

Département du Morbihan
Commune de l'Île aux Moines

Plan Local d'Urbanisme Elaboration

Pièce n°7 : Pièces administratives
*c) Rapport et conclusions
du commissaire-enquêteur*

Dossier d'Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du
19 mars 2014
Le Maire,

U 804 – 2014

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration PLU	Le 26/03/2010	21/06/2013	19/03/2014



COMMUNE DE L'ILE AUX MOINES

Morbihan

Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 17 octobre 2013 au 19 novembre 2013

RAPPORT et CONCLUSIONS

du commissaire-enquêteur

1^{ère} partie : Rapport d'enquête

2^{ème} partie : Avis et Conclusions du commissaire-enquêteur

Monsieur le Maire de l'Ile aux Moines a décidé de soumettre à enquête publique le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU.) arrêté le 21 juin 2013. Il en a fixé l'organisation par arrêté municipal en date du 24 septembre 2013 (annexe 1).

Pour cette enquête, monsieur le Président du Tribunal Administratif de RENNES a désigné, par décision du 19 juillet 2013, le soussigné, Michel LE GALL, en qualité de commissaire-enquêteur.

Le présent rapport, établi à l'issue de cette enquête comprend :

- Une première partie constituant compte-rendu des conditions de déroulement de l'enquête et du recueil des observations ainsi que l'analyse de celles-ci.
- Et une seconde partie comportant l'avis du Commissaire-enquêteur sur le projet de PLU ainsi que ses conclusions motivées.

Première partie

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

A Généralités

Objet de l'enquête

La commune de l'Ile aux Moines dispose d'un Plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 23 août 1978, qui a fait l'objet de 4 modifications intervenues le 23 août 1978, le 27 mars 1984, le 5 octobre 1988 et le 26 mai 1989.

La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain (SRU) a défini un outil d'urbanisme réglementaire qui se substitue au POS : le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Celui-ci est établi dans le respect des principes fondamentaux définis à l'article L 110 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU comprend :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.
- Un rapport de présentation
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Un règlement écrit et graphique
- Et des annexes.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 23 mars 2010, la Commune de l'Ile aux Moines a prescrit l'élaboration du PLU.

Celui-ci doit être compatible avec les documents supra communaux qui concernent la Communauté d'Agglomération de VANNES :

- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH)
- Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)

Ainsi que :

- Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer du Golfe du Morbihan (SMVM)
- Le projet de Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan

Le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 21 juin 2013 et transmis pour avis à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) avant d'être présenté à enquête publique.

Composition du dossier soumis à enquête

- L'arrêté du Maire en date du 24 septembre 2013 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à l'élaboration du PLU.
- Le projet de PLU comportant :

Pièce n° 1 Rapport de Présentation

Pièce n° 2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Pièce n° 3 Règlement

3a Règles écrites

Règles écrites par zone

Annexes

3b Règles graphiques

3c Préemption des Espaces Naturels Sensibles

Pièce n° 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce n° 5 Annexes

5a Annexes sanitaires

5a-1 Schéma directeur d'assainissement des eaux usées et notice explicative

5a-2 Schéma directeur des eaux pluviales et notice explicative

5a-3 Déchets

5a-4 Réseau des eaux usées

5b Plan et Liste des Servitudes d'utilité publique

5b-1 Liste et fiches des servitudes d'utilité publique

5b-2 Plan des servitudes d'utilité publique

5c Risques et Nuisances sonores

5c-1 Submersion marine

5c-2 Circulaire Xynthia

5c-3 Risque sismique

5d Liste des emplacements réservés

5e *Inventaire des cours d'eau et zones humides*

5f *Zones de mouillages et équipements légers*

5g *Liste et plan des sites archéologiques*

Pièce n° 6 Evaluation Environnementale du PLU

6a Rapport Evaluation Environnementale

6b Annexes

Pièce n° 7 Pièces administratives

7a Délibérations

7b Concertation

7c Avis des Personnes Publiques Associées

- L'avis des Personnes Publiques Associées, et l'avis du préfet suite au passage en CDNPS et en CDCEA.

B ORGANISATION et DÉROULEMENT de L'ENQUÊTE

B 1 Modalités de l'enquête

Les modalités de l'enquête ont été définies après accord entre la mairie et le commissaire-enquêteur lors de contacts téléphoniques et d'une réunion en mairie tenue le 19 septembre 2013.

Les modalités sont reprises dans l'arrêté du maire du 24 septembre 2013.

L'enquête a été ouverte le 17 octobre 2013 et close le 19 novembre 2013. Elle a portée sur 34 jours calendaires.

Le dossier et un double, ainsi qu'un plan affiché étaient mis à la disposition du public dans la salle du Conseil.

Le porter à connaissance était également consultable.

Les lettres reçues étaient répertoriées sur l'un des 2 registres destinés à recevoir les observations et rassemblées dans un classeur consultable par le public.

L'ensemble des observations a été à la disposition du public au fur et à mesure de leur recueil pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire-enquêteur a tenu des permanences en mairie dans un bureau attenant à la salle du conseil selon les dates et horaires suivants :

- Le jeudi 17 octobre 2013 de 10h à 12h
- Le lundi 21 octobre 2013 de 14h à 16h
- Le jeudi 24 octobre 2013 de 10h à 12h et de 14h à 16h

- Le mardi 05 novembre 2013 de 10h à 12h
- Le samedi 09 novembre 2013 de 10h à 12h
- Le lundi 18 novembre 2013 de 14h à 16h
- Le mardi 19 novembre 2013 de 14h à 16h

Il a pu recevoir le public également :

- Le jeudi 17 octobre 2013 de 14h à 16h
- Le lundi 21 octobre 2013 de 10h à 12h
- Le mardi 29 octobre 2013 de 10h à 12h
- Le lundi 18 novembre 2013 de 10h à 12h
- Le mardi 19 novembre 2013 de 10h à 12h

du fait de la concomitance des enquêtes des zonages d'assainissement.

B 2 Publicité de l'enquête

Elle a été assurée avant et pendant l'enquête :

- Affichage de l'arrêté ouvrant l'enquête publique sur le panneau d'affichage administratif
- Affichage de l'avis d'enquête au format A2 lettres noires sur fond jaune, sur la porte vitrée de la mairie visible de l'extérieur et en 11 points stratégiques de la commune comme l'indique le certificat d'affichage du maire (annexe 2) et constaté par le policier municipal assermenté, le 1^{er} octobre 2013, le 12 octobre 2013, le 21 novembre 2013 (annexe 3)
- Information sur le site internet de la commune
- Insertion dans la presse locale de 2 avis successifs

Ouest-France :

vendredi 27 septembre 2013 et vendredi 18 octobre 2013

Le télégramme :

vendredi 27 septembre 2013 et jeudi 17 octobre 2013

De plus, le projet de PLU était consultable sur le site internet de la commune.

B 3 Visite des lieux

Le commissaire-enquêteur a procédé avant l'enquête à une reconnaissance des sites jugés sensibles après examen du dossier, et constaté l'affichage, puis a pris connaissance des lieux concernés par les observations des intervenants au cours de plusieurs visites.

B 4 Clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est achevée le mardi 19 novembre 2013 à 16h 30, heure habituelle de fermeture des bureaux de la mairie, ce jour de la semaine.

Les registres d'enquête ont été clos par le commissaire-enquêteur.

Conformément aux dispositions de l'article R 123-8 du Code de l'environnement, j'ai rencontré le maire, l'adjoint à l'urbanisme et leurs collaborateurs, le 29 novembre 2013 et leur ai remis le procès verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique.

Le responsable du projet a produit ses observations par courrier en date du 10 décembre 2013.

C LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

Dans les conditions fixées à l'article L 123-9 du Code de l'urbanisme les personnes publiques, communes limitrophes et EPCI ont été consultés.

Les Communes de Larmor-Baden, Arradon, Séné, Ile d'Arz, St Gildas de Rhuys, Arzon, la chambre des métiers et de l'artisanat, le centre régional de la propriété foncière n'ont pas émis d'avis.

Les Communes de Sarzeau, St Armel, la région Bretagne et le SDEM ont transmis leur avis favorable hors délai.

14 d'entre eux ont émis un avis qui a été mis dans son intégralité à disposition du public pendant l'enquête.

Leur contenu est résumé ci-après.

Les services de l'Etat

Le Préfet du Morbihan a fait connaître ses observations au Maire de l'Ile aux Moines par lettre du 01 octobre 2013. Son avis est favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- Compléter le rapport de présentation par un diagnostic montrant l'évolution passée et future concernant la qualité des eaux et de l'assainissement notamment les conséquences des activités nautiques, par une note prouvant l'adéquation du projet de PLU avec les équipements existants et programmés, et la compatibilité des ouvertures à l'urbanisation avec les équipements épuratoires et la ressource en eau potable

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Par note technique en date du 08 octobre 2013 et jointe au dossier d'enquête le SIAEP a apporté les éléments de réponse sur ce dernier point.

- Intégrer au dossier des compléments concernant la gestion des eaux pluviales et l'inventaire des zones humides.
- Justifier l'adéquation entre la ressource en eau potable disponible et les équipements existants et à venir.
- Classer en Nds au lieu de Nmc le domaine public maritime autorisant les équipements légers (installations, corps-morts...).
- Limiter le zonage en précisant la nature des aménagements autorisés aux parties du Domaine Public Maritime ou des infrastructures sont à édifier dans le respect de la réglementation.
- Classer Uip les strictes secteurs portuaires, ou les aménagements autorisés après la procédure d'extension.
- Rendre plus lisible la cartographie des coupures d'urbanisation.
- Revoir les périmètres d'urbanisation des secteurs Ubh de Kerbilio et de Kerno
- Lever l'ambiguïté qui résulte de la qualification « espace très proche du rivage » et s'en tenir à celle d'espace remarquable défini dans la loi littoral.
- Revoir le règlement des zones 2 AU pour harmoniser densité et hauteur des constructions en fonction de celles du quartier environnant.
- Supprimer, dans le règlement article A2 des zones A, la dérogation possible pour l'implantation d'installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Compléter le règlement de toutes les zones pour interdire de construire dans la zone des 100m hors espace urbanisé et adapter le zonage correspondant
- Respecter le périmètre Nds notifié par l'Etat :
Anse du Guip, Kerno, La Croix Kerno, Le Galzoven, Kerscot sauf justification site par site.
- Préciser le plan de servitude de passage des piétons le long du littoral
- Cartographier la trame verte et bleue à une échelle permettant de visualiser les milieux concernés et les points de fragilité et compléter le rapport de présentation sur les mesures pour minimiser les atteintes aux continuités écologiques
- Protéger les boisements au cœur de l'agglomération
- Classer en Espaces Boisés Classés tous ceux retenus par la commission des sites lors de sa séance du 11 septembre 2013

- Outre la carte des submersions marines, intégrer dans la partie annexe du règlement le guide d'application concernant les risques afférents.
- Compléter les articles 4 du règlement des zones concernées pour intégrer les contraintes techniques pour l'enfouissement des réseaux
- Compléter la liste concernant la protection du patrimoine archéologique
- Engager une réflexion sur les mobilités en lien avec la capacité d'accueil du territoire

D'autre part, outre les observations pour améliorer la forme des documents, les services de l'Etat préconisent de justifier et compléter.

Le Comité Régional de la Conchyliculture de Bretagne Sud (CRC)

Le Comité émet, par lettre du 23 septembre 2013, un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations suivantes :

- Faire référence dans le rapport de présentation à la charte conchylicole du Morbihan, document cadre qui porte des préconisations visant à renforcer la protection des espaces conchylicoles, à sauvegarder l'outil de production ostréicole et à améliorer la qualité des eaux.
- Compléter le rapport de présentation dans le chapitre des activités liées à la mer par celui de la CRC Bretagne Sud portant sur le besoin en renforcement du secteur du Trec'h et suppression des secteurs du Kerno et Brouel.
- Dissocier dans le règlement, article A 2, l'occupation et utilisation du sol selon qu'il s'agit du domaine terrestre ou du domaine public maritime relevant chacun de droit et modalités de gestion différents et pour cela adopter le règlement type départemental conforme à la charte conchylicole du Morbihan
- Réserver le zonage Ao à l'emprise des espaces concédés sur estran type bassin cales, terre-pleins et infrastructures nécessaires à l'activité conchylicole et d'affecter un zonage et règlement spécifiques (No) pour les parcs
- Corriger les erreurs ou omissions dans le recensement des parcs, et étendre la zone AC suivant les plans joints à l'avis.

CCI du Morbihan

La Chambre de Commerce et d'industrie par lettre en date du 2 septembre 2013 fait savoir qu'elle n'a pas d'observation particulière à formuler sur le projet de PLU, hors une erreur matérielle (Uiac doit remplacer Uc).

Conseil Général du Morbihan

Par bordereau d'envoi en date du 13 septembre 2013, le Conseil Général du Morbihan transmet la délibération de sa commission permanente du 6 septembre 2013 par laquelle elle donne un avis favorable au projet de PLU en l'invitant d'étendre la zone Uip du port départemental de l'anse du Lério conformément au plan de concession départemental arrêté par le préfet le 18 octobre 1985

Il signale que la SAGEMOR est devenue SPL Compagnie Ports du Morbihan.

Syndicat Intercommunal d'Assainissement et d'Eau Potable (SIAEP)

Par lettre en date du 25 septembre 2013, le Syndicat fait 2 remarques de forme sur le rapport de présentation (loi sur l'eau désormais codifiée, carte du zonage d'assainissement).

Il estime nécessaire de généraliser aux zones Ua, A et N dans les articles 4 du règlement, comme dans les zones Ub le caractère exceptionnel de l'utilisation des filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel.

Communauté d'agglomération Vannes Agglo

Par lettre du 10 septembre 2013, Vannes Agglo transmet la décision du bureau du 6 septembre 2013 émettant un avis favorable sur le projet de PLU

- Elle souligne que celui-ci intègre très satisfaisante les orientations du SCOT tant sur l'organisation de l'espace que la protection et la mise en valeur des espaces et sites naturels. Elle fait remarquer qu'il serait intéressant d'identifier le linéaire commercial à préserver afin d'assurer le maintien de la vocation de ces bâtiments et approuve la définition d'un secteur spécifique pour l'aménagement de la déchetterie.
- Pour la prise en compte des orientations du PLH, elle constate que le PLU affiche clairement la volonté de favoriser le développement du parc de résidences principales, et que la Commune est en mesure de réduire le retard de productions de logement fixés à 15 logements par an et d'atteindre l'objectif de production de logements sociaux
- Concernant la prise en compte des orientations du PDU, Vannes Agglo estime nécessaire de réaliser une étude de déplacement intégrée aux OAP, prenant en compte des problématiques de liaisons maritimes et de stationnement sur le continent et définissant un plan global des continuités piétonnes.
- Elle rappelle qu'il conviendra, suite à la révision du SCOT d'engager la réalisation d'un schéma directeur de l'énergie visant à identifier en amont les contraintes et atouts des zones envisagées à l'urbanisation
- De plus Vannes Agglo signale certains points visant à en améliorer sa compréhension et corriger quelques erreurs matérielles

Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA)

Par lettre du 25 septembre 2013, le préfet a fait connaître l'avis favorable de la CDCEA au projet de PLU.

Commune de BADEN

Par délibération en date du 23 septembre 2013, la commune de BADEN émet un avis favorable sur le PLU en préconisant un développement de l'urbanisation qui prenne en compte les capacités des infrastructures de Port-Blanc, notamment en ce qui concerne le stationnement des résidents de l'Ile aux Moines.

Autorité Environnementale

Par lettre en date du 3 octobre 2013, le Préfet du Morbihan a transmis au maire de l'Ile aux Moines l'informant de l'existence d'un avis sans observation.

Communauté des Communes de la Presqu'île de Rhuys

Par délibération en date du 4 octobre 2013, la Communauté des Communes de la presqu'île de Rhuys a décidé de formuler un avis favorable sur le projet de PLU.

Commission Départementale de la nature des Paysages et des Sites (CDNPS)

Par lettre en date du 25 septembre 2013, le Préfet du Morbihan a fait connaître au maire de l'Ile aux Moines l'avis favorable de la CDNPS au projet de classement des Espaces Boisés Classé (EBC) assorti des demandes de classement des 5 ilots supplémentaires.

Chambre d'Agriculture du Morbihan

La Chambre d'agriculture du Morbihan a fait connaître au maire de l'Ile aux Moines son avis favorable sur le projet de PLU sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- Elle s'interroge sur la possibilité de reclassement en A au moins partiellement, d'un espace de 11,5 ha classé Nds entre les routes de Kerbozec et Penhap.
- Elle estime intéressant de connaître dans les zones U les réelles possibilités de nouvelles constructions compte tenu du CES.

Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Golfe du Porbihan (SIAGM)

Par lettre en date du 30 septembre 2013, le président du SIAGM a fait connaître son avis favorable. Après analyse du projet de PLU il estime que le projet de charte du Parc Naturel Régional a été pris en compte et que la traduction des orientations y figure. Il propose les ajustements suivants permettant de renforcer les orientations :

- Faire référence au nouveau document d'objectif actualisé en février 2013
- Mettre en annexe une cartographie de l'ensemble des zones humides et les individualiser dans le règlement

- Insérer en annexe les espèces végétales déconseillées voire interdites
- Conditionner les secteurs 1 AU à des opérations d'ensemble
- Compléter le rapport de présentation pour montrer l'importance de l'activité conchylicole

Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)

Transmettant copie au maire de l'Ile aux moines d'une lettre du Préfet de Région à la DDTM en date du 25 juillet 2013, la DRAC estime qu'il serait souhaitable que les dispositions réglementaires relatives à l'archéologie puissent être insérées dans le règlement

Elle demande d'ajouter dans la partie D8, 6 sites supplémentaires, d'intégrer dans le rapport de présentation le tableau des zones de protection demandées au titre de l'archéologie.

Elle conseille d'adjoindre en annexe un plan particulier des zones archéologiques.

Elle précise, que les dispositions législatives réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique, doivent être précisées dans le règlement.

D OBSERVATIONS RECUEILLIES PENDANT L'ENQUETE

Deux registres étaient à la disposition du public ; l'un, registre R1, sur lequel les personnes inscrivait directement leurs observations ; l'autre, registre R2, rassemblait toutes les lettres reçues par pli postal ou déposées en mairie et repérées par la lettre L.

Le registre R1 porte les mentions de 29 interventions

Le registre R2 rassemble 77 courriers reçus pendant l'enquête.

Compte tenu des doubles dépositions, ce sont 91 intervenants qui ont fait part de leurs observations dont 3 associations locales.

5 lettres adressées par voie postale ont été reçues en mairie, après le dernier jour de l'enquête :

Le 20 novembre 2013	- Mme Isabelle GUERET
	- M. Thierry BLANCHARD
Le 21 novembre	- Indivision GASCON Alain
	- Mme KINKEL-BLANCHARD
Le 22 novembre 2013	- M. et Mme BEZ de BERG

Elles n'ont pas été prises en compte et remise au maître d'ouvrage.

La relation des interventions qui suit reprend l'essentiel des observations portées au registre. Celles-ci et les courriers qui y sont indexés sont joints au dossier dans leur contenu intégral.

D 1 Analyse des observations

L 1 Commune de l'Ile aux Moines

La Commune fait état d'une erreur matérielle de classement UBhr au lieu de UBh concernant les parcelles B 186 et B 187 à Brouel.

L 2 M. Jean-Claude GASCON

Copropriétaire, avec sa sœur et son neveu, de la parcelle AC 195 à Kerscot il demande de rendre son terrain constructible pour loger la famille qui s'est agrandie. Il estime que son classement inconstructible est illégal du fait que la loi SRU prévoit de densifier les constructions dans les périmètres déjà construits Or, il est entouré de tous côtés de parcelles construites

Il joint à sa demande copie des 2 interventions auprès de la mairie de l'Ile aux Moines et les réponses de celle-ci reportant la décision lors de l'élaboration du PLU

L 3 Mme Catherine GRUPPER

Propriétaire des parcelles 282, 286, 358 et une partie des 354 et 356 divisées récemment, s'étonne que, sans informations ou concertation préalable, elle s'est vu refuser un permis de construire, alors que sa propriété était constructible depuis 1982, date de son acquisition

Le nouveau classement Na lui paraît créer une « dent creuse » notamment après la construction récente sur la parcelle 379 voisine dans la bande des 100m.

Elle illustre par des photos et plans la relative discrétion de son projet et signale l'impossibilité de mettre en place un assainissement non collectif sur la seule parcelle 282 restée dans le périmètre constructible.

L 4 Mme Marion et M. Sylvain ALDIGHERI

Propriétaires de la parcelle 206 à Kerno ils demandent le classement de cette parcelle en zone Ubh. Cette parcelle était jusqu'à présent constructible, elle est désormais classée Na au projet de PLU. Ils exposent les raisons qui justifient leur requête :

- Cette parcelle est mitoyenne au nord et au sud de parcelles construites et est à plusieurs centaines de mètres de la mer entre deux zones d'urbanisation.
- Ils contestent la réalité de la coupure d'urbanisation au droit de cette parcelle mentionnée au dossier du fait de sa faible largeur.

L 5 M. François-Marie VALENTIN

Propriétaire de la parcelle 325 au Trec'h, classée au projet de PLU en zone inconstructible alors qu'elle était constructible au POS actuel, il ne comprend pas ce classement car elle est en retrait de la bande des 100 m, sans vue sur la mer, et ne contrevient ni à la loi littoral, ni à Natura 2000.

Il estime que la coupure d'urbanisation dans laquelle se situe la parcelle est arbitraire car aucune discontinuité d'urbanisation n'apparaît évidente à cet endroit.

Il signale que cette parcelle et sa maison sur la parcelle 153 voisine sont la réserve foncière de sa famille nombreuse de 5 enfants.

Il joint une lettre adressée le 29 octobre 2012 par Me Vendé, avocat, au maire de l'Ile aux Moines, contestant le pré zonage défavorable à M. Valentin révélé lors de la réunion publique du 25 juillet 2013.

Me Vendé expose les raisons, tant en droit qu'en l'espèce, pour lesquelles le zonage de la parcelle 325 n'est pas acceptable car la parcelle ne se situe :

- Ni dans un espace remarquable
- Ni dans une coupure d'urbanisation
- Ni dans un espace agricole ou naturel

L 6 Me Yves MATTEL

L36 R 3

Avocat agissant au nom de Mme Elisabeth Le Corre, M. Jean Le Corre, la SCI Kerno, la SCI Chaix-Collard-Chaix, Mme Pascale Beauvois, M. Didier Beauvois, Mme Renée Chaix, propriétaires des parcelles D 145, D 149, D 245, D204, D 206, D 205, D 595, D 615, D 696 et D 697

Il conteste la coupure d'urbanisation de Kerno génératrice du classement pour partie de leurs parcelles en zone Na. Elle n'est pas large, contrairement à la définition donnée dans le PADD, et est en opposition avec l'article L 146-2 dernier alinéa du code de l'urbanisme.

Il fait valoir que la coupure d'urbanisation dans la zone de Kerno ne couvre à l'ouest et à l'est qu'une zone Nds et traverse en son centre une zone Na. Elle s'avère donc inutile car les zones Nds sont non constructibles.

D'autre part le classement en zone Na de certaines parcelles comprises entre 2 zones classées en Ubh caractérise, à ses yeux, une erreur manifeste d'appréciation car l'urbanisation des 2 zones Ubh reliées par l'axe de circulation Nord Sud présente une cohérence de développement. Il cite la jurisprudence qui appuie son argumentation..

L 7 M. et Mme Didier BEAUVOIS

Ils contestent la coupure d'urbanisation en plein milieu de Kerno et le classement Na d'une grande partie de leur terrain.

Ils signalent d'ailleurs que la terrasse et l'abri de jardin existants ne figurant pas au plan de zonage sont en zone Na

Déterminant dans leur décision d'achat en 2011, l'agrandissement de la maison envisagé est désormais impossible du fait du classement en zone Na des $\frac{3}{4}$ de leur propriété.

N'ayant pas de réponse satisfaisante de la mairie à leur courrier début 2013, ils dénoncent le défaut de concertation et souligne le préjudice moral et financier subi.

Ils argumentent par des considérations historiques et géographiques pour contester le bien fondé de la coupure d'urbanisation et soulignent le manque d'équité vis-à-vis des propriétés voisines.

En conséquence, ils demandent une modification du PLU afin de pouvoir mener à bien leur projet.

L 8 M. Yves LE CORRE

R 3

Demande que l'abri de jardin édifié régulièrement en 1987 ayant fait l'objet d'une déclaration de travaux figure au règlement graphique du PLU

L 9 M. Hervé ROUVILLOIS

Propriétaire d'une chaumière de caractère, incluse en zone Nds, qu'il a entièrement restaurée, demande de pouvoir réaliser une extension « constituant la dernière tranche des travaux de réhabilitation destinée à inscrire harmonieusement cette chaumière, dans un site unique durablement sauvegardé par le Conservatoire du littoral ».

L 10 M. Jean-Luc et Mme Genevière BOUR

R 4

Ils ont acquis très récemment la parcelle AB 529 classée constructible au POS et désormais Na dans le projet de PLU.

Ils estiment être spoliés et dénoncent le manque de concertation. Aussi ils demandent de le classer en zone Ubb comme les parcelles contigües

Ils font valoir que cette parcelle, si elle est dans la bande des 100 m., est en pleine zone urbanisée (et l'illustrent par des photos du terrain et son environnement) et elle peut être rendue constructible au regard de la loi littoral. Ils argumentent en citant les plans et cartes, le rapport de présentation qui situent le terrain en zone urbanisée.

Ils estiment que cette parcelle ne peut pas être rendue inconstructible au titre de la loi littoral ou au titre de documents supra-communiaux, qu'elle est desservie par une route et les réseaux, qu'elle n'est ni boisée, ni intéressante du point de vue biologique, et n'a pas de covisibilité avec la mer à partir de la voie publique.

Ils font référence à des terrains de situations similaires classés constructibles.

L 11 SCI VILLA IZENAH

La SCI Villa Izenah est propriétaire des parcelles bâties AB 438 et 439 au Bindo. Son gérant souligne d'abord le manque de concertation, arguant que les réunions publiques ont informé, mais non associé les propriétaires à l'élaboration du PLU.

L'évolution du projet, réduisant les zones constructibles et créant des EBC sans apporter les justifications, s'est faite sans les habitants concernés.

C'est ainsi que les parcelles de la SCI sont passées de zone Na à zone Nds pour partie avec EBC ; or il n'existe pas de boisements significatifs et des espèces typiques du littoral répertoriées dans le rapport de présentation. Il souligne des contradictions et demande le classement Na et non Nds.

Il demande également que le plan des servitudes d'utilité publique soit complété de façon précise par le tracé de la servitude de passage des piétons le long du littoral.

L12 - L13 SCI CHAIX COLLARD CHAIX

M. Pierre Henri Chaix, mandataire de la SCI propriétaire des parcelles D 696 et D 697 à Kerno situées en zone constructible au POS demande réparation du préjudice consécutif au classement non constructible de ces parcelles dans le projet de PLU alors que la SCI avait un projet de construction.

Il fait savoir qu'il envisage un recours judiciaire s'il ne peut réaliser son projet.

R 15 Mme Marine CHAIX confirme son accord avec le courrier de son frère.

L 14 M. Gilles BARANGER

R 16

Il demande la modification du projet de PLU concernant le zonage des parcelles E 84 et 85 à Penhap et la modification du lot E 82 pour l'étendre sur le lot E 85

Ces parcelles faisaient partie d'une zone constructible au POS et se situent entre deux parcelles construites, considérées comme telles par le fisc.

Ne pouvant plus agrandir un bâtiment mitoyen de la parcelle E 85, ni construire sur celle-ci, il estime que la modification de zonage est une « réelle spoliation » non justifiée par la loi littoral.

Il regrette que la période de l'enquête soit restreinte et ne convenait pas aux résidents secondaires comme d'ailleurs les réunions d'information de la mairie.

L 15 M. Daniel GILLES

Propriétaire des parcelles C 464, 465, 466 entièrement situées en zone constructible au POS, signale que la limite de zone constructible passe désormais sur 2 bâtiments existants et un bâtiment projeté. Il demande de reconsidérer le périmètre de la zone Uba pour y inclure la totalité de la parcelle C 465.

L 16 - 1

L 71 L'Association ADSL IAM fait remarquer que sur les pièces du dossier n'apparaît pas le tracé de la SPPL précisé par l'arrêté préfectoral d'avril 2004 et demande de le compléter. Elle estime que la zone ostréicole terrestre de Trec'h est trop étendue et peut poser problème pour la SPPL.

L 16-2 L'association ADSL IAM souhaite que soit institué un cône de vue à partir de l'église vers la mer pour éviter « la prolifération des lauriers-sauces » qui masquent désormais la vue. Elle suggère une redéfinition de ce cône de vue

Elle fait remarquer que les espaces boisés classés sont tous situés au bord de mer trop près du rivage empêchant de profiter de vue exceptionnelles. Elle suggère que les plantations soient faites en recul.

L 17 M. et Mme Jacques VANDENBOSSCHE

Propriétaires des parcelles 21, 22, 43, 44, 45, 63, 64, 65, 66 à la Croix de KERNO, ils font remarquer que sur l'ensemble de la propriété de 4 710 m², seules les parcelles 21 et 22, représentant 1 400 m², étaient constructibles jusqu'à présent.

Une partie de la parcelle 22 et la totalité de la parcelle 21 sont désormais inconstructibles.

Ils refusent l'amputation de la parcelle 22 et demandent un dédommagement pour la 21

L 18 M. Dominique BEVEN

R 2

Il fait part de son désaccord sur le classement en espace remarquable de la parcelle en copropriété D 115 à KERNO. Il existe sur cette parcelle entre 2 zones urbanisées, des ruines d'une maison habitée il y a quelques années.

Il conteste également le classement en zone humide de la parcelle AD 87 au Lerio située en zone urbanisée.

L 19 M. et Mme Jean-Louis PICHON

Ils sont propriétaires de la parcelle BO385 à BROUEL jusqu'ici classée constructible avec un CES de 30%. Celui-ci est réduit désormais à 10% alors que la parcelle est très proche de la zone Ubhr dont le CES est de 75%.

Ils s'étonnent de ce changement radical et estiment que la division artificielle dans le projet est abusive.

L 20 M. Vincent CHEDAL-ANGLAY

Il est propriétaire de la parcelle ACO190 déjà classée NDa au POS et confirmée inconstructible au projet de PLU. Il conteste ce classement par une absence de vue dégagée sur la mer et la présence d'autres constructions près du Cromlech.

L 21 M. Pierre COURT

Il est propriétaire de la parcelle BO289 à KERBILIO classée en Nds pour partie et en Ubh au projet de PLU. Ce classement avec un CES de 10% en Ubh ne lui permet pas d'agrandir sa maison.

Il estime que la disproportion de CES avec la zone Ubhr voisine (CES 75%) n'est pas justifiée. La différence de classement basé sur l'ancienneté des constructions lui apparaît contestable et fait référence aux années de construction et à l'unité d'agglomération des maisons du hameau pour argumenter et conclure que « le classement actuel des 2 zones est dépourvu de fondement juridique car contraire à la réalité du terrain ».

Il ajoute que contrairement à la zone Ubh qui permet d'aménager un assainissement individuel, l'extension des constructions en zone Ubhr est un risque pour l'environnement compte tenu de l'exiguïté des terrains ne disposant pas de surface d'épandage.

Il demande donc le reclassement de la zone Ubh en Ubhr ou pour le moins une révision des CES pour réduire l'écart entre 75% et 10%.

L 22 M. Pierre COURT

R 17

Il est propriétaire en indivision de la parcelle BO321 classée Nds. Il estime qu'une partie de la parcelle échappe à la règle des 100m et se situe dans un environnement construit et demande de revoir en conséquence le classement.

Il souhaite connaître la définition d'espace remarquable et « dans quelle mesure peut-on dire qu'une construction porte atteinte à la qualité d'espace remarquable ».

L 23 Mme A. DEHERMANN-ROY et M. J.M. DEHERMANN

Ils sont propriétaires à Penhap des parcelles 176, 177, 179, 437, 420, 422, 423, 424, 426, 436 classées UBc au POS et désormais en zone Na. Sur la parcelle 176 parties intégrantes du hameau existe une ruine dont ils demandent qu'elle puisse être reconstruite.

L 24 M. et Mme Jean-François GUILLOU

R 14

Rappelant leur participation aux réunions publiques et entretien avec les élus, ils constatent l'évolution du zonage de leurs parcelles 356 et 357 à Brouel en Na et demandent un classement partiel en zone Ubhr. Ils estiment qu'il n'y a pas eu de véritable concertation et que le projet défavorise des résidents secondaires au profit des résidents permanents habitant le bourg.

L 25 Mme Elisabeth ZABEL au nom de l'indivision

Elle constate que, sans consultation ni information, les parcelles 89 et 94 ont été reclassées en secteur 2AU. Ce classement qui concerne 90% de sa propriété réduit la zone constructible à court terme à la seule emprise de la construction actuelle. Une densification importante nuira à la qualité de l'environnement.

Elle demande à tout le moins de conserver une partie de la propriété, dont le bassin existant, en zone constructible à court terme.

R 18 M Roger ZABEL

Il regrette le manque de communication et de concertation notamment auprès des résidents secondaires ne recevant pas les journaux locaux. Les documents étaient illisibles.

L 26 M. Hervé MASQUELIER et CONSORTS

Ils dénoncent le manque d'information et contestent le classement de la parcelle 92, rue du Dolmen, en 2AU ce qui réduit leur propriété de 50% comprenant la parcelle 90 bâtie. Il porte atteinte à son environnement et à la valeur de la maison. Ils critiquent le projet de densification urbaine du PLU ; Ils demandent le classement de la zone 2AU en Ubb.

L 27 Mme Catherine JEGLOT

Constatant qu'une partie de son terrain va passer de Ubb au POS en zones Na et Nds elle s'inquiète de la possibilité de réhabiliter son assainissement individuel compte tenu du règlement de ces zones.

Sa maison est en zone Ubc et l'autre partie de son terrain en zone Na. Elle demande si elle pourra bénéficier d'une extension de 30% limitée à 30m².

L 28 M. et Mme Bruno MASTAIN

R 8 - R 9

R 19 Ils sont propriétaires de 2,54 ha au Trec'h dont 6 500 m² étaient en zone constructible au POS et deviennent inconstructibles au projet de PLU. Ils n'en comprennent pas les raisons et la réponse de la mairie à leur intervention en août 2012 ne les a pas éclairés. Ils font valoir que la coupure d'urbanisation du Trec'h ajoutée au dernier moment n'est pas justifiée et que le zonage ne tient pas compte de l'urbanisation existante et de la possibilité de raccorder aux réseaux d'assainissement.

Ils regrettent le manque de lisibilité du dossier d'enquête publique et le nombre limité de permanences du Commissaire-enquêteur.

L 29 M. David DRONNEAU au nom de l'indivision DRONNEAU

Il est propriétaire au Rudel des parcelles 581, 577, 580 et 583, classées pour la partie de la propriété construite en zone UBh et le reste en zone Na. Il souhaite pouvoir agrandir de 40m² l'habitation existante.

L 30 M. et Mme Maurice DELMON

Ils contestent le projet de PLU qui classe leur propriété en zone inconstructible alors que le hameau de Penhap est très ancien. Ils soulignent non seulement la dévalorisation du bien mais également le préjudice familial.

L 31 Mme Véronique ESQUERRE pour l'indivision ESQUERRE

Propriétaire des parcelles 208, 586, 595 au Rudel, elle demande d'étendre la zone Ubh au-delà de la partie construite pour édifier une nouvelle construction, sur les bases de l'ancien POS pour laquelle elle avait obtenu en 2009 un permis de construire sans pouvoir alors y donner suite.

L 32 Mme Michèle BEVEN

Elle fait part de son désaccord concernant le classement en zone humide de la parcelle AD 87 entre 2 zones urbanisées. Elle conteste également le classement en espace remarquable de la parcelle D 115 située à Kerno en zone habitée. Sur cette parcelle il existait une construction encore habitée il y a quelques années et désormais en ruine.

L 33 Mr et Mme HENRY
R 13

Propriétaires des parcelles 323, 325, 399, 400, 401 et une partie de 402 au hameau de BROUEL en zone constructible au POS, ils contestent leur classement en zone Na au projet de PLU en contradiction avec la situation locale d'une urbanisation ancienne et structurée. Ils constatent l'absence d'une réelle concertation prenant en compte la situation sociale du bourg et celle familiale.

L 34 M. Pierre DERMON

Au nom de la SCI Penhap-Delmon propriétaire des parcelles 86, 87, 88, 93, 94, 95 à Penhap estiment que leur « déclassement est une erreur » et demandent de reconsidérer le zonage de Penhap.

L 35 Mme Sylvie GUERET

Elle demande que les parcelles D 670, D116, D 587, D 669 au nord de KERNO, soient classées constructibles comme au POS et l'extension de la zone Na à la parcelle D 667.

L 37 M. Pierre RIBON
R 12

Il déclare avoir appris par un voisin « les projets municipaux ». Il est propriétaire de la parcelle ACO253 dont une partie est en Emplacement Réservé pour créer un accès à la zone 2AU riveraine. Il fait valoir que cette emprise compromet la constructibilité du reliquat de la parcelle et demande que l'accès à la zone 2AU soit dans l'emprise de la zone 2AU elle-même.

L 38 M. Gilles BARANGER

Il demande la modification du projet de zonage des parcelles E 84 et E 85 à Penhap classées EBC alors qu'elles ne sont pas boisées ou en friche pour 1/3 de la superficie. Il demande le rétablissement de la constructibilité de la parcelle E 85.

En ce qui concerne Penhap, il s'étonne de la discrimination vis-à-vis des hameaux de Brouel ou du Trec'h.

L 39 M. et Mme Yann LE GOFF

Ils font part de leur désaccord sur le projet de classement en 2AU des $\frac{3}{4}$ de leur propriété. Avec les pièces justificatives qui fondent leur argumentation, ils détaillent les raisons qui s'opposent au projet de PLU à savoir les nuisances dues aux activités riveraines (déchetterie, compresseurs du local commercial, négoce des matériaux), la richesse de la faune et la flore du terrain et l'emprise de l'assainissement individuel obligé faute de possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

L 40 Mme Christine BLANCHARD GARANDET
R 6

elle demande que la parcelle 315 classée Na près de l'église dont elle est propriétaire en indivision soit rendue constructible. Elle demande également que la parcelle 338 ne soit pas classée EBC.

L 41 Cabinet ALEO pour le compte de M. Michel VIVANT

M. VIVANT est propriétaire des parcelles AB 626, 629, 634, 636, 642, 643, 648, 649, 654 d'une superficie totale de 670 m² au Brouedic (Kergantelec) précédemment classées constructibles au POS et zonée Na en limite de la zone Uba et au nord d'une zone 2AU dans le projet de PLU. Il demande de les classer constructibles conformément à la loi.

L 42 M. Jean-Claude BARDES

Gérant de la SCI du Salzen, propriétaire de la parcelle DO214 bâtie au sud-est de Kernu demande son classement en Uba au lieu de Na faisant valoir que les 3 maisons voisines le sont.

L 43 Cette observation de M. et Mme Bruno MASTAIN concernant le zonage d'assainissement des eaux usées est jointe au dossier correspondant.

L 44 Mme FAUCHÉ-TRISTANT

Propriétaire des parcelles D 119 et D 117 constructibles au POS et désormais en zone Nds, elle demande leur classement en Ubh.

L 45 M. et Mme Bernard MAGNE
R 5

Ils relatent les différents contacts avec la mairie pendant l'élaboration du projet de PLU et contestent cependant qu'il y ait eu concertation. Ils font remarquer que le manque de lisibilité des documents ne permettent pas de comprendre pourquoi leurs parcelles 175 et 233 au Trec'h ne sont pas en zone Ubh alors qu'elle est dans un environnement construit.

L 46 Association des amis de Penhap

Elle regrette le manque de concertation et estime que l'extension de la zone portuaire de l'anse du Guip ne respecte pas la préservation du site, en conséquence le zonage doit être modifié.

Elle s'oppose à la création possible de la zone Uip de Carlez susceptible d'accueillir les navires à passagers.

Elle fait remarquer que le projet de PLU ne mentionne pas la fontaine du Guip et un calvaire qu'il y a lieu de protéger.

L 47 M. Hugues COLLANTIER

Après un long rappel historique du hameau de Penhap sur lequel il s'appuie pour défendre son caractère particulier et son urbanisation ancienne au sein de l'île, il remet en cause les dispositions du PLU.

L 48 Mme Martine DECRETTE

Par une argumentation détaillée, elle fait valoir que le PLU traite de façon inégalitaire d'une part les espaces urbanisés de Brouel, du Trec'h et de Kerno et d'autre part celui de Penhap qui doit être reconnu comme un hameau. Si ce statut de hameau n'était pas reconnu cela viderait de sens la coupure d'urbanisation mentionnée au nord de l'espace urbanisé. A l'appui elle cite les références de sources diverses qui le confirme et les édifices témoins d'une urbanisation ancienne.

L 49 M. Jean-Paul GASCON pour l'indivision GASCON/PLOIX

Par un dossier détaillé argumentant du bien fondé de sa démarche, il demande le classement en zone constructible de la parcelle AC 195 à KERSCOT de près de 1,15ha, estimant que son classement en Na est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

L 50 M. et Mme Thierry MAUTIN
et L 68

Ils demandent de rendre constructible la parcelle 268 à BROUEL. Ils estiment que cette parcelle est dans le périmètre actuellement construit. Ils font état des contacts avec la mairie lors de l'élaboration du PLU.

L 51 M. Pierre POINSIGNON

Propriétaire des parcelles 208, 209, 210, 214 au Trec'h, classées Nds, il demande que la parcelle 208 soit classée en Ubh et celle 210 classée Na.

Il conteste l'emprise de la submersion marine sur la parcelle 209 et demande que figure dans le PLU le bâtiment existant sur la parcelle 210.

L 52 Mme Daniel ROGEAU, Mme Nicoletta FOURNET, Mme Caroline HANNEBELLE,
R 7 M. Olivier RIGEAU.

Propriétaires des parcelles 97 bâtie, 98 avec abri de jardin, 94, 95,96, 99 et 100 au Trec'h classées Na au projet de PLU, ils demandent de reclasser en Ubb les parcelles 97 et 98.

L 53 M. Eric et Mme Sabine BLANCHARD

Propriétaires des parcelles A 311 bâtie en zone Ubh et A313 en zone Na et copropriétaires de la parcelle A 121 en zone Na. ils demandent de rendre constructibles ces 2 dernières parcelles.

L 54 M. Jérôme LATAPY

Il signale le manque de clarté des documents et des lacunes du dossier de PLU. Il dit son opposition à la création de la zone portuaire de Carlez et à l'extension de celle du Guip. Il critique les aménagements qui, sans être utiles aux résidents, créent un afflux des visiteurs à Penhap en contradiction avec la zone Nds

L 55 Mme Florence TESSIER

Propriétaire de la parcelle A 338 au Bindo. Elle estime inadapté le classement EBC de cette parcelle qu'elle décrit en taillis et d'essences arbustives communes. Elle souligne le risque d'incendie à défaut de défrichage.

L 56 Mme COSSIN PALLANTIER

Elle souligne le manque de consultation et le traitement différent injustifié entre Penhap et Brouel dans le classement des terrains.

L 57 La présidente de l'ADSL IAM

Elle signale l'illogisme du tracé de la limite de la zone Naturelle au Trech qui exclut es constructions dans la bande des 100m.

L 58 M. Hugues et Mme Claude de ROCQUIGNY

Ils demandent que les terrains non cadastrés en limite Est des parcelles 227 et 228 dans la pointe du Trec'h et classées Ao restent classées en Nds en laissant le passage du chemin côtier. Ils produisent à l'appui de leur demande un dossier justificatif.

Ils signalent que le droit de préemption ne peut démembrer leur propriété et contestent la zone de submersion marine.

L 59 M. et Mme Yann Pask BOUR

Ils ont constaté un déficit de concertation, et des documents difficiles à lire et à comprendre dans la phase d'élaboration du PLU.

Ils contestent le classement de leur parcelle 324 au Trech classée Na alors qu'elle est construite. Ils estiment la coupure d'urbanisation, qui affecte leur terrain, très théorique.

L 60 M. Joël JEGO

Il exerce une activité de gardiennage de petits bateaux et souhaite pouvoir entreposer ceux-ci sur un terrain, loué à proximité de la cale, classé Nds au projet de PLU. En conséquence, il demande d'affecter à ce terrain un classement adapté.

L 61 Cabinet COUDRAY, intervenant pour M. Nicolas GILLES, M. Xavier GUIBAL et M. Didier ROBERT-BANCHARELLE

Il conteste le classement Na des parcelles n° 481, 875, 551, 552, 550, 876, 897 et 898 à Kergonan et expose les arguments juridiques et les jurisprudences à l'appui de son point de vue qu'il estime conforme au PADD.

Il estime illégal le classement Nds des parcelles n° 546, 492, 491, 490, 558, 549, 556, 568, 566, 564, 869, 871, 873, 877, 879, 482, 547, 559, 880, 878, 874, 872, 870 en se référant au code de l'urbanisme et à la jurisprudence.

Il fait valoir que ce classement est contraire aux principes exposés dans le rapport de présentation.

L 62 Cabinet COUDRAY intervenant pour M. Jean-Marie ROBERT

Ce dernier est propriétaire des parcelles AN302 et A 13 440, 441 et 759 au Bindo dont la surface constructible a été réduite par un classement Nds et Na.

Il conteste la légalité du classement en s'appuyant sur la jurisprudence et une analyse du code de l'urbanisme. Il fait valoir qu'un classement en zone constructible n'est pas contraire au PADD.

- L 63 Cabinet COUDRAY intervenant pour M. WELFLING
Ce dernier est propriétaire des parcelles D 217, 566, 565, 218 et 219 à Kerno. Ces parcelles sont classées Na au projet de PLU.

Il conteste la légalité de ce classement car ces terrains ne correspondent pas à une zone naturelle telle que définie dans le code de l'urbanisme car elles sont pour 2 d'entre elles déjà construites et présentent les mêmes caractéristiques que des parcelles voisines classées Ubh. Il fait référence à la jurisprudence et au PADD pour confirmer sa demande de reclassement Ubh.

- L 64 Olivier et Dominique DE BEAULIEU

Propriétaires des parcelles AB 831, 829, 695 à Kergantelec classées Nds, ils demandent de rendre le terrain pour partie constructible.

- L 65 Mme Martine de LA FERRIÈRE

Elle est propriétaire des parcelles 18, 17, 23, 390, 396, 392, 394 au Trech. Les parcelles 390, 23 et 17 sont classées EBC : classement qu'elle conteste pour la parcelle 23 et partiellement la 17 se fondant sur le rapport de présentation qui précise qu'il n'inscrit « que les boisements existants ».

Elle demande également l'extension de la zone Ubh à la parcelle 23

- L 66 MMme Nathalie et Daniel HULAK
R 1

Ils sont propriétaires des parcelles 395, 393, 250, 397, 391 et 248 au Trec'h classées Nds sauf la parcelle 248 et la partie de 250 jouxtant la 248 sont en Na.

Ils demandent que la parcelle 391 mitoyenne de la 248 ne soit pas en EBC et soit classée Na. Ils estiment que la zone Ubh du Trech s'étend et englobe ces 2 parcelles.

- L 67 Indivision Alain GASCON

Propriétaire de la parcelle AD 279 au Drehen, elle conteste son classement Na et son classement EBC, les arbres ayant été coupés.

- L 68 Voir L 50

- L 69 Association LE TRECH 2020

Dans un dossier fort argumenté, l'association :

- 1° Estime que « malgré les réunions publiques, les nombreux documents accessibles elle n'a pas eu les informations permettant de comprendre les décisions prises et les différentes modifications apportées au zonage ».

- 2° Concernant le zonage de la pointe du Trec'h, elle fait valoir qu'il
- décapite le Trec'h en matérialisant une coupure d'urbanisation
 - restreint la zone urbanisée au-delà de cette coupure (Ubh) à l'impasse de Tor Sauzen, ce qui ne correspond pas à l'habitat historique
 - Introduit un fort recul de l'urbanisation en bord de mer dans le secteur urbain de densité moyenne (Ubb)
- 3° Elle demande la suppression de la coupure d'urbanisation qu'à son avis aucun document du dossier ne justifie et elle fait valoir qu'il y a continuité de l'agglomération.
- 4° Elle demande que la zone non aedificandi à partir du rivage dans la zone Ubb soit restreinte.
- 5° Elle estime que le zonage Ao tel qu'il apparaît sur le règlement graphique n'est pas clairement défini et doit exclure tout le domaine terrestre.
- 6° Elle souligne que « de nombreux documents importants » ne sont pas lisibles ou sont imprécis, ne permettant pas de se faire une opinion sur des points essentiels.
- 7° Elle estime que la municipalité en modifiant le POS en cours d'élaboration du PLU déroge aux recommandations environnementales dans la zone 1AUa du Boceno, notamment la conservation d'un pin maritime remarquable.

L 70 Régis et Véronique DUMAY

Ils soulignent que le CES de 10% affecté à la zone Ubh est insuffisant pour permettre l'extension de leur habitation sur les parcelles D 208, 586 et 595 au Rudel et demandent une modification du règlement permettant les extensions mesurées comme en Na.

L 71 Voir L 16

L 72 Cabinet Jean-Paul MARTIN intervenant pour la société I-Pilote et M. Christophe DARDAINE.

Les parcelles AB 962 et 963 appartenant la première à I Pilote dont M. Dardaine est le gérant et la seconde lui appartenant en propre sont classées Na au projet de PLU. Il demande de les classer au moins en partie en Uba, car, estime-t-il, elles :

- sont situées à l'intérieur de l'agglomération
- ne sont pas inconstructibles par l'effet des dispositions de l'article L 146-4 III du code de l'urbanisme.
- ne jouxtent pas la zone Nds identifiée plus à l'est.

L 73 Cabinet Jean-Paul MARTIN intervenant pour Mrs Martin, Emmanuel, Aymeric, Vincent BOUR et Mme Alix de BODEMAN.

Ils sont les enfants de M. et Mme Jean-Luc BOUR ayant déjà consigné leurs observations en L 10 pour la même parcelle AB 529. Leur conseil demande de la rendre constructible car :

- elle est actuellement en nature de jardin et située dans l'agglomération
- elle forme un unique tènement avec les parcelles 37 (bâtie) et 38 incluses dans la zone Ubb
- elle bénéficie des dispositions de l'article L 146-4 III du code de l'urbanisme
- elle est éloignée des zones Nds

L 74 Cabinet Jean-Paul MARTIN intervenant pour M. et Mme André ALBERT

Il conteste le zonage retenu pour les parcelles AB405 bâtie et 621 classées Na au projet de PLU et demande l'extension de la zone Uba à l'intégralité de la parcelle 405.

Pour la parcelle 621, constructible au POS, il demande, pour ce qui concerne la partie Nord-Est, un zonage UBA car :

- elle est située à l'intérieur de l'agglomération
- elle bénéficie des dispositions de l'article L 146-4 III du code de l'urbanisme
- elle ne jouxte aucune des zones Nds identifiées

Il fait valoir, en outre, qu'un tel classement satisfait à l'un des objectifs du PADD à savoir : « organiser l'urbanisation future en densification et extensions de l'agglomération. »

L 75 Consorts PLEYBER

Mme Jeanne PLEYBER est propriétaire de la parcelle D0291 à Kerno constructible au POS et classée Na au projet de PLU. Le terrain est entouré de constructions récentes sur 3 cotés et sur le 4^{ème} délimité par une route, frontière naturelle de la zone Nds. Elle demande de la réintégrer en zone Ubh.

L 76 Pierre et Nadège MARTIN

Ils souhaitent agrandir leur maison située sur la parcelle A 57. Ils mettent en avant des raisons familiales et sociales. Ils demandent l'extension de la zone Ubb vers le rivage et l'agrandissement de la zone AC.

L 77 M. Pierre BERTIN-HUGAULT

Il critique la présentation matérielle du dossier, souligne des incohérences entre les différents documents et des lacunes dans le classement des zones boisées. Il fait état d'une imprécision dans les règles de hauteurs des bâtiments. Il estime que le classement Na du hameau de Penhap est inadapté bien que plus ancien que Kerno classé Ubh.

Il souhaite la reprise du dossier pour le compléter, redéfinir la zone Nip débordant sur les ENS et annuler la création de la zone portuaire de Carlez.

R 10 M. Hugues COLLANTIER

Il déplore l'insuffisance du nombre de permanences du commissaire enquêteur procédant à ses yeux du souhait d'éliminer toute concertation. Il signale l'oubli de monuments remarquables à Penhap.

R 11 M. Didier COLLANTIER
R 22

Il signale le caractère ancien et la qualité du bâti de Penhap. Il fait remarquer que la densité d'urbanisation de Penhap est comparable à Brouel et son zonage différent en zone inconstructible est discriminatoire.

R 20 M. N. PLOIX

Complétant la lettre de M. Jean Gascon, il demande que la parcelle AC 195 à Kerscot soit rendue constructible et en expose, à ses yeux, les raisons.

R 21 M.J.Y. GAGNEPAIN

Propriétaire de la parcelle 652 bâtie à Kernu, classée Na, il demande la modification du zonage pour modifier son habitation principale.

R 23 M. Didier ROBERT-BANCHARELLE

Il demande que la parcelle C 923 en Na soit reclassée Uba. Il souhaite des clauses anti spéculatives pour les logements aidé en accession, des zones A pour l'avenir de l'agriculture sur l'île et une politique volontariste de maîtrise du foncier.

R 24 Mme BRIEL SCHENFEIGEL

Elle demande que la parcelle 223 à Kerscot classée Na soit rendue constructible alors qu'un projet de cantine scolaire y fut envisagé. Celle-ci est située « à quelques centaines de mètres » de sa maison en Uba.

R 25 M. Patrick BOYARD

Il souhaite que le risque d'érosion qui concerne les parcelles 217, 218, 219, 220 à la pointe de Brouel soit prise en compte dans le PLU; risque qu'il a constaté et qui peut s'amplifier.

R 26 M. Patrick BOYARD

Propriétaire d'un hôtel restaurant sur les parcelles 268 et 209 en Ubc près du port, il demande de rétablir le classement spécifique retenu au POS compte tenu de son activité.

R 27 Bernard et Paulette GEORGES

Propriétaires de la parcelle 164 à Brouel, constructible au POS et désormais Na, ils demandent le rétablissement de la constructibilité.

R 28 M. Jean-Claude RIO

Il fait remarquer que la petite zone 2AU de 0,34 ha au sud de la zone Uaa est une enclave dans celle-ci. Il demande de reclasser cette zone en Uaa ou à défaut en Uba notamment la parcelle 133.

R 29 M. Jean-Jacques SIMON

Propriétaire des parcelles AC 228, 227, 255, 256 et 155 classées pour partie Na au PLU, il demande une modification de la répartition du zonage.

D 2 Synthèse des observations recueillies durant l'enquête publique

Les observations portent sur :

- La critique de l'information et la concertation lors de l'élaboration du projet de PLU, ainsi que la lisibilité des documents
L3, L7,L10, L11, L24, R18, L 26, L28, L33,L37, L45,
L46,L59, L69, L8, L 54,L77, R10.
- La mise en cause de classement de parcelles en EBC
L11, L38, L40, L55, L65, L66, L67
- La contestation d'une zone humide : L32, L18
- Le classement AO : L58, L69
- Des demandes particulières (zone hôtelière R26, risque d'érosion R25, extension zone AC L76, zone Nip à Brouel L 60, port au Guip L46, L54, cale de Carlez L46, L54, report de construction sur les plans L7, L8, L15, L51, L54,CES jugés insuffisants L 19, L21, L70), SPPL L16, L11, L57, L71, cônes de vue L16, L71

Cependant la très grande majorité des observations de propriétaires demandant la modification de zonage de leurs parcelles afin de les rendre constructibles.

Parmi ces intervenants, la plupart sont des propriétaires de parcelles constructibles au POS en vigueur qui voient leurs terrains classés en zone naturelle et inconstructible par application de la loi littoral, se situant :

- Dans la zone non aedificandi des 100m :
L3, L10, L17, L22, L24, L27, L33, L40, L41, L52, L53,
L62, L67, L69, L72, L73, L74, L76, R27
- Dans la coupure d'urbanisation de Kerno :
L4, L6, L36, L7, L12, L13, R15
- Dans la coupure d'urbanisation du Trec'h :
L5, L59, L69.
- En zone Nds :
L9, L64, L66, L35, L44, L51, L18, L32, L61
- En frange extérieure des secteurs urbanisés :
L29, L31, L50, L65, L68, L75, R23
- En zone d'habitat dispersé :
L28, L42, L45, L63, L65, R21.

D'autre part, le classement de parcelles est également contesté :

- Zone Na de Penhap :
L14, L23, L30, L34, L38, L47, L48, L56, L77, R11, R22.
- Zones Na maintenues :
L2, L20, L49, R20, R24, R29.
- Zone 2AU :
L25, L26, L37, L39, R28.

E Procès verbal de l'enquête publique et questions posées par le commissaire-enquêteur au maitre d'ouvrage.

Par lettre dont la copie est reproduite ci-après, le commissaire-enquêteur a remis au maire lors de la réunion du 29 novembre 2013 le procès verbal des observations recueillies analyse et synthèse telles qu'elles figurent au chapitre précédent.

Michel LE GALL
2, impasse des aigrettes
56470 – LA TRINITE/MER

La Trinité sur mer le 29 novembre 2013

Tél : 02.97.30.13.92
Courriel : michel.le-gall@laposte.net

M. le Maire
de l'Ile aux Moines

o/ Commune de l'Ile aux Moines
Enquête publique PLU

- Monsieur le maire,

Je vous prie de trouver, ci-joint, le procès verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de votre Commune.

Je vous rappelle que conformément à l'article R123-18 du Code de l'environnement, vous disposez d'un délai de 15 jours pour produire vos observations éventuelles.

Vous constaterez que la très grande majorité des observations concernent des demandes de modifications de zonage pour rendre des parcelles constructibles, soit en méconnaissance de la loi littoral, soit par une interprétation pro domo de la jurisprudence.

Plusieurs propriétaires demandent des suppressions d'EBC.

Quelques observations mettent en cause des choix d'aménagement qu'il serait, à mon avis, utile d'explicitier pour en conforter le bien fondé.

Il s'agit :

- De la différence d'application de zonage entre le secteur urbanisé de Penhap et celui de Brouel dont la structure urbaine est assez semblable.
- Des zones 2AU et leur impact

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations respectueuses.

Michel LE GALL
Commissaire-enquêteur



F Réponse du maitre d'ouvrage.

MAIRIE
DE
L'ILE AUX MOINES
MORBIHAN



*L'Ile aux Moines,
Le 10 décembre 2013*

Monsieur le Maire de l'Ile aux Moines

A
Monsieur Michel LE GALL
2 impasse des Aigrettes
56470 LA TRINITÉ SUR MER

N/Réf. : JP/LB

V/Réf. : Réponse procès verbal enquête publique PLU

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Conformément aux dispositions du R.123-18 du Code de l'Environnement, vous nous avez fait parvenir votre procès verbal de synthèse suite à l'enquête publique relative au PLU. La commune dispose donc d'un délai de 15 jours pour vos communiquer nos éventuelles observations.

Dans ce cadre, je vous adresse donc les commentaires suivants :

Vous dressez une synthèse des observations recueillies durant l'enquête publique en les regroupant par thème. L'ensemble de ces remarques feront l'objet d'une analyse par la commune afin d'étudier quelle suite y sera donnée au regard du projet de PLU arrêté, de l'avis des PPA et de l'avis que vous formulerez dans le cadre de votre rapport.

Vous soulevez par ailleurs deux points qui ont semblé poser question et pour lesquels nous apportons quelques précisions :

- *La différence d'application de zonage entre le secteur urbanisé de Penhap et celui de Brouël dont la structure urbaine est assez semblable.*

Cette différence de zonage fait suite à une analyse du tissu bâti existant sur chacun des secteurs extérieurs détaillée dans le rapport de présentation. Elle a conduit à classer différemment les secteurs en reconnaissant le caractère urbanisé des secteurs de Brouël et Kerno basés sur une structure bâtie ancienne autour de laquelle s'est développé un tissu bâti plus récent. Le secteur Ubh situé au Nord du bourg a été identifié car caractérisé par une opération de lotissement dont la structure urbaine est caractérisée et ne pourrait être assimilée à une somme d'habitat diffus.

A l'inverse le secteur de Penhap, bien que comprenant quelques ensembles bâtis anciens, ne dispose pas d'une structure caractéristique de hameaux et compte un nombre peu important de logements assez dispersés. Notons que la Cour d'Appel de Nantes, dans sa décision en date du 29 novembre 2013 vient de donner raison à la commune dans le cadre d'un recours portant sur le secteur de Penhap en le caractérisant en tant que zone d'urbanisation diffuse.

Au regard des remarques émises lors de l'enquête publique, il vous appartient de présenter votre position sur les évolutions à apporter et les éventuelles modifications de limites qui pourraient être à apporter à ces secteurs. La commune étudiera vos remarques et proposera si nécessaire des évolutions.

- *Les zones 2AU et leur impact*

Ces zones 2 AU constituent des secteurs destinés à l'urbanisation mais caractérisés par une absence d'urbanisation ou une urbanisation très limitée leur conférant un caractère naturel en l'état

Des précisions sont apportées sur ce classement :

- ✓ L'indice « 2 » indique que ces espaces pourront être urbanisés à moyen terme afin de garantir un rythme cohérent de développement sur la commune. En effet, il est du ressort de la commune de veiller à ce que le développement de la commune se fasse en adéquation avec les équipements existants et à un rythme défini notamment par le Programme Local de l'Habitat. Cet indice signifie que si les terrains ne sont pas urbanisables à moyen terme, ils le sont néanmoins dans le cadre d'un phasage à plus long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs peut se faire par simple modification du PLU dès lors que le projet s'inscrit dans le rythme fixé par la commune
- ✓ Les terrains classés en zone 2 AU devront être aménagés dans le cadre d'opérations d'ensemble. Le principe est ici de rationaliser les besoins en terrain conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme intégrés suite aux lois Urbanisme et habitat et aux Grenelles de l'environnement. En effet, ces secteurs ont été identifiés car constituant des emprises foncières d'un seul tenant d'une emprise relativement importante et permettant la production d'une offre en logement. Rappelons que le PLU concerne un territoire où le potentiel d'urbanisation est très limitée et où le terrain ne peut être « gaspillé » par des opérations peu denses voire liées à l'aménagement d'une seule habitation sur plusieurs milliers de m². L'opération d'ensemble imposée en zone 2 AU vise seulement à optimiser l'utilisation du foncier pour éviter une pénurie qui serait très préjudiciable pour le fonctionnement de la commune et de ses équipements.
- ✓ La définition des secteurs 2 AU s'est appuyée sur des ensembles présentant un potentiel foncier significatif en regroupant les parcelles formant une entité. Le principe était de définir ces secteurs en incluant le potentiel foncier pour une opération et les accès à ces zones. Ces secteurs peuvent comprendre le cas échant des constructions dispersés sur ces terrains. Ce classement n'implique pas qu'elles devront être démolies mais seulement que les projets proposés devront intégrer ces habitations à la conception. Il pourra par exemple être envisagé un découpage spécifique autour de ces logements pour les intégrer au projet d'ensemble ce qui permettrait de les voir bénéficier des aménagements liés à cette opération.
- ✓ Les propriétaires concernés par ces zones 2 AU concerne bien évidemment la totale jouissance de leurs biens. Comme expliqué précédemment, l'objet de ce classement « 2AU » est de réfléchir sur le plan urbain à une opération d'ensemble pour optimiser l'utilisation du foncier. Le propriétaire a bien évidemment la possibilité de ne rien faire de ce terrain, ce classement ne le contraint d'aucune manière à vendre son bien à la commune. En revanche, s'il souhaite aménager ce terrain où le vendre à un promoteur pour qu'il aménage, il faudra que le terrain s'ouvre à l'urbanisation et que son projet respecte les orientations d'aménagement qui seraient éventuellement définies par la commune. Ce classement n'est ni une « obligation de faire » ni une demande d'acquisition par la commune, il ne vise qu'à donner un cadre d'aménagement aux propriétaires qui souhaiteraient urbaniser.

Dans l'attente de recevoir votre rapport et ses conclusions, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sincères salutations.

Le Maire,
Jean PRESSARD.



Deuxième partie

AVIS et CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Dans mon rapport, constituant la première partie du présent document, j'ai présenté l'objet de l'enquête, la composition du dossier et la façon dont l'enquête s'est déroulée. J'ai ensuite comptabilisé et analysé toutes les observations recueillies pendant l'enquête.

Les développements qui suivent ont pour objet de présenter l'avis du commissaire-enquêteur sur le projet de PLU de l'Ile aux Moines, avis éclairé par sa propre lecture du dossier, de la perception de la situation locale et par son appréciation sur les questions soulevées et les demandes formulées par le public lors de l'enquête.

Concernant celles-ci, il m'apparaît nécessaire de préciser que le commissaire-enquêteur, s'il n'est pas insensible aux situations familiales, voire sociales et aux bonnes raisons personnelles, (exposées nombreuses par les intervenants et qui justifient, à leurs yeux leurs demandes) se doit de donner son avis de manière indépendante à partir des seuls critères qui concourent à la qualité du cadre de vie et au respect de l'environnement dans le cadre de la réglementation et notamment du code de l'urbanisme.

Avant l'examen des questions et demandes du public, il est une hypothèque qu'il faut lever, à savoir :
LE PUBLIC A-T-IL ÉTÉ BIEN INFORMÉ ?

A la lecture des observations, on constate que nombre d'intervenants mettent en avant un manque d'information et de concertation. (L3, L7, L10, L11, L24, R18, L26, L28, L33, L37, L45, L46, L59, L8, L54, L69, L77, R10).

Cette mise en cause ne concerne pas la publicité de l'enquête, laquelle est relatée dans la première partie du rapport.

Cependant, concernant les permanences du commissaire-enquêteur l'un des intervenants estime insuffisant leur nombre et un autre déplore leur tenue en dehors des vacances scolaires. Ce sont des opinions isolées, car, du fait des enquêtes concomitantes sur le zonage des Eaux Pluviales et des Eaux Usées, ce sont 5 demi-journées de présence du commissaire-enquêteur pendant les congés scolaires, plus un samedi sur les 13 permanences totales qui ont été assurées, ce qui laissait, à mon avis, une plage suffisante d'intervention

Les critiques portent sur l'information du public lors de l'élaboration du PLU.

Bien que celle-ci se soit déroulée sur plus de 2 ans, dans les conditions exposées ci-après, je m'étonne que l'un des intervenants découvre, par hasard lors de l'enquête, que le POS va être modifié. Cela montre le peu d'intérêt pour la vie locale. L'une des observations relève que les résidents secondaires ne sont pas informés faute de lire la presse locale. Or la Commune a mis en ligne sur son site les informations sur l'évolution du projet au fur et à mesure de son élaboration.

Aux critiques du manque d'information des uns, on peut, au contraire, opposer les déclarations de plusieurs intervenants qui le démentent indirectement en citant les différentes étapes de la concertation, même si c'est pour nier la qualité de cette concertation.

Parmi eux, je prends à témoin la lettre de l'association « Le Trec'h 2020 » : (L69) qui relève :

- « *Conseil Municipal du 26 mars 2010* » précisant les modalités de la concertation.

Quatre réunions publiques ont été organisées :

- *Présentation des éléments de synthèse du diagnostic – définition des enjeux le 08.09.2011*
- *Présentation du PADD le 23.02.2012*
- *Proposition de pré zonage le 25.07.2012*
- *Proposition de zonage – proposition règlement graphique le 21.12.2013*

« le diaporama présenté lors de ces réunions ont été mis à disposition, téléchargeable sur le site de la mairie ».

L'un des intervenants (L11) note que « *toutes ces réunions n'ont servi qu'à informer, mais jamais à associer les habitants à l'élaboration et encore moins à recueillir leur avis sur les propositions* ». Cela reflète l'esprit de l'ensemble des critiques sur la concertation.

A la lumière des observations recueillies pendant l'enquête et de la consultation des échanges de courrier entre les particuliers et la Commune, j'ai pu constater que les interventions près du maître d'ouvrage concernaient essentiellement des demandes de maintien ou ouverture de la constructibilité de terrains. Il n'est donc pas étonnant alors, à mon avis, que la Commune réponde de manière dilatoire ou négative, ce que les pétitionnaires interprètent comme un manque de concertation.

En conclusion, je considère que l'information sur l'élaboration du PLU a été disponible en permanence sur le site de la Commune, dans les bulletins municipaux, et dans la presse locale dont j'ai pu consulter les articles conservés en mairie et figurant en copie dans le dossier d'enquête. J'estime également que la répartition et le nombre des permanences ont permis de recevoir le public intéressé.

Quant à la lisibilité de certains des documents, il est vrai que les cartes figurant dans l'évaluation environnementale sont peu lisibles à l'échelle retenue. Je n'ai pas noté toutefois qu'elles aient faussé la compréhension du dossier, notamment par ceux qui ont fait part de leurs observations.

EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES et AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Les observations enregistrées ont été regroupées par thèmes

Espaces Boisés Classés

7 personnes ont mis en cause le classement de leurs parcelles en EBC, dont 3 propriétés étaient déjà classées ainsi au POS. Sur les 4 nouveaux classements retenus par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), 3 sont situées au Bindo. Le rapport de présentation p. 254, s'il reconnaît bien « le caractère plus jardiné et donc moins sauvage et naturel », argument avancé par les propriétaires, précise également que « sa qualité paysagère n'est pas moindre pour autant. »

Le dernier est situé à Penhap et justifié (p. 257) : « par le fait qu'il participe à l'image pittoresque de l'Ile aux Moines. »

Sous réserve de confirmer leur délimitation exacte notamment près des constructions existantes, il n'y a pas lieu à mon avis de revenir sur la décision de la CDNPS qui me paraît avoir examiné localement l'intérêt du classement EBC de ces parcelles.

Zones humides

Demandé séparément par les 2 propriétaires (L18, L32), le déclassement de la parcelle AD 87 pourrait être envisagé. En effet, l'inventaire des zones humides (page 32) la classe « d'un faible à moyen intérêt écologique », et précise « qu'il s'agit « d'un boisement humide localisé au sein du bourg. Le milieu est déconnecté des autres habitats ».

Zonage – constructibilité

Dans la très grande majorité des observations recueillies il s'agit de demander des modifications de zonage pour rendre constructibles des parcelles qui, pour beaucoup, étaient constructibles au POS et ne le sont plus dans le projet de PLU, notamment en application de la loi littoral qui s'impose à tout document d'urbanisme.

En effet, ces parcelles sont situées :

- En zone non aedificandi des 100m. à partir du rivage
- En zone Nds
- En frange extérieure des hameaux
- En zone d'habitat dispersé
- Dans une coupure d'urbanisation.

En conséquence, il ne peut être donné une suite favorable à ces demandes.

Bien qu'il s'agisse d'une disposition de la loi littoral parmi les mieux définies de par son caractère géométrique, l'inconstructibilité de la bande des 100m. à partir du rivage, est contestée par un grand nombre de propriétaires : (demandes repérées L3, L10, L17, L22, L24, L27, L33, L40, L41, L52, L53, L62, L67, L69, L72, L73, L74, et L76, R27), ils arguent du fait que le littoral est déjà urbanisé et que le POS autorisait de la poursuivre.

Mes visites de reconnaissance des propriétés concernées, le plus souvent d'ailleurs déjà bâties et pour certaines déjà dans la bande des 100m, m'ont confirmé dans la nécessaire rigueur de la loi littoral, rempart contre une urbanisation mal maîtrisée jusqu'à présent par un POS trop permissif

- Pour les parcelles situées en zone Nds, elles étaient déjà en espace remarquable au POS (demandes repérées L9, L32, L51, L61, L64, L66) et rien ne justifie qu'elles soient déclassées. Les parcelles objet des demandes L18, L35, L44 sont, de plus, dans une coupure d'urbanisation et s'inscrivent dans une zone Nds s'étendant de rivage à rivage sur toute la largeur de l'île.

En outre, le préfet fait remarquer que le PLU a réduit le périmètre Nds. Celui-ci doit être rétabli tel qu'il a été notifié à la Commune le 02 janvier 1996.

- Pour les parcelles en frange extérieure des hameaux, les demandes appellent les commentaires suivants :

- L20 et R24 déjà inconstructibles au POS près du périmètre du Cromlech
- L29, L31, au Rudel, L50 à Brouel, R23 à Kerscot et L75 à Kerno ne sont pas dans les Périmètre Actuellement Urbanisé (PAU).

- Les demandes repérées L28, L42, L45, L61, L63, L65, et R2 1 concernent des zones d'habitat dispersé.. De plus, les parcelles concernées ne font manifestement pas partie du PAU (Périmètre Actuellement Urbanisé) des zones Ubb..

Quant au secteur de Penhap dont le classement Na est contesté (L14, L23, L30, L34, L38, L47, L48, L77, R11 , R22) le caractère d'habitat dispersé vient d'être confirmé par l'arrêt du 29 novembre 2013 rendu par la Cour Administrative de Nantes (affaire Commune de l'Ile aux Moines/Sarl Géo Bretagne Sud)

Coupure d'urbanisation du Trec'h

De nombreux intervenants contestent la coupure d'urbanisation du Trec'h au motif que sa largeur est trop réduite pour répondre à la notion même de coupure d'urbanisation.

A mon avis, quand bien même cet espace au nord de la zone Ubb ne serait pas qualifié de « coupure d'urbanisation », il existe une réelle rupture d'urbanisation qui justifie que cette zone Ubb ne soit pas prolongée au détriment de la zone naturelle classée, à raison, en espace remarquable. (Il suffit de quitter la route et s'engager de quelques mètres dans la parcelle 324 pour embrasser un large panorama sur le golfe).

Ce n'est pas, à mon avis, les 4 constructions disséminées dans un couloir de plus de 100m. de large entre les rivages est et ouest, qui peuvent justifier une continuité d'urbanisation

qui relierait alors la zone Ubb à la zone Ubh au nord pour rendre constructible une grande partie de ce qui reste de naturel dans ce site à préserver et qui pourrait même être classée espace remarquable sur une plus grande largeur.

Le classement Ubh de ce secteur du Trech me paraît d'ailleurs contestable. Cependant elle n'ouvre pas à l'extension de l'urbanisation.

En effet, cette zone Ubh, reliquat d'une zone Uba au CES de 10% au POS de superficie d'à peine 1,5 ha comporte 11 constructions, ce qui, en raisonnant globalement, limite le développement puisque le CES est de 10%, à condition qu'en cas de division successives, le CES de la parcelle originelle soit réparti entre les différentes entités foncières créées. La seule partie pouvant accueillir 1 ou 2 constructions se situe au point haut dans la partie la plus naturelle et boisée et quelques arbres auraient pu être classés.

Paradoxalement d'ailleurs, le classement Ubh est plus contraignant que celui Na pour les habitations existantes car, pour la plupart elles, dépassent le CES autorisé et sont sans possibilité d'extension, alors qu'en Na il n'est pas fixé de CES, mais une possibilité d'extension de 30% limitée à 30m².

Coupure d'urbanisation de Kerno

Entre le hameau de Kerno et Le Rudel, il existe un couloir non construit d'une cinquantaine de mètres (et plus si l'on inclut la maison en pointe Nord du secteur Ubh du Rudel) d'où l'on voit la mer des 2 côtés de la route et qu'il convient de sauvegarder.

Doit-on d'ailleurs considérer Le Rudel comme un hameau ? Contrairement à Kerno où l'urbanisation s'est faite le long de la route Nord-Sud, l'habitat est beaucoup plus diffus et saisonnier. (en reconnaissance des lieux, le 4 novembre, sur les 12 habitations au sud de la coupure d'urbanisation, j'ai constaté qu'une seule était occupée et l'on ne perçoit pas l'impression de hameau).

A mon avis, le secteur pourrait être classé comme Penhap en zone Na.

Règlement

3 intervenants L19, L21, L70, font remarquer que le CES de la zone Ubh, fixé à 10% est trop réduit, notamment par rapport à celui du secteur Ubhr, fixé à 75% alors que les parcelles sont souvent voisines.

Les secteurs Ubh et Ubhr sont hors agglomération et n'ont pas vocation à être densifiés ou étendus. Le CES de la zone Ubh est adapté et doit être maintenu. Il convient, de plus, à mon avis d'interdire la possibilité de détourner la réglementation en cas de division de parcelle en ajoutant au règlement la disposition suivante :

« En cas de division successives, les CES de la parcelle originelle devra se répartir entre les différentes entités foncières créées. »

Le CES de la zone Ubhr d'habitat ancien est fixé à 75% sans qu'il soit justifié d'atteindre un taux aussi élevé.

Compte tenu des réductions de la superficie de zones constructibles hors agglomération, il est nécessaire d'autoriser en zone Na l'implantation du système d'assainissement individuel.

Servitude de passage des piétons le long du littoral (SPPL)

Comme le signale le Préfet dans son avis, le report de la servitude (SPPL) sur le plan du dossier est imprécis. Il convient de reporter le tracé qui figure au plan annexé à l'arrêté préfectoral du 7 mai 2004 portant approbation des modifications du tracé et des caractéristiques de la SPPL, des suspensions de cette servitude et instituant des servitudes de passage des piétons transversales au rivage.

Zonage Ao

Tant le Comité Régional de la Conchyliculture (CRC) que le Préfet demandent de ramener le zonage Ao à l'emprise des espaces concédés sur estran de type bassins, cales, terre pleins et infrastructures nécessaires à l'activité conchylicole ;

Cela correspond à la demande de 2 intervenants (L58, L69). Le premier conteste la limite du DPM et la zone de submersion marine. Il convient de s'en référer pour ces 2 points aux services de l'Etat.

Mise à jour des plans

4 intervenants L7, L8, L15, L51 signalent que leurs constructions ne figurent pas sur les documents graphiques. Cette omission qui peut conduire à des légères rectifications de limites de zonage est à examiner. Cependant les abris de jardin pourraient, à mon avis, être autorisés en zone Na pour éviter les extensions de constructibilité inopportunes.

Zones Na maintenues

Les demandes L 20 et R24 concernent des terrains déjà classés inconstructibles au POS du fait de leur proximité du site classé du Cromlec'h de Kergonan.

La demande R29 est à examiner en lien avec la zone 2AU proche pour l'intégrer comme élément paysager.

Les demandes L2, L49, R20 concernent la même parcelle AC 195. Cette parcelle de plus d'1,1ha était déjà en zone naturelle au POS sans toutefois être un espace remarquable EBC ou d'intérêt particulier pour la flore ou la faune.

Sa situation en milieu urbanisé et sa superficie sont, à mon avis, un atout pour la commune soit en maintien en zone naturelle pour créer un parc à vocation récréative, soit pour des équipements ou aménagements d'intérêt communal.

C'est l'occasion de rappeler que s'il joue son rôle de protecteur de l'environnement, le PLU est aussi l'instrument d'une politique d'aménagement et de mise en valeur. Cette fonction « outil de développement » mériterait d'être davantage développée.

Zone AC

L'agrandissement de la zone AC demandé par le bénéficiaire L76 et appuyé par le CRC ne devrait pas poser de difficulté particulière.

Zone 2 AU L25, L26, L37, L39, R28

Pour atteindre les objectifs du PADD et du PLH, notamment développer les logements sociaux et infléchir le rapport résidences secondaires par rapport aux résidences principales, il est nécessaire de disposer de terrains aménageables où s'exerce la maîtrise publique directement ou indirectement.

Contrainte par la nécessité de rester dans les limites de la zone urbanisée, la Commune a « réservé » les quelques entités foncières aménageables disponibles en les classant 2 AU.

Si cette mesure de sauvegarde est de bonne gestion et apparaît indispensable dans le contexte de l'Ile aux Moines, elle aurait pu faire l'objet d'une présentation des enjeux et contraintes. Leur impact sur l'environnement et les propriétés voisines n'est pas négligeable notamment sur la zone 2AU de 2ha pour laquelle la partie sud pourrait être réservée en espace vert en s'appuyant sur le diagnostic de l'évaluation environnementale. Il convient d'harmoniser densité et hauteur des constructions en fonction de celles du quartier environnant.

De toute façon, la modification du PLU nécessaire avant l'ouverture à l'urbanisation sera soumise à enquête publique sur la base d'étude complémentaire qui devra prendre en compte l'impact du projet. Elle pourrait s'orienter vers une ZAC multi-sites qui m'apparaît une solution adaptée dans le cas présent.

Zone Uip au Guip et à Carlez

La zone Uip est destinée aux activités portuaires et maritimes. Le règlement autorise « les constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées ou nécessaires aux activités maritimes et portuaires ».

Il conviendrait, à mon avis, de connaître le projet qui nécessite l'extension de la zone Uip au Guip, au détriment de la zone Nds et interdire tout bâtiment en élévation en zone Uip.

La cale de Carlez existe déjà et son classement doit permettre les travaux d'entretien.

Zone Nip à Brouel

La demande L60 d'une extension de la zone Nip au détriment de la zone Nds n'est pas possible au regard de la loi littoral sans justification et autorisation d'exploiter.

Risque d'érosion à Brouel

La côte concernée est en zone Nds. Tout ouvrage de défense contre la mer devra être justifié au titre de l'article N2e du règlement.

Zone hôtelière

Les parcelles 268 et 209 près de l'embarcadère sont occupées par un hôtel restaurant et bénéficiaient d'un classement spécifique au POS. Rien ne s'oppose, à mon avis, à maintenir ce classement.

AVIS SUR LE PROJET DE PLU

Après avoir examiné et commenté les observations recueillies le commissaire-enquêteur formule, ci-après, son avis sur le projet de PLU lui-même.

*
* *

De configuration allongée où le point le plus éloigné de la mer est à moins de 450m du rivage, au milieu du site remarquable du golfe du Morbihan, l'Ile aux Moines est forte d'une identité spécifique. Le territoire s'inscrit dans son ensemble dans la notion d'Espaces Proches du Rivage (EPR) au titre de la loi littoral, espaces naturels à fort enjeux patrimoniaux (Natura 2000, site inscrit sur toute l'île.)

Si la population sédentaire reste stable, mais vieillissante, l'attrait de l'île a entraîné le développement des résidences secondaires qui constituent plus de 60 % du parc de logements, menaçant l'équilibre démographique.

Ce double constat conduit logiquement la Commune à retenir au PADD les deux objectifs structurants suivants :

- Assurer la préservation d'un paysage affirmé et protéger les écosystèmes identifiés
- Organiser une urbanisation durable afin de maintenir une structure sociale de vie îloise équilibrée.

C'est au regard de ces deux objectifs du PADD que j'examine et commente, ci-après, le projet de PLU et la prise en compte des dispositions des lois littoral, Solidarité et Renouveau Urbain et Urbanisme et Habitat.

OBJECTIF N°1 : ASSURER LA PRESERVATION D'UN PAYSAGE AFFIRME ET PROTEGER LES ECOSYSTEMES IDENTIFIES.

Toute action de protection nécessite de bien connaître au préalable ce qu'il convient de protéger. C'est l'objet de l'évaluation environnementale et de l'inventaire des lieux humides qui complètent les études du SCOT.

Je partage l'avis de Vannes Agglo qui estime que « l'évaluation environnementale réalisée pour la révision du PLU est remarquablement complète et a permis non seulement d'identifier et protéger les secteurs les plus sensibles mais elle a également permis d'identifier les différents enjeux écologiques sur les secteurs potentiellement urbanisables ».

Il aurait été souhaitable, toutefois, d'individualiser les arbres remarquables en zone urbanisée, lesquels participent grandement à intégrer les constructions existantes dans le paysage, surtout vu de la mer.

Donnant suite à une observation du Préfet avant enquête, l'inventaire complet des zones humides a été annexé au projet de PLU soumis à enquête.

Cet état des lieux environnemental est complété dans le rapport de présentation par le diagnostic territorial

APPLICATION DES LOIS LITTORAL, SRU et UH

Principal outil de protection des zones côtières, la loi littoral comporte des règles de protection spécifiques et des règles générales d'orientation et de limitation de l'urbanisation qui s'imposent au PLU.

Capacité d'accueil

Le rapport de présentation a bien pris en compte conformément aux dispositions de l'article L 146 du Code de l'urbanisme :

- *La préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L 146-6*

Les zones préservées dans le POS sont toutes maintenues et 64,3 ha supplémentaires sont ajoutés au PLU.

Les EBC sont en augmentation de 18,6 %

- *La protection des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes*

Alors qu'il n'y a pas actuellement d'exploitation agricole sur l'île, le PLU prévoit la création d'une zone agricole de 1,35 ha suffisamment vaste pour encourager l'accueil d'une exploitation, sachant que les classements Na ou Nds n'interdisent pas la pratique agricole.

Les activités maritimes ont été préservées en maintenant la totalité des secteurs existants.

- *Les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.*

La fréquentation journalière est essentiellement liée à la randonnée et à la visite sur les itinéraires balisés. La navette maritime comme seul moyen de rejoindre l'île permet de réguler les flux touristiques.

Il s'agit, également, dans le PLU de rendre compatible le développement de la commune avec sa capacité à intégrer une croissance en terme de population, de logements, d'équipements, d'activité économiques.

Dans l'approche en nombre d'usagers et d'habitants développée dans le rapport de présentation, la fréquentation touristique logeant sur l'île est estimée en moyenne annuelle. Or, il faut raisonner en terme de pointe notamment pour le traitement des eaux usées. Cela ne porte pas toutefois à conséquence, car la capacité épurative de la STEP de la commune est suffisante en tenant compte de la fréquentation maximum de résidences secondaires comme le montre la note technique du SIAEP en date du 08 octobre 2013. La capacité d'accueil est également liée au potentiel en terrains urbanisables que j'examinerai plus loin.

Coupures d'urbanisation – Corridors écologiques

Les corridors écologiques déterminés dans le SCOT du pays de Vannes sont liés aux boisements situés dans les 2 tiers Sud de l'île. Approuvé en 2006, le SCOT est en procédure de révision et n'aboutira qu'en 2016. Aussi la Commune a décidé de compléter et d'adapter le concept de trame verte et bleue (il n'y a pas de cours d'eau sur l'île) aux spécificités du contexte insulaire et de la taille réduite du territoire.

Certaines coupures d'urbanisation ont été fortement contestées pendant l'enquête publique, non pas sur leur intérêt écologique, mais parce qu'elles rendent inconstructibles les parcelles concernées. J'ai donné, ci-avant, les raisons de maintenir ces parcelles inconstructibles indépendamment de la qualification de coupure d'urbanisation ; En conséquence malgré, ou à cause de la largeur réduite qui les rendent plus précieuses, ces coupures d'urbanisation sont à maintenir.

Les Espaces Proches du Rivage (EPR)

Toute ambiguïté sur la délimitation des EPR est exclue car c'est l'ensemble de l'île qui est classée en Espaces Proches du Rivage, lequel classement limite les possibilités d'extension de l'urbanisation.

Le maître d'ouvrage, pour distinguer les niveaux de contrainte, a cru bon de définir un secteur qu'il nomme « espace très proche du Rivage » qui serait totalement préservé. Cette distinction n'a pas de référence réglementaire.

Comme le souligne le Préfet, cette distinction, outre qu'elle crée une ambiguïté, est inutile et il convient de s'en tenir à la classification de la loi littoral qui introduit la notion d'espace remarquable, zoné Nds, secteur protégeant de toute urbanisation.

Bande littorale des 100m.

Le respect de l'inconstructibilité de la bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux en dehors des espaces urbanisés est bien pris en compte par le règlement graphique et le règlement littoral du PLU ; ce n'était pas le cas du POS en vigueur ce qui soulève de très nombreuses contestations comme il est relaté, ci-avant.

Les espaces remarquables

En application de l'article L 146-6 du Code de l'urbanisme, le PLU identifie les sites et paysages remarquables par un zonage Nds.

L'identification et la délimitation du périmètre des espaces devant être protégés ont été réalisées par l'Etat, notifiées par le préfet à la Commune le 2 janvier 1996 et prise en compte dans le POS en vigueur.

Le PLU a réduit légèrement, sur son contour, le périmètre Nds, apparemment par mauvaise transcription graphique. Il y a lieu de revoir, comme le demande le Préfet, le reclassement des parties de parcelle omises.

Extension d'urbanisation

La structure urbaine de l'île est très affirmée avec une seule agglomération composée d'un centre et d'extension urbaines plus récentes et une urbanisation diffuse d'habitat dispersé et de secteurs urbanisés plus ancien (Brouel – Kerbilio, Kerno)

Le projet de PLU conformément à son classement en EPR ne prévoit aucune extension du périmètre déjà urbanisé. Cependant, il y a lieu, comme le demande le Préfet, de limiter les possibilités de construction sur le contour de la zone urbaine au plus près du bâti existant. Cela concerne les secteurs Ubh de Kerbilio et de Kerno.

Zones humides

La Commune a réalisé l'inventaire des zones humides qui s'est traduit par une trame les identifiant sur le règlement graphique. Elles ne font pas l'objet d'un zonage spécifique car elles sont toutes classées en zone Nds, classement qui les protège, interdisant (page 54 du règlement) tout remblaiement ou complément.

Comme je l'ai noté, plus avant, la parcelle AD 87, isolée en milieu urbain et de faible à moyen intérêt écologique, pourrait cependant être exclue.

Espaces boisés classés (EBC) et Cônes de vue

Après consultation de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, le PLU prévoit une surface de 36,1 ha d'Espaces Boisés Classés, ce qui représente une augmentation de plus de 18 % par rapport au POS en vigueur. Si certaines parcelles boisées « de caractère plus jardiné et donc moins sauvage et naturel » sont classées EBC, c'est qu'elles contribuent à la qualité paysagère du site. Je pense en outre, qu'il serait souhaitable de classer quelques grands arbres remarquables.

Les cônes de vue sont identifiés sur le règlement graphique et protégés dans le règlement écrit – Article 17 – titre 1 - dispositions générales.

Au vu des considérations qui précèdent, j'estime que l'objectif n°1 retenu au PADD, à savoir « assurer la préservation d'un paysage affirmé et protéger les écosystèmes identifiés » est atteint dans le respect de la réglementation de l'urbanisme et notamment de la loi littoral.

Les quelques compléments ou modifications de détail signalés ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU.

OBJECTIF n°2 : ORGANISER UNE URBANISATION DURABLE AFIN DE MAINTENIR UNE STRUCTURE SOCIALE DE VIE ILOISE ÉQUILIBRÉE

Potentiel d'urbanisation

Le territoire de l'Ile aux Moines s'inscrit dans l'espace communautaire de Vannes Agglomération. Avec 638 habitants en 2012, il n'accueille que 0,47 % de la population communautaire. La démographie de l'Ile aux Moines est restée stable sur une période de 40 ans, mais elle est marquée par un vieillissement de la population alimenté par le contexte d'insularité et confrontée à un prix du foncier qui rend le territoire peu attractif pour les actifs et disposant d'un parc locatif social trop limité.

D'autre part, l'île est caractérisée par un taux de plus de 60 % de résidences secondaires : Même si ce taux, qui avait atteint 74 %, régresse, le maintien d'une population à l'année constitue donc un enjeu majeur.

Face à ce constat, le PLH (2010-2015) affiche clairement la volonté de favoriser le développement du parc de résidences principales en fixant un objectif de 15 logements par an en résidence principale dont 18 logements sociaux à réaliser sur les 5ans.

Les contraintes de l'insularité et le coût du foncier rendent difficile l'atteinte de cet objectif et la commune présente un retard de production par rapport à cette ambition.

Cependant, il y a lieu, à mon avis, de le retenir pour vérifier l'adéquation du PLU avec cette projection conforme à la volonté de la municipalité de favoriser la production de résidences principales et de s'en donner les moyens. D'ailleurs la zone AU du Vieux Moulin est désormais en phase opérationnelle avec la production de 25 logements dont 6 logements sociaux.

Il est à noter, de plus, que la très grande majorité des requêtes du public contestant l'inconstructibilité de leur parcelle par application de la loi littoral concernent des résidences secondaires. La mise en œuvre du PLU devrait probablement, de fait, réduire l'attractivité pour les résidents secondaires et contribuer à rééquilibrer la proportion entre résidences principales et secondaires

Sur 10 ans, c'est donc 150 logements dont 30 logements sociaux qui sont à produire.

Dans le périmètre actuellement urbanisé, le potentiel urbanisable en dents creuses ou espaces densifiables est estimé à 8,15 ha soit 122 logements minimum (sur la base d'une densité moyenne de 15 logements/ha) (rapport de présentation p 66.)

Auxquels il faut ajouter le potentiel des zones 1 AU (57 logements dont 13 logements sociaux) prévus et 2 AU (67 logements dont 17 logements sociaux à prévoir) (rp p 193).

Rappelons ici que si la capacité restante de la STEP est évaluée à 500 équivalents habitants (note technique du SIAEP en date du 08 octobre 2013) sa capacité nominale sera dépassée et s'avèrera la nécessité du raccordement à la STEP de BOURGEREL à BADEN (prévu pour 2017).

Prise en compte des documents supra-communaux

Le rapport de présentation (p. 347 et sq) expose explicitement comment le projet de PLU est compatible avec les grandes orientations et les objectifs fixés par le SCOT, le PLH, le PDU, le PCET (ce que confirme Vannes Agglo, le maître d'ouvrage, affirmant dans son avis que « le projet intègre de manière très satisfaisante les prescriptions et recommandations » de ces documents supra-communaux), le SMVM, les projets de PNR du golfe du Morbihan et de SAGE

Déplacements

Il n'est prévu aucun aménagement routier sur l'île. Le caractère insulaire et la faible superficie du territoire donnent une réelle dimension aux cheminements doux. La densité du réseau cyclable et des voies secondaires permet une réelle alternative à la circulation automobile au sein du bourg ainsi que sur toute l'île.

Capacité des équipements

Hormis le raccordement à la STEP de Bourgerel, les équipements de la commune permettent de répondre aux éventuels besoins supplémentaires induits par l'augmentation de la population. Le PLU ne prévoit pas de zones AUi

CONCLUSIONS

En conclusion de cet examen des dispositions du projet et des observations exprimées pendant l'enquête, je considère que le PLU répond bien à la recherche d'équilibre entre la protection et la mise en valeur du milieu naturel d'une part et le maintien d'une urbanisation durable d'autre part, objectifs du PADD, dans le respect du code de l'urbanisme

L'enquête a montré combien est forte la pression sur le littoral, éminemment présent à l'île aux Moines, espace très convoité que le POS en vigueur n'est pas capable de protéger.

On mesure combien le PLU arrêté est nécessaire et urgent pour sauvegarder un territoire de qualité exceptionnelle dans l'environnement remarquable qu'est le golfe du Morbihan.

Il infléchit radicalement la politique qui avait prévalu lors de l'approbation du POS et répond bien à l'objectif de protection de l'environnement dans le respect des obligations des lois littoral, Solidarité et Renouvellement Urbain, Urbanisme et Habitat et des orientations des documents supra communaux.

Aussi, en conclusion de ce rapport

Sur la forme de l'enquête :

- **Considérant** que l'enquête publique s'est déroulée dans les conditions fixées par l'arrêté municipal du 24 septembre 2013
- **Considérant** que les règles de publicité et d'affichage ont été respectées
- **Considérant** que le dossier soumis à l'enquête comportait les informations nécessaires à la compréhension du projet de PLU
- **Considérant** que le public a pu avoir accès au dossier dans des conditions satisfaisantes

Concernant le projet de PLU lui-même

- **Considérant** qu'il met en œuvre les objectifs du PADD
- **Considérant** après examen des observations de la Communauté d'agglomération Vannes Agglo qu'il existe une cohérence entre le projet de PLU et les orientations du SCOT, du PLH et du PDU
- **Considérant** que le projet de PLU est compatible avec le SMVM, le SDAGE et les projets de SAGE et PNR
- **Considérant** que la principale réserve du Préfet qui concerne l'adéquation du projet de PLU avec les équipements épuratoires existants et programmés a été levée par la note technique en réponse du SIAEP en date du 08 octobre 2013.
- **Considérant** que les avis des Personnes Publiques Associées permettent de compléter le dossier de PLU, sans modifier son économie générale
- **Considérant** que les observations du public ne sont pas de nature à remettre en cause le projet de PLU

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet du PLAN LOCAL D'URBANISME de la Commune de l'Ile aux Moines

Le 20 janvier .2014

Michel LE GALL



Commissaire-enquêteur

COMMUNE DE L'ILE AUX MOINES

RÉVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 17 octobre 2013 au 19 novembre 2013

RAPPORT et AVIS du COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

1^{ère} partie : Rapport d'enquête

2^{ème} partie : Avis et Conclusions du commissaire-enquêteur

Monsieur le Maire de l'Ile aux Moines a décidé de soumettre à enquête publique le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de l'Ile aux Moines.

Il en a fixé l'organisation par arrêté en date du 24 septembre 2013.

Pour cette enquête, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de RENNES a désigné, par décision du 19 juillet 2013, le soussigné, Michel LE GALL, en qualité de commissaire-enquêteur.

Le présent rapport, établi à l'issue de cette enquête comprend :

Une première partie constituant compte-rendu des conditions de déroulement de l'enquête et du recueil des observations

Et une seconde partie comportant l'avis du commissaire-enquêteur sur le projet.

Première partie

RAPPORT du COMMISSAIRE-ENQUETEUR

A GENERALITES

A 1 L'objet de l'enquête

La présente enquête concerne la révision du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de l'Ile aux Moines dont le but est de préciser les conditions de gestion des eaux pluviales sur le territoire de la commune de l'Ile aux Moines.

A 2 Composition du dossier soumis à enquête

Outre le registre d'enquête, le dossier soumis à enquête publique était constitué des pièces suivantes :

- Plan de zonage des eaux pluviales
- Notice explicative – Diagnostic de la situation actuelle

B ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

B 1 Modalité de l'enquête

Les modalités de l'enquête ont été définies après accord entre le maire et le commissaire-enquêteur lors de contacts téléphoniques et d'une réunion en mairie de l'Ile aux Moines tenue le 19 septembre 2013.

Les modalités sont reprises dans l'arrêté du maire en date du 24 septembre 2013.

L'enquête a été ouverte le 17 octobre 2013 et clôturée le 19 novembre 2013. Elle a porté sur 34 jours calendaires.

Le dossier et le registre étaient mis à disposition du public et consultable dans la salle du conseil de la mairie de l'Ile aux Moines.

Le commissaire-enquêteur a tenu des permanences en mairie de l'Ile aux Moines selon les dates et horaires suivants :

- Jeudi 17 octobre 2013 de 14h à 16h
- Mardi 29 octobre 2013 de 10h à 12h
- Mardi 19 novembre 2013 de 10h à 12h

B 2 Publicité de l'enquête

Elle a été assurée avant et pendant l'enquête :

- Affichage de l'arrêté ouvrant l'enquête publique sur le panneau d'affichage administratif.
- Affichage de l'avis d'enquête sur la porte vitrée de la mairie visible de l'extérieur.
- Affichage en 11 autres points stratégiques de la commune come l'indique le certificat d'affichage du maire
- Information sur le site internet de la commune
- Insertion dans la presse locale de 2 avis successifs :
 - Ouest-France :
vendredi 27 septembre 2013 et vendredi 18 octobre 2013
 - Le télégramme :
vendredi 27 septembre 2013 et jeudi 17 octobre 2013

B 3 Clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est achevée le mardi 19 novembre 2013 à 16h 30, heure habituelle de fermeture des bureaux de la mairie, ce jour de la semaine.

Le registre a été clos par le commissaire-enquêteur

Conformément aux dispositions de l'article R 123-8 du Code de l'environnement, j'ai adressé le 28 novembre 2013 au maire le résumé des observations recueillies lors de l'enquête publique.

C OBSERVATION RECUEILLIE

Un seul intervenant a fait part de son observation sur le registre ouvert pour le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

M. et Mme DE BEAULIEU font part d'un dysfonctionnement de l'écoulement de l'eau pluviale à Port Miquel où la venelle entre la place de l'église et la mer est inondée sur toute la largeur par fortes pluies, la rendant impraticable. Ils suggèrent que la mise en place d'une buse et d'un avaloir permettrait d'évacuer les eaux.

D PROCES VERBAL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par lettre dont la copie est reproduite ci-après, le commissaire-enquêteur a adressé au maire l'observation recueillie lors de l'enquête.

Michel LE GALL
2, impasse des aigrettes
56470 – LA TRINITE/MER

Tél : 02.97.30.13.92
Courriel : michel.le-gall@laposte.net

La Trinité sur mer le 28 novembre 2013

M. le Maire
de l'Ile aux moines

o/ Commune de l'Ile aux moines
Enquête publique
Elaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales

Monsieur le maire,

Lors de l'enquête publique concernant l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales, le registre n'a recueilli qu'une seule observation dont vous trouverez ci-joint la copie en annexe et résumée ci-après:

M. et Mme Olivier DE BEAULIEU signalent qu'à Port Miquel l'accumulation des eaux pluviales en bas de l'escalier reliant la plage à l'église rend le passage impraticable par forte pluie. Ils suggèrent de mettre en place une buse, qu'il localise sur un plan, pour remédier à cette situation.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations respectueuses.

Michel LE GALL
Commissaire-enquêteur



Deuxième partie

AVIS et CONCLUSIONS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR

L'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales fait obligation aux communes de délimiter les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, ainsi que les zones où il est nécessaire de prévoir les installations pour assurer la collecte et le stockage éventuel des eaux pluviales.

Le plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales délimite 6 zones sur les 7 zones AU du PLU où des mesures de régulations doivent être prises et chiffre le débit de fuite à maîtriser.

Pour le reste du territoire, toutes les zones U du PLU sont soumises à l'obligation de stockage des eaux de pluie dès lors qu'une surface de plus de 100m² devient imperméabilisée. Les prescriptions correspondantes sont inscrites dans le règlement du PLU.

Le diagnostic de la situation actuelle, qui recense 12 points à problème, confirme la nécessité de prévoir une rétention des eaux sur la parcelle, solution la plus efficace compte tenu de la gestion actuelle des eaux pluviales.

En effet, la commune présente peu de réseaux d'eaux pluviales, une grande partie ruisselle en surface libre en zone urbaine.

Considérant que les dispositions retenues sont les plus réalistes et les plus adaptées dans la situation de l'Ile aux Moines,

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de l'Ile aux Moines.

Le 20 janvier 2014

Michel LE GALL



Commissaire-enquêteur