes ont conduit une réflexion conjointe et mutualisé les moyens en faisant appel au même bureau d'études. Il en résulte une certaine harmonisation des politiques publiques d'aménagement des territoires communaux qui trouve sa traduction dans les documents finaux.

#### **4. APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PROJET, LES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES PPA ET LE MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE**

##### **4.1 L'enquête publique**

Un intervenant à l'enquête estime que la durée de l'enquête est insuffisante dans la mesure où elle ne permet pas de s'assurer que tous les propriétaires, notamment de résidences secondaires, pourront y assister. Il rappelle que la période estivale s'étend du mois de juin au mois de septembre.

Il note que si le dossier est consultable en ligne, les observations quant à elles ne sont pas consultables et se demande pourquoi un registre dématérialisé n'a pas été mis en place. Par ailleurs il constate que l'avis d'enquête ne comporte pas la mention « ces courriels seront publiés en ligne intégralement », alors que cette mention figure sur le site internet.

Il fait part d'une erreur matérielle quant à la durée de l'enquête : sur le site de la mairie figure l'information selon laquelle l'enquête se déroule du 23 juillet au 7 septembre 2019, alors que sur le site permettant d'accéder au dossier d'enquête il est indiqué que l'enquête durera du 23 juillet au 9 septembre 2019.

Plusieurs font part de leur satisfaction quant à l'accueil, l'écoute et les explications apportées par les membres de la commission d'enquête.

Dans son mémoire en réponse, la commune précise que ces réflexions générales n'amènent pas de modifications ou d'évolution des pièces du PLU.

Appréciation de la commission d'enquête

La période de l'enquête (de fin juillet à début septembre), la durée de l'enquête (47 jours), les moyens d'accès au dossier d'enquête (consultation au format papier en mairie et sous forme dématérialisée sur le site internet de la commune), la publicité légale et complémentaire informant de la tenue de l'enquête publique et le nombre de permanences tenues par un ou plusieurs membres de la commission d'enquête, sont autant de mesures prises pour assurer une importante participation du public.

La mise en place d'un registre dématérialisé est facultative et la décision en revient à la collectivité. Les intervenants pouvaient se manifester par plusieurs canaux : inscription au registre, courriers postaux et courriers électroniques. Les courriers électroniques ont été intégralement publiés sur le site internet de la commune.

Le nombre important de personnes reçues lors des permanences (plus de 200) et le nombre conséquent d'interventions formulées (près de 230) témoignent que le public a bien été informé de la présente enquête publique unique comportant 3 objets et a eu la possibilité de s'exprimer.

Si quelques personnes ont fait part de difficultés à accéder au dossier en ligne du fait de l'insuffisance des réseaux de communication de l'île en période estivale, le public pouvait néanmoins prendre connaissance des dossiers au format papier et sous forme dématérialisée sur l'ordinateur mis à sa disposition en mairie dans la salle où se tenait les permanences en mairie de Le Palais.

#### **4.2 Le dossier**

Le dossier d'enquête a fait l'objet de nombreuses critiques sur la forme.

Les intervenants mettent en avant un manque de lisibilité des plans (zonage, servitudes et zonage eaux usées et eaux pluviales) qu'ils soient au format papier ou en ligne. Ce manque de lisibilité est notamment dû au choix de l'échelle, à l'absence de zoom sur les zones UC, à l'absence de toponymie, à des aplats couleurs gommant les voiries qui sont pourtant des éléments indispensables pour se repérer, à la superposition de trames (ex : nombreuses étoiles sur le hameau de Borfloch ne permettant pas de visualiser les bâtiments recensés). Il est par ailleurs regretté l'utilisation d'un support cadastral non à jour.

Dans son mémoire en réponse, la commune précise que le plan de zonage sera complété des noms de villages/hameaux et la lisibilité du document sera revue pour l'approbation.

Le rapport de présentation fait quant à lui l'objet de critiques en raison de nombreuses redites et d'absence de mise à jour des données (ex : données INSEE de 2013, usine d'eau potable de Bordilla n'existe plus...). Il est par ailleurs noté des contradictions entre certaines pièces du PLU.

La commune rappelle que le dossier a été commencé en 2012 et précise que le rapport de présentation sera mis à jour sur les statistiques les plus récentes.

L'utilisation de plusieurs vocables (Entités Urbaines Significatives, Entités Urbaines Isolées) nommant les zones UC a entretenu une incompréhension.

Dans son mémoire en réponse, la commune indique que la référence aux entités urbaines significatives a évolué avec la loi ELAN. Ainsi, le rapport de présentation et les différentes pièces du PLU seront mises en conformité avec ces nouveaux éléments législatifs, comprenant une remise à plat des différents vocables.

La pièce 3 du PLU « Orientation d'aménagement et de programmation » comprend 2 secteurs dénommés Haute Boulogne.

La commune, dans son mémoire en réponse, précise que les OAP seront renommées comme suit :

- 3/ Glacis de la Citadelle
- 7/ Haute Boulogne
- 8/ Parc en Neil Roserière

#### Appréciation de la commission d'enquête

La commission d'enquête partage les remarques liées au manque de lisibilité des documents et précise qu'elle a rencontré de réelles difficultés lors des permanences pour renseigner le public. Elle note avec satisfaction que la commune s'engage à mettre à jour le dossier et à en améliorer la lisibilité notamment du règlement graphique par l'intégration de la toponymie.

Elle précise que l'élaboration d'un PLU n'a pas vocation à légaliser des occupations du sol qui n'auraient pas fait l'objet d'autorisations d'urbanisme et qui sont donc à juste titre non reportées au cadastre.

Compte tenu du délai d'élaboration du document, elle considère qu'il serait opportun d'utiliser le support cadastral le plus récent pour la phase d'approbation du PLU.

La loi ELAN a été promulguée postérieurement à la date d'arrêt du PLU. Cependant, contrairement à ce qui est annoncé dans le mémoire en réponse, la commission estime qu'il conviendrait d'attendre la modification du SCoT intégrant les nouvelles dispositions de loi ELAN pour revoir à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU les terminologies employées dans le document ainsi que leur définition.

#### **4.3 Le projet**

Pour certains intervenants, le projet de PLU est assez équilibré car il prend en compte le développement raisonnable de la population et un développement urbain raisonné.

La préservation du littoral fait l'objet d'un consensus mais il faut faire attention à ne pas tuer l'artisanat, activité économique importante pour l'île.

Des particuliers constatent que les villages historiques ont été déclassés en hameaux, devenant inconstructibles pour les iliens qui bénéficiaient de foncier familial, ce qui contraint certains jeunes actifs à l'exil. Ils estiment que la protection des terres agricoles est un faux argument car l'habitat sur l'île ne représente que 9% de sa superficie.

Pour l'association Gerveur da Viken, le PADD prévoit une augmentation de l'offre de logements, principalement occupés par des résidents secondaires ou destinés à la location saisonnière, artificialisant toujours plus les secteurs agricoles et naturels. L'orientation du PADD « assurer la pérennité de l'activité agricole, de la pêche et de l'artisanat » apparaît comme un vœu pieux en l'absence de mesures concrètes (ex : réduction des espaces consacrés à l'agriculture)

Elle demande que le parc de logements soit uniquement orienté vers la densification de l'existant (Loi ELAN - SCoT).

Pour le Centre Permanent d'Initiative pour l'Environnement (CPIE), le PADD semble avoir été élaboré pour respecter la réglementation en vigueur (lois et documents supra communaux dont le SCoT) sans véritable projet de territoire. Il est regretté que l'agriculture n'apparaisse pas comme un moyen de gestion des espaces naturels et que les actions en faveur des énergies renouvelables et des déplacements doux ne soient pas concrétisées. L'absence d'une description exhaustive des enjeux de biodiversité (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques...) est également relevée.

Les Amis de Chemins de Ronde (ACR) notent l'absence de prise en compte du plan de biodiversité national du 4 juillet 2018 qui prescrit zéro artificialisation à l'échéance des plans. Il est souligné qu'aucune mesure forte n'est proposée en réponse au dérèglement climatique ni sur le plan de la mobilité, ni sur le plan de l'énergie.

L'Union Belliloise pour l'Environnement et le Développement (UBED) est plus nuancée et prend acte du développement raisonnable de l'île (100 constructions/an en moyenne). Elle constate que les PLU prévoient une proportion souhaitable et raisonnable de logements sociaux et s'attachent à préserver les qualités architecturales et environnementales des constructions. Elle estime toutefois que les problèmes de paysage gagneraient à être plus développés.

Des intervenants font le constat qu'il est de plus en plus difficile pour les bellilois vivant et travaillant sur l'île d'accéder à la propriété. Il se dégage un sentiment d'une tendance tournée vers un tourisme de luxe qui ne va pas dans le sens d'une mixité sociale puisqu'elle encourage la spéculation immobilière. Ils craignent que les zones urbanisables soient principalement occupées pour des résidences secondaires ou destinées à la location saisonnière.

Il est pointé l'absence d'une étude sur la capacité d'accueil du territoire en termes de réserves d'eau douce, de capacité d'épuration des eaux usées et des eaux noires, de résorption des déchets.

Le taux de croissance annuel de 1,2%/an est identique entre le PADD et la justification des choix, en revanche le chiffre de population attendue à l'horizon 2029 est différent (delta de 180 habitants).

#### Questions de la commission d'enquête

*La ressource en eau potable est-elle suffisante pour répondre aux perspectives d'évolution des 4 communes de Belle-Île?*

Dans son mémoire en réponse, la collectivité précise que Belle-Île-en-Mer comprend trois retenues d'eau superficielle permettant un stockage de 835 000 m<sup>3</sup> et que leur alimentation se fait par ruissellement et par remplissage à partir des trois prises d'eau permanentes et des trois prises d'eau à usage exceptionnel mobilisées en cas de déficit de remplissage des retenues. La ressource locale repose, depuis 2015, sur une unité de production d'eaux superficielles, l'usine d'Antoureau sur la commune de Le Palais. Elle indique également qu'il existe trois captages de secours (Bordustard et Port Guen sur la commune de Le Palais et Locqueltas sur la commune de Sauzon).

La ressource en eau potable est tout à fait suffisante pour permettre l'accueil des nouvelles populations prévues dans le PLU. Les 489 logements prévus, soit 475 habitants supplémentaires d'ici 2029 n'entraîneront pas de surconsommation de la ressource puisque cette population représenterait seulement 17328 m<sup>3</sup> d'eau consommée supplémentaire par an, soit +47,5m<sup>3</sup>/j face à la production maximale de 5000m<sup>3</sup>/j produite par l'unité de production d'Antoureau qui n'a jamais connu de pic de consommation supérieur à 4000m<sup>3</sup>/j.

L'ensemble des zones AU prévues sont desservies par le réseau d'eau potable au droit des terrains concernés.

*Le potentiel existant en densification par division foncière ne semble pas avoir été pris en compte dans le calcul de la production de logements.*

Dans son mémoire, la commune répond que :

La recherche du foncier répondant à l'accueil de population à l'échéance du PLU a été réalisé de la manière suivante :

1. Une analyse des espaces interstitiels vacants au sein du tissu urbain a été réalisée; l'ensemble des «dents creuses» et le potentiel foncier via les divisions parcellaires ont été identifiés (pour les plus grandes parcelles dont le potentiel restant hors construction était d'au moins 600m<sup>2</sup>) ;



2. Une analyse des sites en extension les plus propices à accueillir des nouvelles constructions à usage d'habitations a été faite en fonction de plusieurs critères (situation géographique par rapport au centre-bourg, enjeux paysagers, présence/absence de risques notamment).

Ainsi, le potentiel en densification a été estimé et pris en compte sur les parcelles les plus importantes.

Rappel du potentiel foncier en densification sur la commune de Le Palais :

- Bourg : 12.74 hectares en densification de la zone U soit 255 logements potentiels
- Village de Kersablen : 20 logements potentiels

*La commission d'enquête a constaté que des bâtiments en plus ou moins bon état sont aujourd'hui inoccupés notamment en zone UAa. Ce potentiel de renouvellement urbain a-t-il été estimé ?*

La commune apporte la réponse suivante : le taux de vacance sur Belle-Île-en-Mer en 2016 représentait 3.8 % et 6.2 % sur la commune de Le Palais. On estime que pour assurer un bon niveau de rotation, le taux de vacance doit être en moyenne de 6%. L'île étant un territoire tendu d'un point de vue immobilier, la présence de logements vacants ou de friches urbaines est relativement peu fréquente.

Sur la commune de Le Palais, la friche urbaine située rue Jules Ferry a été identifiée dans le diagnostic foncier et fait l'objet d'une OAP (n°1 dans la pièce 3 du PLU).

#### Appréciation de la commission d'enquête

Après avoir étudié 3 scénarios de développement, la commune a fait le choix de retenir l'hypothèse médiane soit une croissance annuelle moyenne de 1,2%/an qui lui permettra un effet de rattrapage démographique eu égard à son rôle de pôle à l'échelle de l'île. Cette croissance attendue de population consommera moins d'espaces agricoles ou naturels que la période 1999-2009 : 12,74 hectares sont prévus en densification de la zone U, 8,26 hectares en extension à court et moyen terme et 2,37 hectares à long terme. Compte-tenu de la densité de 20 logements/ha imposée pour les zones d'urbanisation future, la consommation foncière prévue au PLU représente une baisse de l'ordre de 22% par rapport à la consommation de la période 2004-2014.

Le PLU traduit par ailleurs la volonté municipale de privilégier l'offre en logements pour la population permanente notamment les jeunes actifs et familles qui ont des difficultés à se loger sur l'île compte tenu des coûts du foncier et de l'immobilier.

En dehors du bourg, la commune a fait un important travail d'identification des potentialités de densification des entités urbaines significatives (pièce 1.3.1 du dossier d'enquête) à partir notamment des cartes d'analyses réalisées par l'Etat en 2012 sur la base des zones constructibles du POS et des jurisprudences. Sur Le Palais 3 zones UC sont identifiées : Bordardoué, Port Salio et Bordustard.

La commission constate par ailleurs que :

- la protection des espaces naturels a été renforcée par rapport au POS notamment par la prise en compte des zones humides ;
- la prescription relative à la protection des linéaires commerciaux est cohérente avec la volonté communale de maintenir les commerces et les services au cœur du bourg, au plus près de la population.
- le développement de la zone d'activités de Mérézelles, permettra d'accueillir des activités artisanales indispensables au maintien d'une population active sur place.

- le maintien et le développement de l'activité agricole sur l'île se traduit par la mise en place d'un zonage A. Cependant, comme le souligne la Chambre d'Agriculture, l'intégration à la zone Ns de nombreux espaces mis en valeur par l'agriculture interroge quant à la volonté réelle de susciter et de permettre la reprise d'activités agricoles.

Concernant la ressource en eau, la commission d'enquête prend note des informations communiquées qui se veulent rassurantes mais retient que cette ressource ne dépend, pour l'essentiel, que des précipitations. Compte tenu des évolutions climatiques, la commission d'enquête considère qu'il s'agit là d'un facteur limitant qui pourrait à terme impacter la capacité d'accueil de l'île.

La commission d'enquête considère que le projet répond globalement aux trois piliers du développement durable (social/environnemental/économique). Il présente une évolution vers une plus grande sobriété foncière et ce malgré l'attractivité touristique grandissante du territoire.

Le Plan de biodiversité national du 4 juillet 2018 n'a logiquement pas été pris en compte dans le PLU puisqu'il est postérieur à la date d'arrêt du PLU.

#### **4.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP**

La quasi-totalité des OAP ont fait l'objet d'interventions diverses et variées. Celles-ci portent soit sur la délimitation de l'OAP, soit sur les principes d'aménagement (accès notamment) retenus ou encore la densité attendue.

##### **OAP 1/ LE PALAIS – Avenue Jules Ferry :**

La Mutuelle Familiale sollicite l'élargissement de la zone 1AU sur sa propriété afin de disposer d'une bande de 41 m au Nord et à l'Est pour pouvoir réaliser les 40 logements prévus.

Afin de ne pas retarder la mise en œuvre du projet, elle demande que l'aménagement du secteur puisse se faire en 2 opérations distinctes en fonction des propriétaires (la CCBI est propriétaire des parcelles 278 et la ville de la parcelle 63).

Elle note une incohérence entre la hauteur du bâti indiquée dans l'OAP à savoir R+1 et au règlement écrit 3,5 m à l'égout du toit et 7,5 m au faitage et l'esquisse modélisée présentant du R+1+C.

En réponse à l'observation de l'association Gerveur Da Viken (M18) qui s'oppose à la demande de la Mutuelle Familiale de modifier l'OAP, la Mutuelle Familiale (M44) précise qu'elle demande d'augmenter la bande constructible sur leur terrain de 41 m de large afin de pouvoir y réaliser les 40 logements prévus dont 75% seront à vocation sociale (locatif et accession). Elle ajoute que le projet n'a pas vocation à supprimer le stationnement puisque cent places environ sont destinées à du stationnement public.

Dans son mémoire en réponse, la collectivité précise qu'elle engagera une réflexion sur la révision de cette OAP.

##### **Appréciation de la commission d'enquête**

Le règlement écrit des zones 1AUa impose que les opérations devront s'effectuer sous la forme d'une opération d'ensemble. Sachant qu'un des propriétaires fonciers a déjà engagé une réflexion et pour ne pas hypothéquer l'ouverture à l'urbanisation de ce site à court terme, cette OAP pourrait être divisée en 2 phases distinctes.

Même si les OAP présentées sont des schémas d'intention il conviendra de mettre en adéquation l'esquisse modélisée avec la description de l'opération et le règlement écrit notamment concernant l'implantation et la volumétrie des constructions.

**OAP 2/LE PALAIS – Route de Bangor** : le périmètre de cette OAP intégrerait une parcelle appartenant à un lotissement autorisé. Si tel est le cas, pourquoi l'avoir intégrée à l'OAP ?

Dans son mémoire en réponse, la commune fait savoir que le périmètre de l'OAP 2 sera revu en conséquence et réactualisé en retirant la parcelle située dans un lotissement déjà autorisé.

**OAP 5/ LE PALAIS – Pénécam** : une incohérence est constatée entre la limite de la zone 1AU figurant au règlement graphique et le dessin de l'OAP. Les propriétaires des parcelles 350 et 351 demandent à être exclus du zonage 1AU conformément à l'esquisse d'aménagement figurant en p.23 de la pièce 3 du PLU.

Réponse de la commune : une mise à jour sera réalisée sur le tracé de cette OAP en retirant les parcelles 350 et 351 car elles ne font pas partie du projet d'aménagement. L'OAP sera scindée en deux pour prendre en compte la coupure constituée par la route.

**Appréciation de la commission d'enquête**

Les incohérences relevées entre la délimitation des OAP 2 et 5 dans la pièce 3 du dossier d'enquête et le règlement graphique doivent être corrigées.

**OAP 3/ LE PALAIS - Haute Boulogne** : l'accès Sud-Ouest de la zone est considéré comme accidentogène car débouchant sur une route très étroite et sinueuse. Il est suggéré de trouver une sortie à l'Est par la route des Glacis et d'étendre la zone AU à la totalité de la parcelle 99 sauf à ce que ce soit le passage de la canalisation d'hydrocarbure qui génère une inconstructibilité de la parcelle.

**OAP 4/ LE PALAIS - Roz Cailloz** : la voirie traversante prévue entre la route de Sauzon et Roz Cailloz est contestée puisqu'elle débouche sur une parcelle bâtie privée puis emprunte une voirie également privée desservant les parcelles AE 416, 417,363, 224,371,437, 420, 438,731, 429, 427, 440, 425 et 441.

La densité attendue de 20 logements/ha est considérée comme trop importante au vu de la densité préexistante du quartier.

Dans son mémoire en réponse, la commune précise que pour ce qui est de la densité, le SCoT impose une certaine densité des constructions que le PLU se doit de respecter. Le schéma de voirie sera revu et les parcelles privées ne seront pas impactées.

**OAP 6/LE PALAIS - Borthelo** : le raccordement prévu de la voie traversante à un chemin privé de faible largeur existant à l'Est est contesté par des copropriétaires du lotissement de Borthelo. Il est par ailleurs noté une incohérence entre la délimitation de l'OAP dans la pièce 3 du PLU et dans le zonage.

Réponse de la commune : Les orientations d'accès seront revues. Le tracé de l'OAP sera mis en cohérence avec le zonage pour éviter d'empiéter sur des parcelles privées.

L'AALLPA conteste l'OAP et constate que malgré la caducité du permis d'aménager de 2007 une construction est en cours de réalisation suite à la délivrance d'un permis de construire en janvier 2019.

Réponse de la commune : Le lotissement est conforme. Le PC a été accordé en RNU le 21.01.2019.

**OAP 8/ LE PALAIS - Route de Haute Boulogne** : contestation de la surface de la zone 1AU (4281 m<sup>2</sup> et non pas 4820 m<sup>2</sup>). La configuration du terrain et les aménagements de voirie ne permettent pas la construction de 9 logements tel qu'indiqué dans l'OAP.

Réponse de la commune : L'OAP est renommée Parc en Neil Rosetière. Compte-tenu de la présence d'eau sur le terrain, la densité et par conséquent le nombre de logements seront revus pour cette OAP.

**OAP 10/ LE PALAIS – Mérézel** : l'OAP met en cause la pérennité de l'usage agricole du bâtiment existant au sud-ouest de la zone le long de la route départementale. Dans l'OAP les accès au bâtiment agricole depuis la RD ne sont plus possibles.

Réponse de la commune : La commune n'avait pas connaissance du caractère agricole de ce bâtiment et approfondira cette question.

#### Questions de la commission d'enquête

*Le règlement écrit des zones 1AU dispose que les opérations devront se faire sous forme d'une opération d'ensemble. Pour éviter d'éventuels blocages consécutifs à une dureté foncière, certaines zones 1AU ne pourraient-elles pas être divisées en tranches afin de rendre ces OAP opérationnelles à court terme ?*

Dans son mémoire en réponse la commune fait savoir que la proposition paraît pertinente et chaque OAP sera réétudiée dans ce sens pour analyser la pertinence d'intégrer cette règle. En effet, l'opération d'aménagement d'ensemble a l'avantage d'imposer à l'échelle d'une parcelle une densité et un pourcentage de logements sociaux à créer. Si le site de projet est divisé en plusieurs phases, la réalisation des objectifs de densité et de mixité sociale peuvent être mis à mal. Ainsi, cette proposition sera étudiée au cas par cas.

*A l'exception de la zone 2AU de Bordilla qui, dicit un intervenant, a fait l'objet d'un Projet Urban Partenarial, toutes les zones d'extension future sont classées en zone 1AU. Pourquoi le PLU ne prévoit-il pas des zones 2AU parmi ces secteurs, ce qui permettrait d'inciter davantage au comblement des dents creuses au sein de l'agglomération avant toute consommation foncière en extension ?*

En réponse à cette question, la commune rappelle que la rareté du foncier est une réalité sur l'île. La forte diminution des disponibilités foncières de l'ancien document d'urbanisme (POS) au PLU ne va pas arranger cette situation. Le choix des élus est de rendre urbanisables les terrains disponibles dès l'approbation du PLU. Cependant, afin de garantir un échelonnage dans le temps, les zones 1AU seront complétées d'un échéancier prévisionnel de réalisation.

*Il est précisé dans les principes d'aménagement communs à toutes les OAP (p.9) que ces zones devront comprendre au moins 20% de logements aidés ou sociaux ou dédiés à l'accession à la propriété pour la résidence principales. Cette formulation laisse penser que l'on pourra construire 80% de résidences secondaires dans les zones 1AU. Est-ce bien la volonté de la municipalité ? Ne faudrait-il pas rajouter le mot « sociale » après le mot accession ?*

Dans son mémoire en réponse, la commune fait part que cette règle sera clarifiée comme suit : les zones devront comprendre au moins 20% de logements aidés ou sociaux et 100% de logements dédiés à l'accession à la propriété pour une habitation à l'année.

Un intervenant demande qu'il soit précisé que les OAP présentées pour chaque secteur sont des schémas d'intention ou des exemples d'aménagement et non pas des plans à respecter à la lettre.

### Appréciation de la commission d'enquête

Les OAP prévues dans le PLU permettent d'atteindre les objectifs de production de logements à 10 ans affichés dans le PADD, dont un minimum de logements aidés destinés à accueillir et à maintenir la population locale.

La commission prend note du fait que la collectivité a réaffirmé dans son mémoire en réponse sa volonté de dédier la totalité de ces logements à l'accession à la propriété pour une habitation à l'année. La commission soutient totalement cette volonté.

Le SCoT du Pays d'Auray prescrit une densité minimale de 20 logements à l'hectare. Si cette densité minimale est effectivement rappelée dans chaque OAP, il serait intéressant de donner le nombre minimum de logements attendu en fonction de la surface de l'OAP.

La commission d'enquête adhère à la décision de la commune de compléter les zones 1AU par un échéancier prévisionnel de réalisation de ces nouveaux secteurs d'urbanisation.

Les dispositions du zonage d'assainissement eaux pluviales, qui comporte des préconisations destinées à réduire les volumes rejetés dans le milieu naturel (récupération d'eau de pluie et infiltration) et des obligations, est également applicable aux secteurs qui font l'objet d'OAP. Ces préconisations et prescriptions mériteraient d'être rappelées pour chaque OAP.

La commission prend acte que la commune s'est engagée à revoir le périmètre des OAP 2 et 5 afin de sortir de leur périmètre des parcelles non concernées par l'OAP ainsi que les conditions d'accès aux OAP 4 et 6 pour ne pas impacter les propriétés privées localisées hors OAP.

## **4.5 Le zonage**

*NB : La collectivité a répondu aux demandes individuelles de modification de zonage dans le tableau annexé aux présentes conclusions. La commission d'enquête a apporté ses appréciations dans ce même tableau. Ne seront reprises ci-dessous que les réponses apportées par la commune au procès-verbal de synthèse et aux questions de la commission d'enquête.*

Il est constaté que les zonages Ns et N ont été étendus par rapport au POS. Cette extension se fait notamment au détriment des zones agricoles alors même que dans l'axe 2 « conforter les atouts économiques de l'île » du PADD on retrouve l'objectif « Pérenniser et développer les activités agricoles locales et celles liées à la pêche ».

Réponse de la commune : l'évaluation environnementale a permis de mettre en exergue la présence de sites remarquables au sein de la ZNIEFF de Type 2 qui correspond le mieux à la description des espèces et espaces protégés de l'île. Ainsi, l'extension du Ns/N s'est basée sur la notion de présence d'espèces/espaces remarquables et de corridors écologiques importants.

A l'inverse le CPIE demande d'élargir le zonage N et Nzh aux zones de protection des captages et de stockage des eaux.

Dans son mémoire en réponse, la commune indique que cette remarque semble pertinente et sera prise en compte dans le cadre de l'approbation du dossier de PLU.

Le sérieux de l'étude des zones humides et du classement qui en découle est remis en cause.

La commune rappelle que DCI environnement a réalisé l'étude de façon déconnecté du PLU. Les résultats du recensement des zones humides ont été validés de façon officielle par la Commission Locale de l'Eau avant d'être intégrées au sein du PLU.

Des ajustements de zonage sont demandés pour :

- tenir compte de la présence d'activités existantes qui non aucun rapport avec la destination de la zone au projet de PLU (ex : classement en zone Ui du garage automobile au lieu des zonages UP, Uln et Np - PLU L39a),
- tenir compte de l'usage des sols (ex : classement en zone UI de la parcelle classée N utilisée par l'entreprise La Bien Nommée - PLU R13)
- permettre la mutation de bien immobilier vers une autre destination (ex : parcelles bâties appartenant à l'hôpital à classer en zone UA plutôt qu'en UEa - PLU L12).
- Permettre la réalisation d'un projet travaillé en concertation avec la ville (ex : limite zone 1AU et UE rue Jules Ferry - PLU M41)

Réponse de la commune : Les réajustements seront réalisés au regard de l'évolution des situations.

La délimitation Sud-Ouest de la zone UE du cimetière interpelle tant par son dimensionnement que par l'intégration de parcelles viabilisées pour de l'habitat. Celle-ci est en contradiction avec l'objectif de la commune de privilégier un habitat à l'année (PLU L46).

Dans son mémoire en réponse, la collectivité précise que le projet de cimetière fera l'objet d'une réflexion plus approfondie en fonction des besoins de la commune.

Le classement en zone UBa de la partie Nord du hameau de Ramonette, située dans les espaces proches du rivage, est contesté. Il est rappelé que 2 permis de construire sont aujourd'hui portés devant la juridiction administrative.

Réponse de la commune : le zonage du site de Ramonette sera revu en conformité avec la loi littoral.

Une incohérence est constatée entre la limite de la zone 1AU figurant au règlement graphique et celle figurant dans le document OAP sous la dénomination « 6/ Le PALAIS – Borthelo ».

Des intervenants ont du mal à entendre les raisons pour lesquelles les hameaux classés en zone constructible au POS bénéficient au PLU d'un zonage N ou A.

Certaines demandes de réajustement de zonage trouvent écho dans l'avis des personnes publiques associées (ex : chambre d'agriculture, pays d'Auray...).

#### Questions de la commission d'enquête

*Pour quelles raisons les espaces remarquables ont-ils été étendus par rapport au POS (ex : secteur de Kergoyet, vallon entre Bégarosse et Borfloch) ?*

Réponse de la commune : le zonage des secteurs Ns sera réajusté en fonction de la présence d'espaces ou d'espèces protégés et d'une sensibilité environnementale forte se basant sur la délimitation Natura 2000.

*Qu'est ce qui justifie d'un classement différent (Na et Ns) des versants de la vallée de Bégarosse ?*

Réponse de la commune : le site se situe en Natura 2000.

*Pourquoi certaines zones humides sont-elles classées Azh alors qu'elles se situent dans la matrice N ou Ns (ex : secteur de Kergoyet) ?*

Réponse de la commune : le zonage Nzh sera ajusté sur les parties de territoire comprises en zone N.

*Pourquoi la propriété de Château Fouquet identifiée en tant qu'élément du patrimoine et du paysage à protéger est-elle intégrée à la zone UBa ? Un classement en zone A ou Na ne serait-il pas plus protecteur ?*

Réponse de la commune : un sous-secteur sera créé pour limiter l'extension du château tout en permettant une évolution préservant son caractère patrimonial.

*Serait-il possible de disposer d'un tableau comparatif des surfaces entre le POS (aujourd'hui caduc) et le PLU ?*

ZONE	Secteur	Surface en hectare	Affectation principale	Capacité d'accueil en logement	Observations
UA	a b	5.75 8.44	Habitations commerces et services	résiduelle	- les guéras - intra-muros
UB	a b 1b c d	11.09 121.28 4.13 12.00 41.24	Habitations commerces et services	125 à 150	
UI	a p	11.81 3.60	Activités secteur portuaire à terre	néant	- Le secteur s'étend sur le D.P.M.
NA	a b d i	10.32 14.95 5.72 5.35	Habitations commerces et services Services & artisanat	85 à 100 130 à 150 néant néant	- réserves à long terme
NC	NC 1NC	738.08 72.26	Agriculture	néant	- protection rapprochée des réserves d'eau
ND	a 1b 2b c I S	211.98 14.77 9.88 7.98 2.22 420.17	Secteurs naturels Camping & sport Camping Centre de vacances Loisirs légers Loi littoral	néant	
TOTAL DES SECTEURS :		1 733.02		340 à 400 logements	
TERRITOIRE COMMUNAL :		1 743.00			

SECTEUR EXCLU DU P.O.S. : 10.98 hectares

Surface des espaces boisés classés : 126.1 hectares

ZONAGE PLU arrêté	SUPERFICIE
1AU /2AU	19.08
U	213.30
A	659.36
N	864.46
Dont Ns	530,25
Dont Nz	67,48

### Appréciations de la commission d'enquête

Sur le territoire de la commune de Le Palais, la superficie des zones Ns (530,25 ha) a augmenté de 110 ha par rapport aux zones NDs (420,17 ha) du POS. Parallèlement les zones agricoles ont été réduites de près de 150 ha.

Comme le souligne la Chambre d'Agriculture, cette évolution et l'intégration à la zone Ns de nombreux espaces mis en valeur par l'agriculture interroge quant à la volonté réelle de susciter et de permettre la reprise d'activités agricoles.

La commission prend acte de l'engagement de la collectivité de revoir ou de justifier les limites des zones Ns et de réintégrer les zones humides dans les zones N et Ns tel que demandé par le Préfet dans son avis.

En raison de la volonté affichée dans le PADD de préserver l'outil agricole (pérenniser et développer les activités agricoles locales) il semble pertinent de faire un recensement des parcelles agricoles exploitées et exploitables, y compris en zones naturelles N et en espaces remarquables Ns et de vérifier que le zonage et le règlement permettent de pérenniser cette activité. La commission recommande le réexamen du zonage agricole.

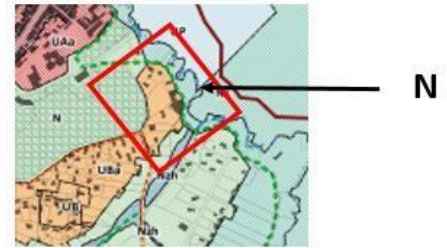
Après reconnaissance sur le terrain, compte tenu des contraintes topographiques constatées la commission considère que la zone Ui pourrait être étendue à la parcelle N partiellement utilisée pour les besoins d'une des entreprises de la zone.

La commission d'enquête est favorable au classement en zone Ui des parcelles classées Uln compte tenu de l'usage actuels des sols (garage).

La commission note que le classement UBa de la partie Nord de Ramonette est remise en cause par des associations ; des permis de construire ont été contestés devant le tribunal administratif.

Dans son avis le Préfet rappelle que le secteur Nord de Ramonette comporte des 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 CCAA de Nantes du 29/05/2017 – commune de Houat).

La commission d'enquête considère que, bien que la partie Nord de Ramonette soit située dans la continuité de l'urbanisation ce secteur, en espace proche du rivage et dans la bande des 100 m, présente une urbanisation diffuse dans un environnement naturel et boisé. C'est pourquoi la commission recommande qu'il soit classé en zone N.



La commission note que les demandes de la CDNPS de classement en EBC d'un espace boisé d'environ 1 ha au sud-ouest de l'EBC qui englobe le bois du Génie a été pris en considération au PLU arrêté.

Par ailleurs elle rejoint l'avis du Préfet qui demande le classement en EBC du STECAL NI (activité d'accrobranche) de Brûté puisque cette activité serait compatible avec un classement EBC sous certaines conditions.

#### **4.6 Le règlement écrit**

*NB : La collectivité a répondu aux observations relatives au règlement écrit dans le tableau annexé aux présentes conclusions. La commission d'enquête a apporté ses appréciations dans ce même tableau. Ne seront reprises ci-dessous que les réponses apportées par la commune au procès-verbal de synthèse et aux questions de la commission d'enquête.*

Les observations sur le règlement écrit sont nombreuses et portent principalement sur :

- Les hauteurs et le volume des constructions qui peuvent être un frein à des projets (ex : mise en œuvre d'une dalle bois qui nécessite que le niveau de référence soit à +60 cm au-dessus du niveau du sol)
- L'absence d'une largeur maximale de pignon dans certaines zones peut conduire à une typologie de bâtiments très éloigné de la typologie Belliloise.
- La hauteur maximale à 2,50 m des appentis à toit plat n'est pas suffisante pour permettre un usage d'habitation et un niveau d'isolation conforme à la RT 2012.
- La définition des appentis est trop restrictive : voir la définition du Larousse.
- Le dimensionnement des ouvertures et l'interdiction de volets roulants que ne vont pas dans le sens de la RT 2012 qui impose d'abaisser la dépendance énergétique des bâtiments.
- L'obligation de créer des cheminées et des chevronnières non adaptée pour les maisons en bois.

Il est demandé de :

- Encadrer l'installation d'éoliennes individuelles.
- Encadrer les extensions du bâti isolé constitutif du mitage (UBED).
- Interdire les constructions nouvelles en zones UB situées en discontinuité de l'agglomération.
- Préciser en zones A et N que l'extension mesurée est autorisée pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU.
- Autoriser en zone A et N l'extension mesurée des constructions à hauteur de 50% comme il est couramment admis par la jurisprudence.



- Autoriser les piscines uniquement si elles sont alimentées par de l'eau de pluie ou de puits.
- Intégrer une liste d'espèces invasives à proscrire sur le territoire.

Des professionnels du bâtiment (architecte, maître d'œuvre) proposent des précisions et/ou modifications de certaines règles afin de coller au plus près à la réalité de terrain, aux demandes d'architectures bioclimatiques...

#### Questions de la commission d'enquête

*Alors même que la ressource en eau est un enjeu important sur Belle-Île, est-il raisonnable d'autoriser les piscines individuelles ?*

Réponse de la commune : la commune engagera des réflexions à ce sujet.

*Les bâtiments susceptibles de changer de destination pourront-ils faire l'objet d'une extension mesurée une fois qu'ils auront le statut d'habitation ?*

Réponse de la commune : à voir avec la DDTM.

*Le règlement fige le modèle architectural conventionnel de l'île en interdisant toute évolution architecturale néanmoins adaptée au contexte local. Cela ne risque-t-il pas de conduire à une banalisation voire une monotonie paysagère ?*

Dans son mémoire en réponse, la collectivité rappelle que le règlement du PLU a été élaboré avec l'ensemble des personnes concernées (BTP, architectes, constructeurs...) lors de réunions de travail. La proposition qui en est ressortie a été étudiée et arbitrée par l'ensemble des élus des 4 communes.

Les élus ont fait le choix de maintenir une architecture de type Belliloise qui fait l'identité même de l'île. Cependant, les remarques du CAUE seront analysées et intégrées afin de clarifier certaines règles.

*Le défrichement des parcelles laissées en jachère est-il autorisé notamment en zone Ns ?*

La commune apporte la réponse suivante : l'interdiction de défrichement inscrite au PLU concerne uniquement les Espaces Boisés Classés. En dehors de cette prescription, le PLU n'interdit pas le défrichement.

*Les retenues d'eau collinaires sont-elles autorisées ?*

Réponse de la commune : le règlement précise les éléments suivants : « les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels. »

#### Appréciation de la commission d'enquête

La commission d'enquête invite la commune à apporter toutes les modifications nécessaires au règlement écrit afin d'en limiter les interprétations. Il serait par ailleurs opportun, pour une utilisation plus pratique du règlement écrit, de faire figurer les dispositions générales en début de document. Le chapitre n°1 des annexes intitulé « définitions générales » se doit d'être le plus exhaustif possible et reprendre les termes utilisés dans le corps du règlement.

La commission d'enquête constate des divergences dans les règlements écrits des 4 communes notamment en ce qui concerne la possibilité ou non de réaliser des annexes et des abris de jardin en zones A et N. Il conviendrait de revoir la rédaction et la cohérence de la totalité des règlements des zones A et N qui paraît comporter des contradictions et des dispositions sujettes à interprétation.

La commission s'est fait confirmer par la Chambre d'Agriculture que la doctrine départementale évolue en matière d'extension des bâtiments en zones A et N. Elle se déclare favorable pour une limitation des extensions à 50% sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU.

Le règlement pourrait être assoupli pour permettre la réalisation de bâtiments bioclimatiques.

#### **4.7 Les STECAL**

Au sein de la zone N, des STECAL ont été créés afin de pérenniser des activités économiques isolées existantes. Des STECAL portent sur des campings isolés (NI), des colonies de vacances (NIc), des activités artisanales (Nx) ou commerciales (Nxa) existantes, des services de réputation - déchets (Nv), de station d'épuration (Ne), de projet de port à sec (Np).

Les Amis des Chemins de Ronde rappellent l'avis défavorable de la CDPENAF sur les STECAL au motif que « 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 ».

Réponse de la commune : un complément du descriptif des STECAL sera apporté au rapport de présentation du PLU pour approbation.

Selon l'association Gerveur da Viken, certains STECAL bénéficient d'aucune autorisation (ex : zone NI d'accrobranches au Sud de Bruté). Le Préfet dans son avis précise que la zone NI au Sud de Bruté ne peut être déterminée en tant que STECAL en l'absence d'une autorisation.

Réponse de la commune : le STECAL NI à Bruté sera retiré au PLU pour approbation.

A Port Salio, des riverains de la zone Nxa estiment que l'activité exercée, source de nuisances, devrait être délocalisée dans une zone d'activités. Selon eux le classement en STECAL légalise une situation litigieuse.

Le propriétaire du bâtiment classé en zone Nxa fait part des recours exercés par le voisinage contre son activité de discothèque, activité qui a reçue toutes les autorisations nécessaires, et demande si le zonage Nxa lui permettra de faire perdurer son activité.

Réponse de la commune : le PLU gère le droit des sols et ne peut influencer sur les activités présentes. Le site NXa bénéficie d'un règlement strict ou aucune extension n'est autorisée mais pérennise les activités en place.

Il ne semble pas à l'UBED que les communes fassent l'objet d'un traitement identique par rapport à la réglementation en vigueur.

Dans le cadre de l'avis des PPA, la Société Nouvelle d'exploitation de la carrière de Mérézelles demande le classement en secteur Ac (STECAL) les parcelles concernées par le projet de renouvellement, de régularisation et d'extension de la carrière.

Réponse de la commune : le zonage A autorise l'exploitation des carrières. Le classement en Ac sera étudié par la collectivité en cohérence avec les projets de la Société Nouvelle d'exploitation.

### Appréciation de la commission d'enquête

La commission d'enquête rappelle que « l'outil » STECAL a pour objet de pérenniser des activités économiques isolées en zones A ou N en compatibilité avec le PADD dont l'axe 2 est de conforter les atouts économiques de l'île.

Elle retient que la CDPENAF a donné un avis défavorable au motif que « *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* ». Il convient donc de compléter la partie justification des choix du rapport de présentation ainsi que le règlement écrit.

La commission note que le Préfet demande la suppression de la zone NI de Brûté identifiée en tant que STECAL alors qu'elle ne dispose d'aucune autorisation et prend acte d'engagement de la commune à supprimer ce zonage au PLU approuvé. Elle rappelle par ailleurs la demande de la CDNPS de classer cette parcelle boisée en espace boisé classé à conserver ou à créer.

La commission d'enquête note que contrairement aux autres STECAL, le STECAL Nxa de Port Salio, remis en cause par des riverains en raison des nuisances occasionnées, ne permet aucune extension des bâtiments.

### 4.8 Les changements de destination

Le PLU a identifié des bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Des intervenants à l'enquête considèrent que le nombre de bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination est trop élevé et s'inquiètent quant à leur destination future. Ils estiment que les changements de destination doivent faire l'objet d'un cadrage précis et être uniquement destinés à du logement et tout particulièrement pour les résidents.

La commission d'enquête constate que bien que matérialisés au règlement graphique par une étoile, il est impossible d'identifier le nombre de bâtiments (superposition d'étoiles sur un même secteur) et les bâtiments concernés (absence de liste illustrée des bâtiments retenus).

#### Questions de la commission d'enquête :

Le DOO du SCoT du Pays d'Auray dispose que la reconversion des bâtiments d'exploitation pourra être prévue sous réserve :

- D'un intérêt patrimonial
- D'une insertion paysagère et urbaine
- D'absence de gêne pour l'agriculture

Dans l'axe 2 du PADD (p22), il est prévu de « permettre la reconversion de certains bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, en s'assurant de la compatibilité des nouveaux usages avec l'activité agricole existante ».

- Après reconnaissance terrain, l'intérêt architectural ou patrimonial de certains bâtiments interroge.
- A partir de quels critères ont été identifiés les bâtiments susceptibles de changer de destination ?
- Existe-t-il une liste illustrée des bâtiments concernés ?

Réponse de la commune : une fiche illustrative des bâtiments patrimoniaux sera complétée dans le rapport de présentation et ce sera l'occasion de ne repérer uniquement que les bâtiments agricoles patrimoniaux.

**Appréciation de la commission d'enquête**

Même si l'avis conforme de la CDNPS ou de la CDPENAF est requis au cas par cas avant tout changement de destination de bâtiments préalablement identifiés au PLU, la commission d'enquête note avec satisfaction que la commune s'est engagée à réexaminer les changements de destination proposés au PLU afin de ne retenir que les bâtiments agricoles patrimoniaux et à compléter ce recensement. Ce travail permettra de compléter le rapport de présentation par une fiche illustrative. Ce point fera l'objet d'une recommandation de la commission d'enquête dans le chapitre 5.

**4.9 Les éléments du paysage et du patrimoine bâti**

Des intervenants font état d'un recensement non exhaustif des éléments du paysage et du patrimoine bâti, tandis que d'autres rappellent que traditionnellement Belle-Île n'est pas marquée par un maillage bocager.

Pour certains, systématiser le développement de haies bocagères sur tout le territoire n'est pas souhaitable au risque de dénaturer l'île.

Si le classement de haies assurant un rôle paysager, hydraulique, antiérosif, écologique est souhaitable, ce classement ne doit pas inclure les haies d'essences exotiques comme le cyprès qui est sans intérêt écologique ou paysager.

Le repérage de certains éléments du paysage ou de patrimoine bâti interpelle. La commission d'enquête relève que le repérage par une étoile jaune ne fait pas la distinction entre les éléments de paysage et le patrimoine bâti à protéger ou à créer.

**Question de la commission d'enquête :**

*Aucun inventaire des bâtiments et petits ouvrages d'intérêt patrimonial n'est présent au dossier. Ne serait-il pas judicieux de le joindre avec des planches photographiques permettant d'en suivre leur conservation ?*

**Réponse de la commune :** le rapport de présentation sera complété d'éléments illustratifs du petit patrimoine.

**Appréciation de la commission d'enquête :**

La commission d'enquête constate que l'axe 3 « Préserver et valoriser les espaces naturels de Belle-Île-en-Mer, atouts indéniables du territoire » du PADD est incomplètement traduit au règlement du PLU en ce qui concerne le patrimoine bâti remarquable ou vernaculaire. Elle note avec satisfaction que la commune s'est engagée à étudier et compléter le PLU avant son approbation sur ce point.

Elle acte le fait que la commune de Le Palais a protégé au titre de la loi paysage uniquement les haies existantes qui participent à l'intégration dans le paysage des bâtiments abritant des activités spécifiques.

**4.10 Les emplacements réservés**

17 emplacements réservés (ER) sont prévus au POS. Les ER 14 et 17 sont contestés quant à leur localisation (Natura 2000, Ns...), leur destination (aire de stationnement) et leur emprise (forte capacité d'accueil dans site sensible).

**Réponse de la commune :** les ER 14 et 17 sont destinés à des aires de stationnement naturelles qui permettront de canaliser le stationnement sauvage tout en respectant les milieux présents.

**Appréciation de la commission d'enquête :**

Si le positionnement de l'ER17 répond à une préconisation de l'ABF (voir éléments de réponse du maître d'ouvrage dans le tableau des observations annexé aux présentes conclusions) d'interdire la réalisation d'une aire de stationnement à proximité immédiate de la Belle Fontaine (Monument Historique Classé) la commission d'enquête note que cette aire de stationnement servira tant aux touristes fréquentant le site de la Belle Fontaine, qu'au public fréquentant la brasserie et la discothèque.

La commission d'enquête considère que la mise en place d'aire de stationnement visant à canaliser la fréquentation du public, répond à un objectif de protection des milieux sensibles. Elle note que le règlement écrit autorise en zone Ns en dehors de la bande des 100 m, les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile... Néanmoins, le dimensionnement de l'ER14 (1,2 ha soit une capacité d'accueil d'environ 500 véhicules) interroge d'autant qu'il semble porter partiellement sur des milieux écologiquement sensibles. La commission d'enquête recommande de revoir à la baisse le dimensionnement de cet emplacement réservé situé en zone Ns et dans la bande des 100 m.

Le groupement hospitalier Brocéliande Atlantique suggère de prévoir un emplacement réservé pour réalisation d'un accès routier à l'hôpital via le Sud du terrain La Vigne. La création de cette voie, déjà étudiée, a été l'une des données techniques et fonctionnelles du projet de reconstruction de l'hôpital.

Réponse de la commune : l'accès routier à l'hôpital via le Sud du terrain La Vigne n'est plus d'actualité.

**Appréciation de la commission d'enquête :**

La commission d'enquête prend acte de la réponse du maître d'ouvrage même si elle est étonnée, compte tenu de la configuration de l'accès actuel, que ce projet de voirie ne soit pas reconduit alors même qu'il semblait constituer une des données techniques et fonctionnelles de reconstruction de l'hôpital.

L'intérêt de l'ER 8, dont l'emprise porte sur une partie de la propriété du garage automobile (875 m<sup>2</sup>), interroge le propriétaire d'autant que la voie existante semble être suffisamment large.

Réponse de la collectivité : l'ER8 est justifié par le projet de redimensionnement de l'exutoire eau pluviale et trop plein du barrage.

**Appréciation de la commission d'enquête :**

Au vu de la réponse de la commune, la commission d'enquête se demande si la destination de l'ER8 « élargissement de voirie » est bien la bonne.

**4.11 La loi littoral**

Suite à la prise de connaissance du courrier de la DDTM, en date du 20 juillet 2019, annexé au dossier d'enquête publique, certains intervenants ont pris acte que c'est au SCoT qu'il appartient de définir les secteurs déjà urbanisés (SDU) en dehors des espaces proches du rivage qui pourront faire l'objet d'une densification et que dans l'attente de la prescription du SCoT, des autorisations dérogatoires pourront être accordées par le Préfet.

La délimitation des espaces proches du rivage (EPR), qui n'est pas sans conséquence suite à la promulgation de la loi ELAN, interroge de nombreux intervenants. L'incompréhension est d'autant plus grande que dans certains cas la limite des EPR traverse un espace urbanisé (Port Salio) ou alors contourne l'espace urbanisé (Bordardoué).

L'AALLPA estime que de nombreux secteurs sont classés en zone UBa alors qu'ils se situent en discontinuité de l'agglomération et qu'ils présentent un habitat diffus. L'association considère que si ces secteurs situés en discontinuités de l'agglomération sont maintenus en zone UB, le règlement devra interdire toute construction nouvelle et seules les extensions du bâti existant devront être admises.

En application de la loi littoral modifiée suite à la promulgation de la loi ELAN, l'AALLPA demande de :

- supprimer les zones UC et les zones 1AU situées hors agglomération,
- supprimer le zonage UBa au niveau de Ramonette où le juge du TA a annulé deux autorisations et classer cet espace situé dans les EPR en zone N

Le classement en zone N de la partie Nord de Ramonette est demandé par l'ensemble des associations qui sont intervenues à l'enquête et également par le Préfet

Questions de la commission d'enquête :

*Dans le cadre de la prise en compte de la loi ELAN par le SCoT, la délimitation des EPR dans les PLU va prendre toute son importance. La commission d'enquête a relevé des incohérences dans la délimitation des EPR qui parfois vient couper des zones urbanisées ou encore les contourne. Sur quels fondements les délimitations à la parcelle ont-elles été faites ? La commission d'enquête souhaite avoir des réponses aux observations relatives à la délimitation des EPR.*

Dans son mémoire en réponse, la commune informe que le tracé des Espaces Proches du Rivage sera revu afin de répondre aux exigences de la réglementation.

Appréciation de la commission d'enquête :

Le SCoT du Pays d'Auray devrait intégrer les nouvelles dispositions de la loi ELAN d'ici quelques temps. Il appartiendra alors à la commune de se mettre en compatibilité avec le SCoT via une procédure d'urbanisme adéquate.

La délimitation des Espaces Proches du Rivage est effectuée sur la base de critères d'origine jurisprudentielle définis dans le SCoT actuellement en vigueur et repris dans le rapport de présentation du PLU.

La commission d'enquête recommande que la commune procède, sur cette base, à une délimitation fine des EPR avant l'approbation du PLU.

La commission note que le classement en zone UBa de la partie Nord de Ramonette est contestée par des associations et que des permis de construire ont été contestés devant le tribunal administratif. Dans son avis le Préfet rappelle que le secteur Nord de Ramonette comporte des compartiments qui ne peuvent être qualifiés d'urbanisés au regard de la jurisprudence actuelle. La commission d'enquête que cette partie du secteur de Ramonette présente une urbanisation diffuse dans un environnement naturel et en partie boisée. Située en espaces proches du rivage (EPR) et dans la bande des 100 m, un classement N se justifie. Ce point fait l'objet d'une recommandation (voir illustration 4.5).

Dans le rapport de présentation, il est rappelé que le développement urbain de Le Palais est contraint par des limites historiques (enceinte urbaine créé par Vauban) et naturelles (topographie contraignante des coteaux, Bois du Génie).

La commission d'enquête recommande de mieux argumenter la continuité de l'urbanisation du secteur de Mérezelle avec l'agglomération du bourg, faute de quoi l'extension de la zone d'activité pourrait être remise en cause. Il en est de même pour les autres zones UB contestées par l'AALLPA.

#### **4.12 Les Entités Urbaines Significatives**

Des intervenants s'étonnent du classement en zone agricole ou naturelle de secteurs urbanisés et sollicitent un classement en zone UC.

D'autres, dont les terrains sont classés en zone UC au projet de PLU, sont inquiets quant au maintien du caractère constructible de ces secteurs compte tenu notamment des nombreux recours exercés par l'AALLPA devant la juridiction administrative contre des permis de construire accordés.

L'AALLPA, l'UBED, Gerver da Viken, les ACR et le CPIE contestent l'existence même des entités urbaines significatives classées en zone UC dans le PLU au motif qu'elles sont illégales car elles anticipent les dispositions de la loi ELAN. Elles rappellent qu'elles ne peuvent être délimitées dans le PLU qu'après identification dans le SCoT, ce qui n'est actuellement pas le cas. Elles demandent leur retrait, certaines associations allant jusqu'à menacer d'attaquer le PLU devant la juridiction administrative si celles-ci sont maintenues.

Ces associations notent par ailleurs que les critères retenus pour identifier les zones UC sont différents de ceux inscrits dans la loi ELAN.

Quelques particuliers contestent l'application de ces critères dans le projet de PLU et demandent le classement de certains hameaux en zone UC.

Réponse de la commune : suite à la promulgation de la loi Elan, des évolutions législatives relatives à la loi littoral impactent les communes de Belle-Île en Mer. Les zones UC seront reclassées dans un zonage adapté permettant de répondre à ces nouvelles prescriptions.

#### **Appréciation de la commission d'enquête :**

Le projet de PLU de Le Palais a été arrêté en avril 2018 soit 7 mois avant la promulgation de la loi Elan et est donc de ce fait non compatible avec les dispositions de cette loi qui prévoit que les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) soient identifiés par le SCoT et délimités dans les PLU.

Le maintien des zones UC (identifiant les entités urbaines significatives de la commune) telles que réglementées aux projets de PLU des 4 communes rendrait ceux-ci illégaux car incompatibles avec la loi Elan mais néanmoins compatible avec le SCoT dans sa version applicable.

En l'absence de jurisprudence sur ces nouvelles dispositions de la loi Elan, après s'être longuement interrogée et avoir consulté différentes sources (DDTM, Pays d'Auray, avocat conseil de la commune...) il semble à la commission d'enquête que seul le maintien des zones UC permettrait d'utiliser la mesure dérogatoire prévue au III de l'article 42 de la loi Elan qui dispose que « Jusqu'au 31 décembre 2021, des constructions et installations qui n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti, peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature des paysages et des sites, dans les secteurs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant de la présente loi, mais non identifiés par le schéma de cohérence territoriale ou non délimités par le plan local d'urbanisme en l'absence de modification ou de révision de ces documents initiée postérieurement à la publication de la présente loi ».

Dans ce contexte la commission d'enquête estime qu'il est nécessaire d'introduire dans le règlement de la zone UC une disposition qui limite les possibilités de constructions et d'installations au régime dérogatoire prévu par la Loi Elan. Ce point fait l'objet d'une réserve de la part de la commission.

#### **4.13 Le camping caravanning isolé**

L'association Laissez-nous Camper demande le maintien des possibilités de camping isolé en zones A et N. Elle rappelle que le camping sur terrain privé est une tradition sur l'île, qu'il s'agit d'un tourisme social, à l'heure où plusieurs campings communaux ont fermé, protecteur de l'environnement et favorable à l'économie belliloise.

Réponse de la commune : pour les communes littorales, l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont soumis aux règles relatives à l'extension de l'urbanisation. Ainsi, tout nouveau camping ou caravanning isolé est interdit en dehors des permis d'aménager d'ores et déjà délivrés et en dehors des espaces situés en continuité des agglomérations et villages.

#### **Appréciation de la commission d'enquête :**

La commission d'enquête a rencontré nombre de campeurs réunis au sein de l'association Laissez Nous Camper (LNC). Elle considère que cette forme de tourisme participe autant à la vie économique de l'île que les résidents secondaires, qu'elle constitue une tradition sur l'île d'autant que pour certains natifs de Belle-Île-en-Mer c'est l'unique possibilité de revenir sur l'île quelques semaines par an.

La commission d'enquête a constaté que les installations sont très discrètes, réduites à la période estivale et que l'impact paysager et environnemental reste très limité. Cette forme d'occupation du sol permet aussi d'entretenir des terrains sans valeur agronomique voués à la friche, ce qui limite sans doute les risques d'incendie.

Cette pratique est actuellement tolérée sur l'île, cependant la commission d'enquête considère que le document d'urbanisme ne peut pérenniser par un zonage ou dans son règlement une pratique contraire à la loi littoral. Il ne peut donc être question d'envisager un zonage particulier pour légaliser ces pratiques.

#### **4.14 Le stationnement de mobil home**

Les deux observations relatives au stationnement de mobil home portent uniquement sur le cas de la zone de Kerdalidec sur la commune de Locmaria.

Réponse de la commune : Aucune question ne concerne la commune de Le Palais mais la problématique est abordée dans la réponse précédente.

#### **4.15 Les demandes de constructibilité**

*NB : La collectivité a répondu aux demandes individuelles dans le tableau annexé aux présentes conclusions, la commission a apporté ses appréciations dans ce même tableau.*

Les demandes particulières de constructibilité (en densification et en extension) sont d'autant plus nombreuses que l'application de la législation a pour effet de réduire les zones constructibles qui existaient au POS (POS aujourd'hui caduc).



Des intervenants, dont les terrains sont classés en zone UC au projet de PLU, sont inquiets quant au maintien du caractère constructible de ces secteurs en raison notamment des nombreux recours exercés par l'AALLPA devant la juridiction administrative contre des permis de construire accordés.

#### Appréciations de la commission d'enquête

Voir les réponses individuelles sur les demandes de constructibilité dans le tableau récapitulatif de toutes les observations.

Concernant la constructibilité de parcelles situées en zone UC, voir les appréciations de la commission d'enquête dans le § 4.12 « Les entités urbaines significatives ».

### **4.16 La circulation et les cheminements doux**

L'augmentation de la circulation et l'inadaptation des infrastructures routières inquiètent les intervenants d'autant qu'aucune disposition ne semble être prise dans le PLU pour permettre des aménagements de type voirie partagée.

Il est par ailleurs regretté que les chemins de terre reliant les villages à travers les vallons soient voués à l'abandon ou encore fermés.

Des liaisons douces fonctionnelles semblent avoir été omises (ex : secteur de l'hôpital).

#### Questions de la commission d'enquête :

*Le règlement graphique matérialise le long de la voie reliant Rosbosser à Kersablen « voies, chemins à conserver ou à créer ». Une inscription au titre des emplacements réservés pour réalisation d'une voie douce n'aurait-il pas été préférable d'autant que le passage semble prévu sur une parcelle agricole ?*

Réponse de la commune : la nécessité d'inscrire un emplacement sera étudié.

*Quelles actions concrètes en matière de cheminement doux sont envisagées à court terme ? Ne faut-il pas prévoir des emplacements réservés pour permettre la mise en œuvre de déplacements doux le long des axes routiers principaux (éviter les croisements constatés en période estivale de familles à pied ou en vélo avec une importante circulation automobile ou de bus) ?*

Réponse de la commune : la réflexion et les études relatives à l'aménagement de cheminements doux et pistes cyclables est coordonné par la CCBI.

#### Appréciations de la commission d'enquête

La commission relève avec intérêt que le PADD dans son axe 4 définit des objectifs volontariste en matière de déplacement pour tous à l'échelle de l'île. Elle a circulé sur l'île à de nombreuses reprises durant la période de haute fréquentation touristique et a constaté l'extrême dangerosité générée par de la cohabitation entre les cyclistes, très nombreux, et les automobiles, en particulier sur les voies de liaison principales.

Au-delà des itinéraires touristiques, elle estime qu'il est urgent de mettre en place des pistes cyclables doublant les routes structurantes du territoire notamment les RD 30, 25, 190 et 190a.

#### **4.17 Les annexes du PLU**

L'absence d'actualisation de la notice sanitaire interpelle (indication de travaux à effectuer alors que ceux-ci sont déjà réalisés...).

##### Question de la commission d'enquête :

*Le rapport de présentation –diagnostic territorial à la page 235 et la note sanitaire indique que la CCBi envisage d'installer une unité de dessalement fixe (page 6), quand est-il exactement ?*

Réponse de la commune : la réactualisation du schéma d'assainissement a été lancée après l'arrêt du PLU. Ainsi, la notice sanitaire et le rapport de présentation seront complétés en conséquence pour l'approbation.

##### Appréciation de la commission d'enquête :

Il appartiendra à la commune d'actualiser les annexes du PLU en intégrant notamment les mises à jour des zonages d'assainissement eaux pluviales et eaux usées.

#### **4.18 Divers**

Quelques observations portent sur les nuisances sonores nocturnes subies notamment en période estivale.

Le projet d'exploitation de vigne sur la commune de Locmaria interroge quant à la localisation, la surface, la pratique intensive et l'impact des traitements prévisibles sur la santé.

Les ACR suggèrent que les Bellilois entreprennent les démarches pour faire de leur île un parc naturel régional. Elle interpelle par ailleurs le fait que les PC ne soient pas regroupés sur le site de toutes les mairies.

Le CPIE s'interroge sur la réalisation de 4 PLU sur un territoire aussi restreint et homogène.

Réponse de la commune : ces réflexions générales n'amènent pas de modifications ou d'évolution de la procédure de PLU.

##### Appréciation de la commission d'enquête :

La commission d'enquête n'a pas d'appréciation à porter sur des observations ne relevant pas directement du PLU

### **5. CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PROJET D'ELABORATION DU PLU**

En ramenant à l'essentiel l'examen des dispositions du projet de PLU, des observations formulées (avis des PPA et observations du public) et du mémoire en réponse à la commune, outre les appréciations de la commission d'enquête figurant en encadré dans l'analyse des thématiques qui précède, la commission d'enquête constate que :

La commune de Le Palais s'est dotée d'un plan d'occupation des sols dès 1979. Depuis, ce document d'urbanisme a été révisé à deux reprises en 2000 et 2009. Ce document est devenu rapidement obsolète car il n'intégrait pas les évolutions législatives telles que les lois Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000, qui a créé les Plans locaux

d'urbanisme (PLU), Grenelle de 2010 et ALUR de 2014. En application de cette dernière loi le POS est même devenu caduc depuis le 27 mars 2017. A ce jour, la commune de Le Palais n'a donc plus de document d'urbanisme et c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique.

Cette situation contraint considérablement les projets de développement de la commune, d'autant qu'il s'agit d'une commune littorale soumise aux dispositions de la loi du même nom et aux jurisprudences afférentes. Il faut savoir qu'à Belle-Île-en-Mer de nombreux permis de construire ont été déférés devant la justice administrative et que les décisions des juges, qui concluent souvent à l'annulation des autorisations d'urbanisme, alimentent régulièrement cette jurisprudence. Dans cette situation d'instabilité juridique il est donc urgent et indispensable que la commune de Le Palais se dote d'un Plan Local d'Urbanisme.

En raison de l'avis défavorable du Préfet sur le projet de PLU arrêté en 2008, la commune n'a pas menée à son terme la procédure. En novembre 2011 la commune a de nouveau acté l'élaboration du PLU. A l'heure de l'intercommunalité et des PLUi, le choix a été fait à Belle-Île-en-Mer, d'élaborer 4 PLU communaux coordonnés par la Communauté de Communes de Belle-Île-en-Mer (CCBI). Les PLU qui résultent de cette démarche sont certes autonomes sur le plan juridique mais globalement cohérents dans leur diagnostic, leur approche environnementale, leurs projets de développement et leurs dispositions réglementaires.

Pour de multiples motifs souvent liés au contexte local, mais aussi pour des raisons de complication et de retard dans les décisions administratives, la procédure d'élaboration du PLU de Le Palais a duré plus de 7 ans. Le PLU arrêté en avril 2018 n'a pu être soumis à enquête publique qu'au troisième trimestre 2019 (de fin juillet à début septembre 2019).

Pour rajouter à cette complexité, la Loi Elan votée en novembre 2018 est venue remettre en cause la légalité des entités urbaines significatives classées en zone UC, identifiées à partir d'une analyse poussée des potentialités de densification.

Dans ce contexte d'insécurité juridique permanente, difficilement acceptée par les élus et les habitants, la commission d'enquête estime que le PLU soumis à l'enquête publique présente l'évident avantage d'ouvrir des perspectives de développement à la commune, répondant à sa volonté de retenir la population active sur l'île et d'accueillir de nouveaux habitants. Certes, il possède des défauts mais ceux-ci peuvent être rectifiés avant son approbation.

Ainsi, les élus ont fait le choix d'une croissance démographique soutenue tout en organisant le développement urbain autour de son bourg éclaté du fait des contraintes historiques et naturelles. La commune mène une politique volontariste de rattrapage démographique (scénario médian de 1,2 % par an) eu égard à son rôle de pôle à l'échelle de l'île. Ce choix de scénario semble à la commission d'enquête raisonnable compte tenu de la vocation de pôle urbain de la commune à l'échelle de l'île, vocation confirmée au SCoT.

La commune exprime au travers du projet de PLU une volonté d'infléchir la consommation foncière (-22% par rapport à la décennie passée). La majorité des constructions seront réalisées dans l'enveloppe urbaine existante (60% de l'offre de logements en densification) et dans les extensions encadrées par des OAP sectorielles (40% de l'offre de logements). Ce choix urbanistique de densifier les zones U, de soumettre à opération d'aménagement d'ensemble les OAP en respectant la densité prescrite par le SCoT (20 logs/ha) participent à la limitation de la consommation foncière.

Le PLU est par ailleurs économe en espace puisqu'il supprime les anciennes zones UB du POS, ce qui d'ailleurs n'est pas encore totalement accepté par les propriétaires qui s'estiment lésés. Sur ce point la commission d'enquête a dû faire œuvre de pédagogie.

Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles est un moyen offert par le PLU pour permettre la réalisation de logement sans consommation foncière. Même si l'avis conforme de la CDNPS ou de la CDPENAF est requis au cas par cas avant tout changement de destination de bâtiments préalablement identifiés au PLU, la commission recommande de retravailler ce recensement en se basant sur les critères définis par le SCoT.

Pour toutes ces raisons la commission d'enquête estime que le projet de PLU est économe en espace et limite l'étalement urbain.

La commission observe que la commune mène une politique volontariste visant à préserver et à soutenir le commerce notamment en instituant plusieurs périmètres de linéaires commerciaux dans le centre-bourg et sur le port.

Le maintien et le développement de l'activité agricole sur l'île est une intention clairement affichée dans le PADD. La commission constate, à l'instar de la chambre d'agriculture, que les zones agricoles ont été significativement réduites : 659 ha au PLU contre 738 ha au POS ; ce qui va à l'encontre de l'orientation du PADD. Par ailleurs l'intégration à la zone Ns de nombreux espaces mis en valeur par l'agriculture interroge quant à la volonté réelle de susciter et de permettre la reprise d'activités agricoles.

La commission d'enquête observe par ailleurs que le PLU classe près de 865 ha en zone naturelles dont 530,25 ha en zone Ns (+110 ha/POS), ce qui traduit la volonté de protéger le patrimoine exceptionnel de l'île, en particulier les paysages emblématiques, les landes littorales, les vallons et les zones humides. La commission prend note que la commune s'engage à revoir ou à justifier l'élargissement des zones Ns par rapport au POS de 2009.

Pour la commission d'enquête, l'urbanisation diffuse de la partie Nord de Ramonette située dans la bande des 100 m, en espace proche du rivage et classée en zone UBa au PLU s'inscrit plutôt dans une matrice naturelle qui justifierait un classement en zone N.

Les activités industrielles et artisanales sont essentiellement situées dans des zones d'activités dédiées (zones Ui). Des zones 1AUi ont été définies dans la continuité des zones Ui pour augmenter la capacité d'accueil de ces zones. Les activités isolées en campagne ne sont pas en reste, puisque la mise en place de STECAL permet à ces activités de se maintenir et d'étendre de manière limitée le bâtiment existant à l'exception du secteur Nxa pour lequel seule est autorisée la réhabilitation et la restauration du bâti existant. Il semble nécessaire à la commission que la délimitation de certaines zones Ui soit revue pour tenir compte de l'occupation réelle du sol.

La commune a défini des entités urbaines significatives (zone UC) dans lesquelles les constructions sont autorisées en densification. Ces zones UC sont compatibles avec le SCoT dans sa version applicable. Lors de l'enquête publique, plusieurs associations ont contesté l'existence même de ces zones UC définies dans le PLU au motif qu'elles sont illégales car elles anticipent les dispositions de la Loi ELAN qui prévoient que ce sont les SCoT qui doivent identifier les secteurs déjà urbanisés (SDU).

Dans l'attente de la modification du SCoT du Pays d'Auray intégrant les dispositions de la Loi ELAN, notamment celles relatives à la création des SDU et en l'absence de jurisprudence sur le sujet, il semble à la commission d'enquête que seule la mesure dérogatoire prévue au III de l'article 42 de la Loi Elan permettrait d'autoriser des

constructions dans les zones UC, hors espace proche du rivage (EPR). Il est donc indispensable d'introduire dans le règlement de la zone UC une disposition qui renvoie au régime dérogatoire prévu par la Loi Elan.

Suite aux incohérences signalées lors de l'enquête publique et constatées par elle-même en certains endroits lors de ses visites terrain, la commission d'enquête estime qu'il est souhaitable que la commune procède à une délimitation fine des EPR avant l'approbation du PLU.

En synthèse, la commission considère que le projet de PLU de la commune de Le Palais répond globalement aux objectifs d'équilibre, de diversité des fonctions, de protection des milieux, de prévention des risques...inscrits à l'article L101-2 du code de l'urbanisme.

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

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

En outre, la commission formule les recommandations suivantes :

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

Le 6 décembre 2019

#### La commission d'enquête

Michelle TANGUY  
Présidente

Danielle FAYSSE

Jean-Paul BOLEAT

Bertrand QUESNEL

François CLOAREC



ANNEXE : Tableau récapitulatif des observations avec réponses de la commune et appréciations de la commission d'enquête.

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

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

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



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

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

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU M17-a	GERVEUR-DA- VIKEN	Projet d'exploitation de vignes sur une surface de 20 hectares en zone protégée. Il s'agit d'un type de culture intensive contribuant à l'artificialisation des sols et constitue une atteinte à la biodiversité de l'île. Crainte de l'impact des traitements sur la santé des populations des hameaux sous le vent. Projet de bâtiments (500 à 800 m²) . Absence d'assurance sur la destination future de ces bâtiments si la vigne disparaît.	Divers	--	N'est pas sur la commune de LE PALAIS voir LOCMARIA	Sans objet
PLU M17-b	GERVEUR-DA- VIKEN	Le projet de vigne sur une surface de 20 ha situés en zones protégées montre la nécessité de renforcer le règlement concernant les autorisations en zone protégée	Règlement écrit	zones A et N	Le type de culture n'est pas régit par le code de l'urbanisme	Le règlement du PLU n'a pas vocation à réglementer les pratiques culturelles
PLU M18	GERVEUR-DA- VIKEN	Opposition à la proposition de la Mutuelle Familiale (PLU M14) de modification de l'OAP rue Jules Ferry	OAP	Rue Jules Ferry	La collectivité engagera une réflexion sur la révision de cette OAP	Voir § 4.4 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M19 = PLU L27	Indivision Chêne Vert représenté par M. ROPARS Jeff	Amputation importante de la surface historiquement constructible. La parcelle 124 est un espace de protection suffisant de la zone humide. Souhait que la zone N de protection de la zone humide se limite à une bande qui relierait les parcelles 124 et 256. Une densité de 20 logts/ha semble énorme au regard du souhait de garder un caractère naturel à cet espace. 10 logts/ha semble plus réaliste et en corrélation avec le bâti déjà construit dans le quartier. Ne souhaite pas que le terrain accueille un lotissement du type de ce qui s'est déjà fait dans le haut de Sauzon sur la route de la Borderie. Tout comme les voisins, ne souhaite pas une route en connexion des parcelles 173...	OAP	Roz Cailloz	Dénivelé de 19,22 entre le chemin des Féés à L'EST et la limite 1AU définie au PLU L'objectif était de garder un espace naturel (poumon vert) en agglo  La densité de 20 logements à l'hectare respecte les préconisations du SCOT	Voir § 4.4 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M20	Mme LE TERRIER	Dans le projet les constructions doivent avoir une cheminée à chaque pignon et des chevronnières. Les chevronnières participent souvent à des infiltrations d'eaux, sont d'un coût non négligeable et obligent les constructions bois a avoir un pignon en béton. Des maisons sans chevronnières existent sur Palais et ne dénotent pas dans l'environnement	Règlement écrit	Qualité urbaine, architecturale paysagère	Les élus maintiennent les cheminées et chevronnières dans le but de participer à la conservation des spécificités architecturales locales	Voir § 4.6 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M21-a	M. SNYERS	L'épuration des eaux se fait au départ de son habitation classée en Uc et s'étend aussi en Ns	Zonage	Port Salio	L'ANC existant n'est pas un obstacle au classement d'une partie de la parcelle en Ns	La commission prend acte de la réponse de la commune
PLU M21-b	M. SNYERS	Ce classement légalise une situation litigieuse : hangar de stockage initial transformé en brasserie (activité avec rejets d'effluents), en bar et discothèque. Ces changements de destination ne semblent pas avoir fait l'objet d'une quelconque autorisation	STECAL	Port Salio	Nxa autorise uniquement la réhabilitation et la restauration du bâti existant	Voir § 4.7 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU 21-c	M. SNYERS	Conteste l'ER n°17 car situé en zone Natura 2000. Si stationnement destiné aux visiteurs de la Belle Fontaine il n'est pas nécessaire car il existe déjà des possibilités de stationnement. Si cet ER est lié aux activités (Bar/discothèque), se demande à quel titre des activités commerciales privées se voient offrir la possibilité de s'adjoindre de telles infrastructures	Emplacements réservés	Port Salio	Le stationnement est bien destiné au visiteurs de la Belle Fontaine. L'ABF demande que le stationnement soit mis en retrait du site actuel.	Voir § 4.10 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M22-a	AALLPA	Prise en compte des observations même tardives du Préfet	Divers	--	Toutes les observations ne peuvent être prises en compte et modifier le dossier qu'après la réalisation de l'enquête	Les modifications après enquête publique ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du projet

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

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU M26-a = PLU L31	Maitre RAOUL pour SNC A. MONTENAY	Durée d'enquête indéterminée et insuffisante : sur site de la commune la date de fin diffère Durée insuffisante / résidents secondaires. Pourquoi il n'y a pas de registre dématérialisé ? Les courriels reçus ont-ils été rendus publics ? Si oui quand ?	Enquête publique	--	Consulter l'avis d'enquête publique : "47 jours consécutifs du 23 juillet au 7 septembre 2019", Tous les mails ont été mis en ligne dans les heures qui ont suivis la réception	Voir § 4.1 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M26-b = PLU L31	Maitre RAOUL pour SNC A. MONTENAY	Classement N erroné puisqu'au POS Andrestol était qualifié de hameau + secteur urbanisé. La parcelle de la SNC A Montenay était classée en NAa comme les parcelles voisines. Les parcelles sont desservies par les réseaux y compris l'EU. Une division en vue de construire 2 lots a été délivrée en 2015; l'ABF a donné un avis favorable... Si le choix de la commune est de classer ce secteur en zone N, il n'y a aucune justification à autoriser des changements de destination Andrestol aurait dû être identifié commune "entité urbaine significative" : présence de 28 lgts avec une densité de 20 lgts/ha	Zonage	Andrestol	Les critères ne sont pas suffisants pour classer Andrestol en zone UC : voir dossier analyses des entités urbaines 1,3,1 du dossier de PLU	Au regard des critères définis par la commune pour qualifier un secteur d'entité urbaine significative, Andrescol n'en fait pas partie.
PLU M26-c = PLU L31	Maitre RAOUL pour SNC A. MONTENAY	Parcelles ZK3 et ZL39 : difficile de savoir si les parcelles sont classées Nzh ou Ns. Demande de classement en zone NI pour accueillir une base de loisirs de type base nautique : préexistence de bâtiments à usage de sanitaires jusqu'aux années 90.	Zonage	Bordardoué	ZK 3 et ZL 39 sont classées en NS La loi littoral ne permet pas un classement en NL	Les parcelles font parties des espaces remarquables du littoral (partie naturelle des sites classé), dans le périmètre des monuments historiques classés et dans la bande des 100 m. Le maintien en zone Ns se justifie
PLU M26-c = PLU L31	Maitre RAOUL pour SNC A. MONTENAY	Le PLU n'a pas tenu compte du bâti préexistant : ruine d'une batterie basse de style Vauban sur la parcelle 3 : demande de classement en élément du paysage.	Éléments du paysage	Bâti	Cette demande de classement en élément du paysage sera étudiée par les élus dans le dossier d'approbation.	La commission d'enquête prend acte de la réponse du maître d'ouvrage
PLU M26-c = PLU L31  PLU M27-a	Maitre RAOUL pour SNC A. MONTENAY	Suppression de l'ER 14 grevant la propriété. La création d'un parking ne correspond pas au souci de préservation d'une zone naturelle. Parking de 12000 m² soit une capacité de 480 places est en contradiction avec la qualification de site paysager exceptionnel évoqué par la MRAe + contradiction avec l'avis de la DRAC qui classe ce site en site à protéger pour des raisons archéologiques. ER incohérent dès lors que les constructions édifiées sur les parcelles ZK3, ZL39 et 40 ont fait l'objet d'une mesure de protection au titre des monuments historiques. Demande de suppression de l'ER n°14	Emplacements réservés	Bordardoué	Conservation de l'emplacement réservé le projet de parking respectera les préconisations de l'ABF. Le parking sera naturel et non imperméabilisé	Voir § 4.10 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
	Association Laissez Nous Camper (LNC) MM.TRICHARD Michel, Le LUHERNE Jean Luc CASANOVA Stéphane	L'association compte plus de 342 adhérents. Le camping sur terrain privé est une tradition sur l'île. Des campeurs ont acquis des terrains avec l'accord des autorités locales que ce soit à titre individuel ou à titre de groupement comme pour la zone de Kerdalidec (Locmaria). Le projet de PLU n'apporte pas de réponses claires au statut des campeurs qui sont propriétaires de leur terrain. L'ANC demande que le projet prenne en compte cette réalité qui ne se traduit pas forcément par une zonage. Le camping et la population des campeurs assurent une mixité sociale alors même que l'on constate une gentrification de l'île avec de fortes conséquences sur l'habitat (coût prohibitif). Des campings municipaux ferment : les Glacis à Palais, Lannivrec à Locmaria)		aspect social	Pour les communes littorales, l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont soumis aux règles relatives à l'extension de l'urbanisation. Ainsi, tout nouveau camping ou caravanning isolé est interdit en dehors des permis d'aménager d'ores et déjà délivrés et en dehors des espaces situés en continuité des agglomérations et villages.	Voir § 4.13 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête



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

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

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



Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU M33-b	Mmes BEDEX	Identification de l'entité urbaine significative "Ripcul-Nanscol" au SCoT d'Auray qui devrait être mis en compatibilité avec la volet Loi ELAN et volet Loi ELAN et compatibilité SCoT	Loi littoral	volet Loi ELAN et compatibilité SCoT	Le SCOT devra être modifié pour redéfinir les SDU - tous les secteurs urbanisés de la commune feront l'objet d'une étude approfondie	Voir § 4.11 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M33-c	Mmes BEDEX	Réintégration de la parcelle ZI 104 en zone constructible comme au POS. En 2012 cette parcelle a été sortie de la zone constructible par arbitrage du Préfet lors de l'analyse de la loi littoral. Contestent le déclassement au regard de la situation réelle. Résidence secondaire réalisée sur terrain en face en 2012	Constructibilité	Ripcul	Impossible de rétablir la zone constructible au vu de la réglementation en vigueur	La parcelle s'inscrit dans un espace où l'habitat est diffus. Cet espace ne peut donc être qualifié d'agglomération ou de village au sens de la loi littoral. Le maintien en zone N se justifie.
	Mmes BEDEX	Modification du règlement de la zone A avec une requalification de l'extension mesurée en prenant en compte les critères suivants : sans création de logement nouveau, sous condition d'une bonne intégration paysagère, disposant d'au moins 50 m² de SHON et sans que la SHON finale soit égale ou supérieure à 250 m², l'agrandissement autorisé une seule fois est limitée à 30% de la SHON existante. Limiter la surface des annexes à 60 m²	Règlement écrit	Zones A et N	Des extensions mesurées sont d'ores et déjà autorisées en A et N Les annexes sont interdites en zone loi littorale	Le règlement des zones A et N autorisent les extensions mesurées. La jurisprudence rappelle que les annexes sont interdites en commune littorale
PLU M34-a=L47	Indivision PHILIPPE et Mme ALEXANDRE	Des oublis de constructions sur le fond de plan ont pu induire en erreur pour la délimitation de la zone U de Roserière.	Dossier	Forme	Les constructions "oubliées" n'ont fait l'objet d'aucune demande d'autorisation d'urbanisme, il s'agit de constructions illégales. Les limites constructibles du PLU ne peuvent donc pas tenir compte de ces constructions car la régularisation de situations illégales est interdite.	Voir § 4.2 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M34-b=L47	Indivision PHILIPPE et Mme ALEXANDRE	A Roserières les parcelles constituées de parcs d'agréments, de fonds de jardins ou de vergers n'ont pas les mêmes caractéristiques que la zone N qui entoure les zones humides. Demandent de revoir la limite de la zone U pour respecter la configuration des lieux, de la végétation et des constructions.	Constructibilité	Roserière	Les espaces d'agréments participent à la qualité du cadre de vie du bourg et font parties parties intégrante de la trame urbaine. Cependant, les zones humides doivent être classés en zones Azh ou Nzh conformément au SCoT.	Ces parcelles, situées a proximité du chemin des Fées protégé au titre des éléments du paysage, font partie de la trame verte et bleue a préserver à l'échelle du bourg. Le classement en zones N et Nzh se justifie
PLU M34=L47	Indivision PHILIPPE et Mme ALEXANDRE	Les dispositions relatives aux extensions des habitations hors bande des 100 m en zone N pourrait empêcher la rénovation de certains bâtiments. Il conviendrait d'autoriser la construction de nouveau bâtiment en lieu et place des anciens. Le coefficient de 30% ne semble pas adapté aux réalités des projets de rénovation	Règlement écrit	--	Le règlement permet en N, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (après sinistre doit être supprimé car non conforme au code de l'urbanisme). Le règlement sera modifié dans ce sens.	La commission prend acte de la modification proposée du règlement
PLU M35-a	CPIE	Pourquoi 4 PLU sur un territoire aussi restreint et assez homogène ?  Le terme "entité urbaine significative" a-t-il une signification juridique ?	Divers	--	RAS  Le terme "entité urbaine significative" est issu d'une jurisprudence. Se référer au rapport de présentation. Cependant, ce terme sera mis à jour au regard de la loi ELAN.	La commission d'enquête considère que la réalisation de 4 PLU au lieu d'un PLUi relève d'une décision politique même si elle pense que le territoire se prêtait à la réalisation d'un PLUi
PLU M35-b	CPIE	Absence d'étude sur la capacité physiques du territoire en termes de réserves d'eau douce, de capacité d'épurations des eaux usées et noires, de résorption des déchets. Ne pas dénaturer l'île en l'inondant d'un tourisme volatil	Projet	--	Le RP et les annexes sanitaires précisent les capacités d'accueil du territoire	Voir § 4.3 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête

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

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

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

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

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU M44 + PLU M14	LA MUTUELLE FAMILIALE	mail en réponse à l'observation de Gerveur da Viken (M18) sur le projet de la mutuelle familiale : rappel du travail partenarial avec la ville, la demande ne vise pas à augmenter la zone 1AU de 12 558 m² mais d'augmenter la bande de constructibilité sur leur terrain afin de disposer d'une bande de 41 m. Sur les 40 logements prévus 75% de l'opération est destinée à du locatif social et de l'accession à prix abordable. Pas l'intention de construire des immeubles mais des plots (R+1) en concertation avec l'ABF, le plan masse présenté propose 104 places de stationnement public Précisions/demande formulée dans l'observation M14: étendre la zone 1AU sur une bande de 41 m de large ou nord et à l'ouest, mettre en concordance le règlement écrit et les prescriptions de l'OAP (hauteur des constructions), permettre que l'OAP soit réalisée en 2 opérations distinctes : une Mutuelle Familiale et une ville.	OAP	Rue Jules Ferry	La collectivité engagera une réflexion sur la révision de cette OAP	Voir § 4.4 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU M45 + PLU M39	M. SOUVERAIN, Mme LELIEVRE	Si maintien de la partie Nord en zone N ( AE 63, 64 ), les terrains situés au Nord-Est et à l'Ouest doivent être classés en zone N et non pas en zone U	Zonage	--	CF M39	La commission d'enquête considère que le zonage doit être maintenu en l'état pour préserver le chemin des fées et les parcelles non bâties qui le bordent. Pour mémoire ce secteur est identifié au PADD comme le poumon vert de la commune
PLU L1	Mme PIRIOU, M. CHORLAY	Classement de la parcelle ZH 15 en zone Ui et non pas en zone N. La société La Bien Nommé intéressée par terrain pour étendre l'entreprise	Zonage	Zone d'activité	avis favorable pour extension Ui	Après reconnaissance sur le terrain, l'extension de la zone Ui sur la zone N située dans son prolongement se justifie d'autant que les contraintes physiques ne donnent pas d'autres alternatives et que la zone N est déjà partiellement utilisée pour les besoins de l'usine
PLU L2	Mme ILLIAQUER	Classement des parcelles ZE 69 et 510 en zone U et non pas A	Constructibilité	Kersablen	Une réflexion sera menée par la commission d'urbanisme sur la limite urbaine.	Le classement en zone constructible constituerait une extension de l'urbanisation alors que le SCoT prescrit de mobiliser prioritairement les capacités des enveloppes urbaines existantes
PLU L3	Mme GAY- PERRET	Intégration de la parcelle 209 à la zone Uc	Constructibilité	Bordustard	Conformément au PADD, au SCoT et à la législation en vigueur, les hameaux ne peuvent faire l'objet d'extension de leur enveloppe urbaine.	Donner suite à cette demande serait contraire aux dispositions législatives et réglementaires qui disposent que les hameaux ne peuvent être étendus.
PLU L4	M. Mme CHEVALIER	Demande de rendez vous	Divers	--	Mme VALLADE est déjà allée sur place - Mr Mme CHEVALIER ont pris contact avec la commission d'enquête	Sans objet



Annexe 2a - Tableau de synthèse des observations complété par les réponses du maître d'ouvrage et par les appréciations de la commission d'enquête 17

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



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

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
EP L19	M. OLIERIC	Une grande partie des sols de Belle-Ile ne sont pas adaptés au traitement des eaux pluviales par infiltration. Nécessité d'entretenir les fossés et noues existantes. Un certain nombre de ces ouvrages ont été oubliés sur les plans. Rappel du rôle des fossés. Les inondations au fond du port sont dues à l'arrivée des eaux de ruissellement des vallons de Bordustard et de Bordilla. Il existe dans le vallon un barrage en terre abandonné (parcelle ZO30) qui pourrait être utilisé comme bassin tampon s'il était équipé d'un dispositif d'évacuation adéquat et entretenu. La parcelle ZE58 pourrait être utilisée pour faire un stockage tampon des eaux de la VC2, de la surface commerciale, des maisons jouxtant la VC2 et de la caserne	zonage eaux pluviales	--	Le chapitre 4 du règlement des eaux pluviales précise les préconisations d'entretien des fossés. ZO 30 : la commune n'a pas la maîtrise foncière ZE 58: la commune n'a pas la maîtrise foncière Sauf erreur la parcelle ZE 286 est drainée	Le règlement du zonage d'EP (p.23) rappelle l'importance du rôle des fossés dans la gestion des eaux pluviales et les obligations d'entretien. Entretien qui relève des riverains si le fossé est situé entre deux propriétés et entretien qui relève de la commune pour les fossés situés en bordure de voie.  En l'absence de maîtrise foncière, la commune pourrait si besoin utiliser l'emplacement réservé au PLU pour mettre en oeuvre des ouvrages de rétention des eaux pluviales.
EU L20	M. Mme ROCHE	Propriété en zone Ns, nécessité de refaire l'assainissement individuel. Souhaite faire son assainissement sur parcelle au nord des bâtiments	zonage eaux usées	Port Fouquet	CCBI	Voir avis et conclusions de la commission d'enquête sur la mise a jour du zonage d'assainissement eaux usées
PLU L21	Mme NEDELEC	Erreur dans la superficie de la zone 1AU : 4281 m² et non pas 4820 m²	OAP	Haute Boulogne	La superficie sera mise à jour.	Voir § 4.4 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU L22=PLU L16	Vivre en harmonie à Belle Ile	idem obs PLU L16	--	--		
PLU L23	Mme THOMAZO	Opposition à la voie d'accès, prévue en limite Nord Ouest de la zone 1AU, qui débouche sur la parcelle bâtie 429 puis emprunte la voie privée AE 373 de desserte des parcelles AE 416, 417,363, 224,371,437, 420, 438,731, 429, 427, 440, 425 et 441	OAP	Roz Cailloz	L'OAP et les accès seront revus	Voir § 4.4 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU L24	M. Mme THOMAZO	Idem PLU L23	--	Roz Cailloz	L'OAP et les accès seront revus	
PLU L25 = PLU M13	Indivision PHILIPPE	idem obs M13 + pièces annexes (photos, acte notarié....)	--	Roz Cailloz	Les parcelles citées comportent des constructions n'ayant pas fait l'objet de permis de construire. PLU ne peut pas régulariser des situations illégales.	
PLU L26 = PLU M14	LA MUTUELLE FAMILIALE	idem obs M14	OAP	Rue Jules Ferry	La collectivité engagera une réflexion sur la révision de cette OAP	Voir § 4.4 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU L27 = PLU M19	Indivision Chêne Vert représenté par M. ROPARS Jeff	idem obs M19	--	Roz Cailloz	Dénivelé de 19,22 entre le chemin des Fées à L'EST et la limite 1AU définie au PLU L'objectif était de garder un espace naturel (poumon vert) en agglo  La densité de 20 logements à l'hectare respecte les préconisations du SCOT	Voir § 4.4 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU L28	M. Mme LEMARIE	Partie Nord de la parcelle ZE113 classée en zone A tout comme la route. Demande de mettre fin à la discontinuité de la zone UC sur la parcelle ZE 113	Constructibilité	Bordustard	Le zonage de l'enveloppe urbaine sera réétudié.	Cette discontinuité constatée semble relever d'une erreur graphique (trame de l'assainissemnet individuel sur l'emprise de la route) . Il appartient à la commune de vérifier si tel est le cas

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

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

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Synthèse des observations	Thème	Secteurs	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	Appréciations de la commission d'enquête
PLU L41	Mme GAUTIER O	Classement de la parcelle ZM397 en zone constructible	Constructibilité	Borthélo	Il s'agit d'une extension de l'urbanisation proscrite en dehors de l'agglomération et du village de Kersablen, selon le SCoT en vigueur.	Le classement en zone constructible constituerait une extension de l'urbanisation alors que le SCoT prescrit de mobiliser prioritairement les capacités des enveloppes urbaines existantes
PLU L42-a	Mme GRANGER	Inégalité de traitement concernant la délimitation des EPR entre les villages de Port Salio, Bordardoué et Kerviniéc situés à égale distance du rivage	Loi littoral	EPR	Le PLU sera mis en conformité suite aux évolutions législatives, notamment la loi ELAN.	Voir § 4.11 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU L42	Mme GRANGER	Incompréhension quant à la réduction de la constructibilité de la parcelle 288	Constructibilité	Port Salio	Le PLU applique les évolutions législatives depuis le POS ainsi que la loi littoral	En application des dispositions de la loi littoral, seules les agglomérations et villages peuvent être étendues. Port Salio n'étant pas qualifié de village, le périmètre constructible ne peut être étendu
PLU L43	Consorts LALÉOUSE	Dans le cadre d'une donation partage, préoccupation quant à la pérennité du caractère constructible de la partie ouest de la parcelle 130	Entités urbaines significatives (secteur Uc)	Bordustard	Les zones UC seront mises en compatibilité avec la loi ELAN.	Voir § 4.12 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU L44	Mme CARADO Yvette	Opposition à la voie d'accès, prévue en limite Nord Ouest de la zone 1AU, qui débouche sur la parcelle bâtie 429 puis emprunte la voie privée AE 373 de desserte des parcelles AE 416, 417,363, 224,371,437, 420, 438,731, 429, 427, 440, 425 et 441	OAP	Roz Cailloz	L'OAP sera revue.	Voir § 4.4 du document 2 : conclusions et avis de la commission d'enquête
PLU L45	M. TANGUY G	Parcelle agricole ZE 286 (ancienne pépinière) ne peut être classé en zone humide : parcelle drainée tous les 2 mètres, présence d'un plan bassin de 500 m² non matérialisé et parcelle en surplomb de 0,80 m du fossé existant	Zonage	zones humides	DCI environnement a réalisé l'étude de façon déconnecté du PLU. Les résultats du recensement des zones humides ont été validés de façon officielle par la Commission Locale de l'Eau avant d'être intégrées au sein du PLU.	La commission d'enquête note que les zones humides ont été validées par la CLE avant d'être retranscrites au PLU sous les vocables Azh et Nzh
PLU L46-a	M. Mme CHEVALIER	Parcelles ZE462 et 463 classées en zone UE pour extension du cimetière. L'emprise d'extension du cimetière prévue au PLU donne une réserve de 22 ans au minimum ou 154 ans si on se dirige vers l'incinération. Reconsidération de la limite de la zone UE et classement de la parcelle 462 en zone verte ou lot à construire. Pourquoi ne pas créer un cimetière bis exposé au nord sur une autre zone éloignée des habitations	Zonage	Bellevue	L'emprise de l'ER pourra être réduite au profit de la zone UBa.	La commission d'enquête estime que l'intégration des parcelles à la zone Uba, voir la mise en place d'un espace tampon N entre la zone Ue et la zone Uba ne remettrait pas en cause l'extension du cimetière compte tenu de l'emprise de la zone Ue
PLU L46-b	M. Mme CHEVALIER	Contradiction entre le rapport de présentation qui préconise de privilégier un habitat à l'année et le classement en zone UE des parcelles 37, 462 et 463 viabilisées et à 7 minutes à pied de Palais	Zonage	Bellevue	Le projet de cimetière fera l'objet d'une réflexion plus approfondie en fonction des besoins de la commune.	La commission d'enquête estime que l'intégration des parcelles à la zone Uba, voir la mise en place d'un espace tampon N entre la zone Ue et la zone Uba ne remettrait pas en cause l'extension du cimetière compte tenu de l'emprise de la zone Ue
PLU 46-c	M. Mme CHEVALIER	Rapport de présentation non actualisé : ex qu'en est-il de l'évolution des PC suite aux attaques au TA, le nouvel hôpital est construit	Dossier	--	Toujours en attente des jugements qui feront jurisprudence.	La commission d'enquête prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.



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

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

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



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

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

-----Fin du tableau