

Commune de LARMOR-BADEN

- Morbihan -

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

27 octobre 2017 – 30 novembre 2017

Partie 1 – RAPPORT D'ENQUETE

Michelle TANGUY, commissaire enquêteur

Sommaire

Partie I : Rapport d'enquête

1. Préambule.....	2
2. Le projet de plan local d'urbanisme.....	3
2.1 Le diagnostic territorial.....	3
2.2 Le Projet d'Aménagement et de développment durables - PADD.....	3
2.3 Les orientations d'aménagement et de programmation - OAP.....	5
2.4 Les règlements graphique et écrit.....	6
3. La composition du dossier d'enquête.....	6
4. Déroulement de l'enquête publique.....	7
4.1 Phase préalable à l'ouverture de l'enquête.....	7
4.2 Phase d'enquête publique.....	9
4.3 Phase postérieure à la période d'enquête.....	10
5. Les avis des personnes publiques associées et consultées sur le projet de PLU.....	10
5.1 Avis formulés par les personnes publiques associées.....	10
5.2 Avis de la CDPENAF, de la CDNPS et de la MRAe.....	18
6. Les observations du public.....	19
6.1 Bilan des observations.....	19
6.2 Synthèse des observations par thèmes.....	19
6.3 Les questions du commissaire enquêteur.....	26
7. Communication du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse du maître d'ouvrage.....	26
Conclusion de la première partie.....	36
Annexes :	37
Annexe 1 : Arrêté du maire de Larmor-Baden en date du 6 octobre 2017	
Annexe 2 : Publicité de l'enquête (annonces légales, constats d'huissier, site internet)	
Annexe 3 : Demande de report de délai pour remise du rapport et des conclusions de l'enquête publique et réponse de la commune	
Annexe 4 : Tableau de synthèse des observations	

1. PREAMBULE

Le PLU de Larmor-Baden a été annulé par jugement du tribunal administratif de Rennes en date du 8 juillet 2010. Cette annulation a pour conséquence de remettre en vigueur le POS approuvé en 1983 et modifié à trois reprises en 1986, 1991 et 1995.

A ce jour la commune de Larmor-Baden est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) puisque la révision du POS n'a pu être achevée avant le 27 mars 2017.

Par délibération du 27 septembre 2010, la commune de Larmor-Baden a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme et a défini les modalités de concertation visant à associer les habitants, les associations locales, les chambres consulaires et les personnes publiques associées.

L'élaboration du PLU sur l'ensemble du territoire communal permettra d'assurer la mise en œuvre d'un projet de développement durable dans le respect des dispositions législatives et des orientations développées dans les documents supra-communaux.

Par délibération du 9 mai 2017, le conseil municipal décide que « sera applicable au document d'urbanisme, en cours d'élaboration, l'ensemble des articles R151-1 à R151-55 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016. Cette orientation porte aussi bien sur la forme (structure du règlement) que sur le fond (objectifs poursuivis). »

Par arrêté n° A90/2017 (annexe 1), M. le Maire de Larmor-Baden a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme.

CONCERTATION PREALABLE

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la concertation, engagée par la délibération du 27 septembre 2010 s'est déroulée de la manière suivante (extraits de la délibération du 9 mai 2017 titrant le bilan de la concertation) :

- Mise en ligne sur le site internet de la commune et mise à disposition à l'accueil de la mairie du porter à connaissance des services de l'Etat.
- Mise à disposition d'un cahier d'observations à l'attention du public à l'accueil de la mairie à compter d'octobre 2011 et jusqu'à l'arrêt du PLU
- Mise en place d'ateliers thématiques au stade du diagnostic
- Réunion publique (27/03/2012) et exposition publique sur le diagnostic
- Réunions publique (8/11/2012) et exposition publique sur le PADD
- Réunion publique (23/02/2017) et exposition publique suite à la reprise du PADD
- Réunion (3/04/2017) avec les associations agréées ayant demandé à être consultée dans le cadre de l'élaboration du PLU
- Réunion publique (6/04/2017) avant arrêt du PLU
- Divers articles dans les bulletins municipaux et Larmor'Infos

2. LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

2.1 LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

La commune de Larmor Baden, située dans le Sud du Morbihan entre Auray et Vannes, forme une presqu'île sur le flanc ouest du Golfe du Morbihan. Elle développe un linéaire côtier de 14,4 kilomètres et comprend plusieurs îles : Berder, Gavrinis, Île Longue et Radennec.

Dans sa partie continentale, la commune n'est limitrophe que de la commune de Baden. Dans sa partie maritime elle est proche de l'Île aux Moines, Arzon et Locmariaquer.

Larmor-Baden fait partie depuis le 1^{er} janvier 2017 de l'EPCI Golfe du Morbihan-Vannes agglomération. Elle est couverte par le Schéma de Mise en Valeur de la Mer du Golfe du Morbihan (révision en cours) et par le SCoT de Vannes agglomération dont la révision a été adoptée le 15 décembre 2016. Elle n'est cependant pas intégrée au parc naturel régional du Golfe du Morbihan, créé en octobre 2014.

La commune de Larmor-Baden se caractérise par un relief plat la rendant sensible au risque de submersion marine. Près de 1,5 km de cours d'eau draine le territoire communal ce qui est très peu : le ruisseau de Brangon est l'un des seuls cours d'eau parcourant le territoire. Le marais de Pen en Toul forme l'entité humide la plus vaste du territoire et constitue le seul véritable plan d'eau de la commune.

La commune est concernée par 2 sites Natura 2000 : la ZSC « Golfe du Morbihan » et la ZPS « Golfe du Morbihan » et par une ZNIEFF de type 1 « Marais de Pen en Toul » propriété du Conservatoire du Littoral. La façade littorale de la commune fait partie du site inscrit Golfe du Morbihan tandis que le marais de Pen en Toul fait partie du site classé Golfe du Morbihan.

Le bourg ancien s'est installé dans la partie plane, au sud du territoire, à proximité d'une anse offrant l'abri d'un port naturel. L'habitat s'est ensuite développé de façon plus ou moins distendue. De par sa position géographique, la commune se trouve à l'écart des principaux axes de circulation. L'offre en transports en commun est peu attractive et les aires de co-voiturage aménagées se trouvent sur les communes de Baden et d'Arradon. Peu de place est accordée aux modes de déplacement doux en dehors des chemins de randonnée.

De 1968 à 1999, la population communale a progressé régulièrement avec l'installation de résidents à l'année. Le développement des résidences secondaires et les changements sociologiques ont fait évoluer les rapports entre population résidente et population saisonnière. La population résidente en 2014 est de 905 habitants et la population saisonnière est, de source communale, estimée à près de 5000 habitants. Les résidences secondaires sont en constante évolution et représentent plus de 50% des logements. L'attractivité de la commune n'est pas due à ses capacités économiques endogènes mais à son positionnement géographique.

La part des actifs a diminué de manière importante sur la commune. 73,1% des actifs de la commune se déplacent hors de celle-ci pour se rendre à leur travail. Il n'y a plus de siège d'exploitation agricole sur le territoire communal mais il existe encore des terrains exploités par l'agriculture. Les 130 hectares de parcelles conchylicoles représentent l'équivalent d'un tiers de la surface terrestre de la commune. Ces parcelles conchylicoles sont mises en valeur par 12 exploitations.

2.2 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES - PADD

Le PADD définit les orientations générales stratégiques et les choix faits par la commune de Larmor-Baden en matière d'urbanisme, d'aménagement et d'environnement.

La commune affiche l'ambition de créer les conditions d'une croissance démographique de 1,04%/par an permettant d'atteindre une population résidente de plus de 1000 habitants en 2026. L'accueil de cette nouvelle population nécessiterait la production de près de 200 logements induisant une consommation d'espace qui doit être gérée de façon économe. La maîtrise de l'urbanisation passe par la densification de l'espace central et la préservation de la trame agro-naturelle.

Pour répondre aux enjeux du territoire, le PADD s'articule autour de 5 orientations stratégiques illustrées par la carte suivante :



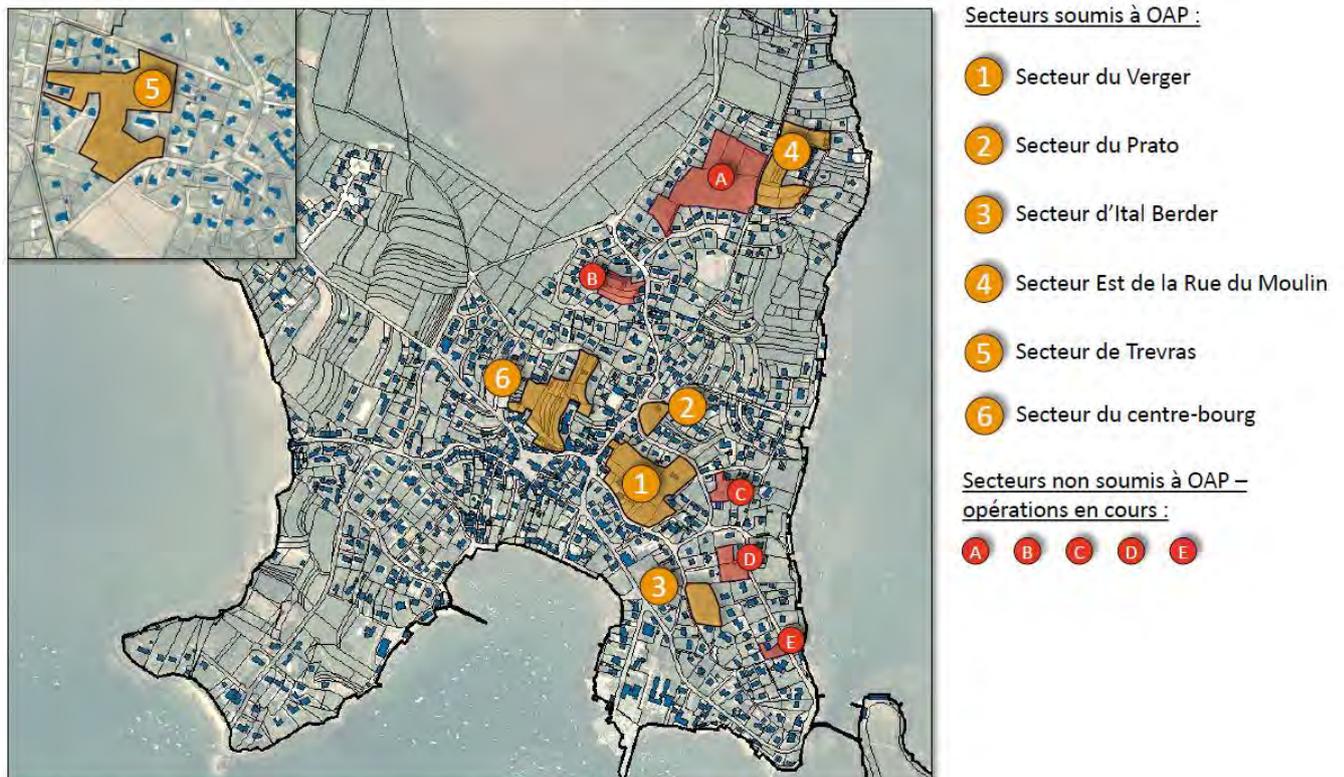
Les cinq orientations stratégiques sont :

1. Valoriser le patrimoine identitaire de la commune en :
 - Protégeant le littoral
 - Protégeant le patrimoine archéologique
 - Conservant le paysage identitaire de la commune
 - Valorisant le patrimoine bâti
2. Placer l'environnement au cœur du projet en :
 - Protégeant la qualité des eaux / assurant une bonne gestion
 - Préservant la trame verte et bleue

- Réduisant la demande énergétique et limitant les gaz à effet de serre
 - Gérant les risques de submersion marine
 - Améliorant la gestion des déchets en lien avec Golfe du Morbihan Vannes Agglomération
 - Améliorant la qualité environnementale de la commune
3. Organiser un développement urbain raisonné de qualité centré sur le centre bourg en :
- Maitrisant l'urbanisant
 - Veillant au maintien de la mixité sociale et intergénérationnelle
4. Valoriser et renforcer les activités économiques et touristiques en :
- Favorisant le développement du commerce
 - Renforçant l'attractivité du port
 - Maintenant l'activité ostréicole
 - Préservant l'espace agricole
 - Encourageant le développement des autres activités existantes et la création de nouvelles activités économiques
 - Renforçant l'attractivité touristique
5. Améliorer les équipements actuels pour anticiper les besoins futurs en :
- Améliorant les conditions de déplacement
 - Favorisant la création de nouveaux cheminements piétonniers
 - Prévoyant les équipements futurs

2.3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Six secteurs de la commune font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les OAP ont été définies pour les grandes dents creuses (parcelle ou ensemble de parcelles de plus de 2600 m²) non bâties ou ayant du bâti pouvant être renouvelé afin d'assurer la réalisation des objectifs en matière de logements.



En admettant que les OAP soient toutes mobilisées pour des opérations à vocation d'habitat, elles permettront la réalisation de 168 logements. Afin de favoriser l'accueil de familles, les OAP imposent que les opérations de plus de 10 logements comprennent au maximum 40% cumulé de logements de type 1 et 2.

2.4 LES REGLEMENTS GRAPHIQUE ET ECRIT

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

Le territoire communal est divisé en :

- secteurs à vocation d'habitat zonés Ua, Ub et Uc,
- secteurs d'activités économiques et d'équipement zonés Ut, Ul, Uip, Nip, NI, Ni et Ne,
- secteurs dédiés aux activités primaires zonés Aa, Ab, Ac et Ao,
- secteurs dédiés à la préservation du patrimoine naturel zonés Na et Nds.

Le règlement graphique identifie également les emplacements réservés, les espaces boisés classés à conserver ou à créer (EBC), les zones humides, les éléments à protéger au titre des éléments du paysage, les marges de recul par rapport aux routes départementales, le linéaire commercial protégé au titre de l'article L151-16, les cônes de vue à préserver, l'alignement du bâti en front de mer....

3. LA COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête comporte les pièces suivantes :

- L'arrêté prescrivant l'enquête publique
- Une note à l'attention du public informant des raisons pour lesquelles le « schéma directeur eaux pluviales » n'est pas soumis à enquête publique en même temps que le PLU
- Mention des textes qui régissent l'enquête publique
- Les éléments de publicité

1.a Rapport de présentation comprenant l'évaluation environnementale (318 pages)

1.b. Dossier de consultation de la CDPENAF (75 pages)

1.c. Inventaire des zones humides (97 pages)

2. Le projet d'Aménagement et de Développement Durables – PADD – (31 pages)

3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP – (21 pages)

4. Le règlement écrit (115 pages)

5.1 Le règlement graphique – commune entière - 1/5000

5.2 Le règlement graphique – zoom sur le bourg - 1/2000

6. Les annexes

6.1.a Tableau des servitudes d'utilité publique (3 pages)

6.1.b Plan des servitudes d'utilité publique - 1/5000

6.2.a Notice annexes sanitaires (50 pages)

6.2.b Plan eau potable - 1/3000

6.2.c Plan eaux usées - 1/3000

6.2.d Plan de zonage eaux pluviales – 1/4000

6.3 Délibérations du conseil municipal

6.4 Comptes rendus des réunions avec les Personnes Publiques associées

Documents annexes

- Avis des personnes publiques associées
- Avis de l'autorité environnementale
- Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- Avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)

A ma demande, le porté à la connaissance du Préfet a également été mis à la disposition du public pendant l'enquête.

4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

4.1 PHASE PREALABLE A L'OUVERTURE DE L'ENQUETE

4.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

A la demande de M. Le Maire de Larmor-Baden, le conseiller délégué du Tribunal Administratif de Rennes m'a désignée commissaire enquêteur par décision en date du 10/07/2017 en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objets : *Révision du plan d'occupation des sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme et élaboration du schéma directeur et du zonage d'assainissement pluvial.*

Par décision en date du 4/10/2017, le conseiller délégué du Tribunal Administratif de Rennes a notifié la modification de l'objet¹ de l'enquête pour laquelle j'avais été désignée. L'objet de l'enquête est : *Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Larmor-Baden.*

4.1.2 Réunion avec le maître d'ouvrage

Le 14 septembre 2017, j'ai rencontré en mairie de Larmor-Baden, M. BERTHOLOM maire, M. FAVE adjoint à l'urbanisme, M. ALLOUET conseiller municipal et Mme DREANO-LE LUERN du service urbanisme-juridique de la mairie.

M. CHOUIN, directeur du SIAEP de Vannes Ouest, en sa qualité de maître d'ouvrage de la révision du zonage d'assainissement eaux usées de la commune de Larmor-Baden participait également à cette réunion puisque l'enquête publique relative au zonage se déroulerait dans la même période que celle du PLU.

La réunion a porté sur la présentation du projet de PLU, la mise en œuvre des modalités de l'enquête (dates d'enquête, nombre de permanences, modalités de publicité). Les modalités de l'enquête sont reprises dans l'arrêté n°A90/2017 du maire (*annexe 1*).

Lors de cette réunion, M. le maire de Larmor-Baden m'a informée que :

- la commune avait exercé un recours gracieux auprès de la MRAe qui, par décision en date du 12 juillet 2017, prescrivait l'élaboration d'une évaluation environnementale sur l'élaboration du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.

¹ Suite à la décision de la MRAe du 12 juillet 2017 prescrivant une évaluation environnementale du zonage d'assainissement eaux pluviales, la commune de Larmor-Baden a fait le choix de finaliser la procédure de PLU en la dissociant du zonage d'assainissement eaux pluviales en raison des délais nécessaires à la réalisation de cette évaluation et au recueil de l'avis de la MRAe (6 mois)

- Si la MRAe confirmait sa décision du 12 juillet 2017, la commune procéderait uniquement à l'enquête publique portant sur l'élaboration du PLU.

Dans l'hypothèse où la MRAe maintenait sa décision, j'ai conseillé à la commune de saisir de nouveau le Tribunal Administratif pour modifier l'objet de l'enquête publique.

Par courrier en date du 3/10/2017, la MRAe a notifié à la commune la confirmation de sa décision de soumettre à évaluation environnementale le zonage d'assainissement eaux pluviales de la commune.

Lors de cette même réunion il a été convenu d'une visite de terrain préalablement au début de l'enquête.

4.1.3 Visite de terrain

Le 9 octobre 2017, accompagnée de MM. BERTHOLOM, FAVE et ALLOUET, je me suis déplacée sur le terrain afin de m'imprégner du territoire communal et de visualiser différents secteurs et notamment ceux faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

4.1.4 Publicité de l'enquête (annexe 2)

L'information du public concernant la tenue de l'enquête a été réalisée conformément à l'article 9 de l'arrêté du maire.

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

1^{er} avis : éditions Ouest-France et Le Télégramme du 11 octobre 2017

2^{ème} avis : éditions Ouest-France et Le Télégramme du 1^{er} novembre 2017

L'arrêté du maire annonçant l'enquête a été affiché en mairie et l'avis d'enquête en 13 endroits de la commune : portes de la mairie, place de la mairie, intersection des rues Pen-Lannic et Berder, parking à proximité du presbytère, niveau du pont de Pen en Toul, rond-point à l'intersection de la rue Rio et de la route de Vannes, Locqueltas, Trévras, entrée du cimetière, intersection de la route d'Auray et du chemin du Nivarh, au niveau du panneau d'agglomération route d'Auray, au niveau du parking de Berchis et chemin de Pen en Toul.

Les affiches, conformes aux caractéristiques fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012, étaient visibles et lisibles de la voie publique. M. Pierre MERCADIER, huissier de justice associé près le Tribunal de Grande Instance de Vannes, a constaté l'affichage de l'avis d'enquête les 10 octobre et 8 novembre 2017.

L'enquête a également été annoncée, à compter du mardi 10 octobre 2017, sur les deux panneaux lumineux de la commune situés place de l'Eglise et devant la salle culturelle du Cairn.

L'avis d'enquête a été publié sur le site internet de la commune à compter du 10 octobre 2017.

L'enquête a par ailleurs été annoncée en page locale du Télégramme dans ses éditions des 28 octobre, 9, 13, 16, 20, 23, 27 novembre 2017 et en page locale de l'Ouest-France dans ses éditions du 24 et 25 octobre 2017.

Les mesures prises montrent que le public a pu être largement informé de la tenue de l'enquête. Le devoir d'information des citoyens a donc été scrupuleusement accompli.

4.2 PHASE D'ENQUETE PUBLIQUE

4.2.1 Déroulement de l'enquête

L'enquête a été ouverte le vendredi 27 octobre 2017 à 9h00 et clôturée le jeudi 30 novembre 2017 à 12h. Elle s'est déroulée pendant 35 jours consécutifs.

Je me suis tenue à la disposition du public en mairie durant 8 demi-journées de 9h à 12h et/ou de 14h à 16h30.

- Les **27, 28 et 31 octobre 2017** et les **9, 15* et 30 novembre 2017** de 9h à 12h.
- Les **3 et 24* novembre** de 14h à 16h30.

*Les 15 et 24 novembre, l'affluence du public a été telle que la permanence du 15 novembre s'est achevée à 12h45 et celle du 24 novembre à 18h00.

Les permanences des 31 octobre et 15 novembre étaient communes avec celles de l'enquête relative à la révision du zonage d'assainissement eaux usées.

Lors des permanences, les visiteurs (une centaine) ont eu un accès direct à la cartographie du PLU ; les plans de zonage du PLU ayant, à ma demande, été affichés dans la salle du conseil municipal dans laquelle j'assurais les permanences.

4.2.2 Accès au dossier d'enquête et dépôt des observations

Le dossier d'enquête et le registre, paraphés par mes soins, ont été déposés à l'accueil de la mairie de Larmor-Baden. Le dossier était accessible gratuitement sur une poste informatique mis à disposition du public à l'accueil de la mairie et consultable pendant la durée de l'enquête sur le site internet de la commune à l'adresse suivante <http://www.larmorbaden.com>.

Les intervenants à l'enquête ont déposé leurs observations soit directement sur le registre mis à leur disposition, soit par courrier adressé au commissaire enquêteur en mairie de Larmor-Baden, soit par courriel à l'adresse enquetepublique@larmorbaden.com.

Les contributions reçues par messagerie électronique étaient consultables sur le site internet de la commune.

4.2.3 Ambiance générale de l'enquête

Les intervenants se sont majoritairement manifestés lors de mes permanences. Certains visiteurs se sont déplacés à plusieurs reprises. Les permanences se sont déroulées dans le calme et dans un excellent climat d'échange avec le public. Chaque intervenant a pu être entendu, s'exprimer librement, faire part de ses observations sur le projet soumis à enquête ou formuler des demandes particulières, trouver des explications à ses interrogations. J'ai incité les intervenants à formuler leurs observations par écrit (registre, courrier ou mail).

4.2.4 Clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est achevée le jeudi 30 novembre 2017 à 12h00. A l'issue de l'enquête, j'ai clos le registre d'enquête, comportant au total 32 observations écrites, auxquelles étaient jointes 55 lettres, 27 courriers électroniques et 2 observations orales.

4.3 PHASE POSTERIEURE A LA PERIODE D'ENQUETE

4.3.1 Communication du procès-verbal de l'enquête au maître d'ouvrage

Le 8 novembre 2017 j'ai rencontré M. BERTHOLOM, maire, M. ALLOUET conseiller municipal et Mme DREANO-LE LUHERN du service urbanisme et juridique de la mairie. L'objet de cette réunion était de faire part au maître d'ouvrage du déroulement de l'enquête, des observations formulées, des points de cristallisation des observations...

J'ai invité le maître d'ouvrage à produire ses observations éventuelles au procès-verbal d'enquête et à répondre aux questions posées dans un délai de 15 jours en application de l'article L.123-18 du Code de l'Environnement.

4.3.2 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

J'ai réceptionné le mémoire en réponse du maître d'ouvrage par courrier électronique le 22 décembre 2017 et par courrier postal le 27 décembre 2017.

4.3.3 Demande de délai pour remise du rapport et des conclusions (annexe 3)

Le 29 décembre 2017, j'ai sollicité M. le Maire de Larmor-Baden pour disposer d'un délai supplémentaire pour remettre mes conclusions. Le délai octroyé m'a été notifié le même jour par l'envoi de l'accord par mail.

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

Les personnes publiques associées à l'élaboration du PLU, les établissements publics de coopération intercommunale, les communes limitrophes qui en ont fait la demande, ont été destinataires du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par le conseil municipal de Larmor-Baden le 9 mai 2017, conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme.

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

5.1 AVIS FORMULES LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

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

Les personnes publiques suivantes n'ont pas formulé d'avis sur le projet :

- Centre Régional de la Propriété Forestière,
- Auray Quiberon Terre Atlantique
- Eau du Morbihan
- SIAEP de Vannes-Ouest
- Mairie de Baden
- Mairie de l'Île aux Moines
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat

5.2 AVIS FORMULES PAR PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

PPA	Avis donné	Remarques techniques, suggestions, réserves (Résumé)
<p>Préfet</p> <p>8/08/2017</p>	<p>Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées sur la légalité et la sécurité juridique du document</p>	<p><u>Observations concernant la légalité et la sécurité juridique du document</u></p> <p><i>Prise en compte de la loi Littoral</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Extension d'urbanisation</i> - L'arrêt de la CAA de Nantes (11 mai 2015) a qualifié le lieu-dit de Trévas de zone d'urbanisation diffuse dans lequel seul est admise l'extension limitée des habitations existantes, toute densification y étant interdite - Le classement en zone Uc du secteur de Kereden est justifié dans le rapport de présentation par son intégration au secteur urbanisé de Locmiquel : le règlement écrit de la zone Uc (page 34) s'attache au secteur de Trévas en omettant celui de Kereden - La jurisprudence en vigueur (CAA du 11 mai 2015) interdit la construction de nouveau bâtiment dans les zones d'urbanisation diffuse et n'admet que les extensions mesurées en contiguïté des habitations existantes or « <i>au PLU arrêté le règlement des zones Aa, Ab et Na autorise l'édification de nouvelles annexes ce qui n'est pas conforme à cette jurisprudence</i> ». - L'ensemble des bâtiments de l'Île Berder a été inclus dans une zone Ut (à caractère urbain) alors que ce secteur constitue une zone d'urbanisation diffuse à caractère naturel. Seule y est donc autorisée l'extension limitée en continuité du bâti existant, à l'exclusion de toute annexe. « <i>Le règlement de la zone Ut, si elle est conservée, ne devra pas permettre la réalisation de constructions qui ne seraient pas en continuité du bâti existant. Dans le cas d'une continuité « partielle » d'une extension, elle sera assurée sur plus de 50% de sa façade avec le bâtiment existant</i> ». ❖ <i>Espaces proches du rivage</i> - Le PLU devra apporter un argumentaire permettant de justifier l'application des critères de distance, de covisibilité et de la nature de l'espace urbanisé ou non séparant la zone concernée du rivage ayant conduit à cette délimitation - Le règlement écrit de la zone Uip située en espaces proches du rivage ne comporte pas de coefficient d'emprise au sol de nature à limiter l'extension de l'urbanisation sur ce secteur conformément à la jurisprudence en vigueur. ❖ <i>Bande des 100 mètres</i> - Le rapport de présentation devrait argumenter plus en détail le projet d'une nouvelle implantation de la structure d'accueil des passagers du bateau effectuant la traversée Larmor-Baden/Gavrinis zoné Nip. Ce zonage ne devra pas permettre l'implantation de commerces et d'activités de service - Afin de respecter la jurisprudence en vigueur (CAA de Nantes du 1/06/2015 commune d'Arzon, CAA de Nantes du 29 mai 2017 commune de Houat), la délimitation de l'alignement du bâti en front de mer devra être adaptée et complétée. Le règlement écrit devra faire état de l'inconstructibilité au-delà de cette délimitation pour tous les zonages. A défaut les zonages devront être revus

		<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement de la zone Ut ne précise pas que les changements de destination sont interdits dans les espaces non urbanisés de la bande des 100 m. ❖ <u>Camping</u> - Aucune extension de camping ne peut être admise pour tout camping qui n'est pas en continuité avec un village ou une agglomération : les extensions du périmètre des campings de Ker Eden et du Diben (zonés NI) sont entachés d'illégalité, sauf à justifier que des autorisations étendant leur périmètre avaient été régulièrement accordées. - Les zones NI étant des zones d'urbanisation diffuses, toute implantation de nouveau bâtiment devra être interdite ❖ <u>Préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques</u> - Le document arrêté a réduit le périmètre Nds notamment sur des secteurs situés en ZNIEFF, ZICO, site inscrit, ZCS et ZPS Natura 2000) : conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et des jurisprudences, ces parties naturelles situées à l'intérieur des sites inscrits ou des sites classés, devront être protégés au titre des espaces remarquables - Dans le règlement du secteur Nds, il conviendra de préciser que les changements de destination ne pourront être autorisés que s'ils respectent les dispositions de l'article R121-5 (5°) y compris dans la bande des 100 m. <p><u>Incidence du PLU sur l'environnement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ <u>Evaluation environnementale</u> - La réalisation d'une évaluation d'incidences plus détaillée pour les secteurs Ut, Ne, Ni, Nip, extension Ao hors concessions actuelles, emplacements réservés pour voies vertes et chemins piétons devra permettre de répondre aux dispositions de l'article R414-19 du code de l'environnement. ❖ <u>Prise en compte de la protection de la faune et de la flore</u> - La commune comporte un grand nombre d'espèces rares et/ou protégées ; il n'en est pas fait mention dans le rapport de présentation <p><u>Extension des constructions en zone naturelle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement de la zone Na devra préciser que l'extension mesurée des constructions ne concerne que celle des habitations et que la possibilité d'annexe n'est autorisée que pour les constructions à usage d'habitation. <p><u>Les déplacements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'annexe I doit être complétée pour les parcs de stationnement des véhicules par la mise en place d'une alimentation par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux articles R111-14-2 à R111-14-3-2 du code de la construction et de l'habitation.
--	--	---

		<p><u>Prise en compte du patrimoine archéologique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le règlement écrit (pages 11-12) la partie concernant la législation n'est pas complète - Dans le rapport de présentation p187-188), la carte ne reprend pas le titre « zonage archéologique » ni la distinction de zonage - Le nombre de sites archéologiques inventoriés de la commune ayant évolué, une mise à jour est nécessaire <p><u>Prise en compte des risques de submersion</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La trame de l'aléa « +60 » n'apparaît pas au document graphique alors qu'elle figure dans la légende <p>Conseils et recommandations concernant la cohérence du document</p> <p><u>Prise en compte de la loi Littoral</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ <u>Bande des 100 mètres</u> - Le règlement gagnerait en lisibilité en étant complété par la rédaction « hors espaces urbanisés de la bande littorale des 100 m, les constructions, extensions de construction existante, installations ou changement de destinations sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public » <p><u>Incidences du PLU sur l'environnement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ <u>Prise en compte des espaces naturels sensibles</u> - De nombreux réservoirs ont été définis au niveau du SCoT mais un travail plus précis permettrait de redéfinir les réservoirs et corridors au sein de ceux du SCoT et à l'échelle de la commune. ❖ <u>Indicateurs de suivi des effets du PLU</u> - Il conviendrait de mieux définir les indicateurs sur le thème de la biodiversité. La fréquence des suivis et la détermination des acteurs intervenant pour les réaliser sont à définir pour chaque indicateur retenu. <p><u>Schéma directeur des eaux pluviales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le diagnostic du réseau eaux pluviales a révélé des dysfonctionnements. Les mesures de résorption et de compensation sont décrites dans le schéma directeur des eaux pluviales. Néanmoins le volet eaux pluviales devrait être renforcé dans le PLU. <p><u>Station d'épuration</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Suite à la mise en service de la nouvelle station d'épuration de Baden Bourgerel, le secteur identifié en zone Ne de la station d'épuration actuelle situé en site classé mériterait, au vu des enjeux en termes de biodiversité, une étude spécifique dans le rapport de présentation.
--	--	---

		<p><u>Déplacements et énergie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Les déplacements - Le diagnostic territorial n'intègre pas au chapitre « pollution et nuisances » les émissions de GES ❖ L'énergie - La problématique énergétique est abordée mais les orientations contenues dans les différentes pièces du PLU (PADD, OAP, règlement) sont trop générales pour avoir un impact significatif sur la réduction des GES ❖ Extension du cimetière (ER 17) - Rappel de la réglementation applicable en matière de création et d'extension de cimetière. Les terrains pressentis doivent faire l'objet d'un rapport établi par un hydrogéologue. Si celui-ci n'a pas été recueilli préalablement, il n'est pas certain que l'emplacement réservé puisse être destiné à l'aménagement du cimetière projeté. ❖ Numérisation des documents d'urbanisme - Rappel de l'obligation de mise en ligne des PLU sur le Géoportail de l'urbanisme
<p>Chambre d'Agriculture</p> <p>18/07/2017</p>	<p>Avis favorable au projet</p>	<p><u>Activité et espace agricole</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU identifie et protège 13 hectares en zone Aa et 41 ha en zone Ab. Sur les quelques espaces agricoles constructibles (Aa) peu de projets agricoles professionnels pourraient voir le jour malgré tout l'effort réalisé est louable. <p><u>Consommation de l'espace et équilibre du territoire</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La prévision de la consommation d'espace est faible dans la mesure où l'effort est porté sur la densification et la densité du logement <p><u>Gestion économe de l'espace</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour l'habitat : le PLU prévoit la réalisation de 193 logements à l'échéance 2028 dont 96 résidences principales. Pour ce faire aucune extension d'urbanisation n'est prévue, les logements à produire sont sur des opérations en cours, en renouvellement urbain, en densification. - Les zones d'activités et de loisirs ne viennent pas compromettre l'activité agricole.

<p>Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan (CCI) Délégation de Vannes</p> <p>30/06/2017</p>		<p>La CCI approuve les orientations suivantes qui devraient contribuer à l'animation du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en place de deux STECAL à vocation économique laissera des capacités d'évolution aux entreprises de nautisme concernées - L'instauration, en application de l'article L151-216 du code de l'urbanisme, du principe du linéaire commercial permettra de conforter le commerce de centre-bourg
<p>Chambre Régionale de Conchyliculture de Bretagne Sud</p> <p>11/8/2017</p>	<p>Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations présentées</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les objectifs de maintien de l'activité ostréicole en protégeant la qualité des eaux côtières et en assurant la préservation de l'outil agricoles sont bien déclinés dans le projet de PLU <p><u>Observations sur le règlement graphique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Berchis = erreur matérielle : il convient que les zones Ao et Ac soient jointives, ces zonages ayant pour finalité de matérialiser les unités fonctionnelles terre-mer des exploitations conchylicoles. - Rue du Drénez = demande de classement en AC de deux parcelles nues (887 et 838) situées en arrière des bâtiments afin de sécuriser le site situé sur DPM. - Le Péric = erreur matérielle : l'emplacement réservée n°29 ne doit pas couvrir la parcelle N67 située en zone AC qui constitue avec la parcelle voisine (355) une voie d'accès au site ostréicole. La connexion avec la SPPL déjà aménagée se situe en amont en limite du secteur Ubd. <p><u>Observations sur le règlement écrit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande d'ajouter au paragraphe A2-1 relatif aux possibilités admises en secteur Ao la disposition suivante : « sous réserve de démontrer l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre, les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau pourront comprendre : <ul style="list-style-type: none"> o Des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune o Des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10% de la surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20 m² dans le cas d'établissements de plus faible importance » - Demande que la marge de recul de 5 m par rapport à l'emprise des voies ne s'applique pas aux secteurs Ao et Ac au motif que plusieurs sites aquacoles sont implantés sur des sites parfois exigus et à proximité immédiate des voies publiques ou privées. : le maintien de cette règle rendrait inconstructible certains sites.

Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) 3/07/2017	Avis favorable	<ul style="list-style-type: none"> - Rappelle que la commune se situe dans les aires de production des Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) « Cidre de Bretagne » et « pommeau de Bretagne et fait partie de la zone des indications géographiques protégées (IGP) « Cidre de Bretagne », « Farine de Blé Noir de Bretagne » et « Volailles de Bretagne » - Informe que l'INAO n'a pas d'observation à formuler dans la mesure où le projet de PLU n'affecte par l'activité des productions sous signe de qualité concernées
Golfe du Morbihan Vannes Agglomération 20/07/2017	Avis favorable avec recommandations	<ul style="list-style-type: none"> - L'avis s'appuie sur l'analyse de la compatibilité des orientations du PLU avec les documents communautaires de planification (SCoT, PLH, PDU...) et des politiques relevant de la compétence de l'agglomération. <p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Objectif de production de 96 résidences principales sur 10 ans est compatible avec les objectifs du PLH et du SCoT. Le surplus de logements prévus pour la résidence secondaire est également compatible avec le SCoT puisque cela n'entraîne pas de consommation supplémentaire de foncier - Recommande d'imposer dans les OAP ou via le règlement écrit, la réalisation de logements en locatif social ou de logement en accession aidées (lotissements communaux, PSLA...) pour se doter de plus de garantie concernant l'accueil de jeunes ménages avec enfants et mieux répondre à cet objectif affiché dans le PADD <p><u>Urbanisme durable et consommation foncière</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La quasi-totalité de la production de logement envisagée au PLU est prévue à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du SCoT. Les densités inscrites dans les OAP sont hétérogènes selon leur localisation, permettant de trouver un compromis entre les enjeux de consommation foncière, l'intégration des futures opérations au tissu urbain existant et le respect des espaces proches du rivage ? <p><u>Gestion durable des ressources environnementales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU traduit bien à son échelle les différents éléments de la trame verte et bleue. Les haies bocagères en revanche ne font pas l'objet de protection spécifique dans le règlement du PLU. Afin de compléter le dispositif de protection de la trame verte et bleu et de la rendre plus lisible, il est conseillé d'identifier la trame bocagère et de la protéger au titre du paysage (L151-19) ou de la biodiversité (L151-23) dans le règlement du PLU. <p><u>Mise en œuvre de la stratégie économique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU protège les espaces agricoles et aquacoles par des zonages adaptés (Aa, Ab, Ac et Ao)). Le projet d'urbanisation s'inscrit en densification sans aucune extension d'urbanisation donc sans consommation d'espace agricole. Le règlement interdit le changement de destination des chantiers ostréicoles.

		<ul style="list-style-type: none"> - Le PLU protège le linéaire commercial existant et encourage la création de petits commerces en imposant la réalisation de RDC à usage commercial dans certains secteurs couverts par des OAP dans le centre bourg. - Le PLU reprend les orientations du SCoT en identifiant et en protégeant le petit patrimoine et en contribuant à l'amélioration des itinéraires de randonnée par la mise en place d'emplacements réservés. <p>Remarques sur la forme</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les remarques portent sur des points du règlement qui mériteraient d'être précisés, complétés, corrigés
RTE 27/05/2017		<ul style="list-style-type: none"> - Information de l'absence d'ouvrages électriques HTB de RTE sur le territoire
Morbihan Energie 19/07/2017		<ul style="list-style-type: none"> - Les thématiques relatives à l'énergie et aux émissions de gaz à effets de serre (GES) sont abordées en différents points du projet de PLU arrêté : PADD (objectifs affichés en matière de réduction de GES et des consommations d'énergie mais également en faveur de projets de production d'énergie renouvelable), règlements écrit et graphique (favorise l'installation d'équipements de production énergétique (solaire, photovoltaïque...) et permet par anticipation à de futurs projets potentiels innovants de se déployer incitant à l'émergence de nouvelles filières sur le territoire. Fixation d'un enjeu de sobriété énergétique sur le patrimoine communal. - Souligne la qualité du projet favorisant le développement d'actions propices à la mise en œuvre d'une transition énergétique opérationnelle sur le territoire communale
Conseil Départemental Direction de la culture 18/07/2017		<ul style="list-style-type: none"> - Les conclusions de l'étude paysagère et d'aménagement des abords du Cairn de Gavrinis mettent en évidence la nécessité de déplacer l'actuel bâtiment d'accueil, peu conforme aux prescriptions en matière d'abords des monuments historiques. Il s'agirait de déposer la structure actuelle et d'installer un nouvel espace au plus près de la cale. La partie de la parcelle départementale accueillant le bâtiment pourrait faire l'objet d'un classement en zone NT à vocation d'accueil et de loisirs touristiques, de constructibilité limitée.
Conseil Départemental Direction des routes 24/06/2017		<ul style="list-style-type: none"> - Demande que soient intégrées à l'article N4, les mêmes dispositions que celles figurant à l'article A4, concernant « l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ». Cela permettrait en outre d'être en phase avec le règlement graphique
Région Bretagne 28/06/2017	Pas d'avis formalisé	<ul style="list-style-type: none"> - Considérations générales sur l'intérêt de l'élaboration de documents d'urbanisme visant à élaborer des projets de territoire de qualité

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

CDPENAF (7 juillet 2017) : avis émis sans préjudice de l'application des autres législations en vigueur et notamment la loi Littoral

- Avis au titre du L151-12 du code de l'urbanisme : avis favorable sous réserve que le règlement écrit de la zone N précise : que l'extension mesurée des constructions ne concerne que celle des habitations, que la possibilité d'annexes n'est autorisée que pour les constructions à usage d'habitations, que la distance maximale entre la construction d'habitation et de l'annexe soit de 20 m au lieu de 25 m en zone N afin d'éviter le mitage.
- Avis au titre du L151-13 du code de l'urbanisme : avis favorables pour les 2 secteurs zonés Ni.
- Avis au titre du R151-25 du code de l'urbanisme : mettre le règlement de la zone N et des sous zones N en conformité avec le R151-25.

CDNPS (23 juin 2017) : avis favorable sous réserve de la prise en compte des surfaces boisées supplémentaires à classer et des suppressions de classement demandées suivantes :

- Surfaces boisées supplémentaires à classer : pointe faisant face aux marais et secteur situé à l'est de la rue du Moulin, espaces boisés les plus significatifs de l'île Berder en excluant les zones archéologiques identifiées et l'îlot boisé au sud de l'île, espace boisé au Nord du marais de Pen en Toul, maintien de l'EBC sur la pointe du Berchis.
- Surfaces boisées à supprimer du classement : îlot boisé au sud de l'île, marge de recul de part et d'autre du chemin du Moulin et emplacement réservé pour le passage du réseau d'assainissement.

MRAE (12 octobre 2017)

Extraits de la synthèse de l'avis « *L'autorité environnementale recommande à la commune de conduire sa démarche d'évaluation environnementale avec plus de rigueur dans les données et dans l'analyse, en compensant les insuffisances relevées dans la définition de la capacité d'accueil, dans l'analyse des incidences de son projet sur l'environnement ou dans la proposition des mesures pour éviter, réduire ou compenser ces incidences négatives.*

...

L'Autorité environnementale recommande à la commune de poursuivre sa réflexion sur :

- *Les conséquences d'une élévation du niveau de la mer afin d'anticiper les mesures qui s'avèreront nécessaires (transferts, rachats, aménagements...)* ;
- *L'élaboration d'un plan communal de déplacements* ;
- *La réhabilitation de la lagune actuelle des Salines : restauration écologique du milieu naturel, reclassement dans les espaces remarquables du littoral*
- *La constitution d'une frange urbaine de qualité*

L'Autorité environnementale recommande dans l'immédiat à la commune de renforcer les dispositions du PLU en :

- *Augmentant de manière significative les densités minimales requises dans les secteurs de densification urbaine*
- *Intégrant d'avantage dans le règlement graphique les espaces boisés et les haies inventoriées*
- *Renforçant les dispositions relatives au traitement qualitatif des eaux pluviales qui parviennent aux exutoires, en particulier à proximité des sites de baignade et des installations conchyliques*
- *Retranscrivant les limites des secteurs concernés par le risque de submersion marine sur le règlement graphique*
- *Intégrant dans le règlement littéral les mesures de lutte contre les espèces invasives. »*

6. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

6.1 BILAN DES OBSERVATIONS

Le projet de PLU a fait l'objet de **116 observations**, dont certains doublons, réparties comme suit :

- 32 observations inscrites directement sur le registre et référencées de R1 à R32
- 55 courriers annexés au registre et référencés de L1 à L55
- 27 courriers électroniques annexés au registre et référencés de M1 à M27
- 2 observations orales

Le courrier électronique de M. BERTIN Joël, qui venait compléter son observation orale, n'a pas été examiné car adressé le 30 novembre à 12h24 alors que l'enquête s'est achevée à 12h00.

Outre les particuliers, ont contribué à l'enquête :

- La Fédération d'Associations de Protection de l'Environnement du Golfe du Morbihan (FAPEGM)
- L'association Qualité de la Vie à Larmor-Baden
- Les Amis du Golfe du Morbihan
- Les Amis des Chemins de Ronde
- L'Association pour la Sauvegarde du Patrimoine du Chemin de la Fontaine et de ses Environs
- La Vigie de Pen en Toul
- L'UMIVEM
- Bretagne Vivante
- L'Union Bretonne d'Hôtellerie de Plein Air U(BHPA)

Les observations sont résumées dans un tableau annexé au présent rapport (*annexe 4*).

6.2 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS PAR THEMES

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

C'est cette synthèse, accompagnée d'un tableau résumant les observations (*annexe 4*), qui a été remise au maître d'ouvrage dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

♦ **Observations générales**

Le PLU ambitionne d'atteindre 1000 habitants permanents (contre 900 aujourd'hui) et souhaite construire 215 logements supplémentaires en OAP. Ces 215 logements ne prennent pas en compte les constructions nouvelles des projets lancés juste avant le PLU (50 logements environ) et les futures divisions de terrains. Le projet mobilise toutes les possibilités de développement. A l'exception du Numer, il ne reste plus rien pour les générations futures.

Le projet de PLU a nécessité 7 années d'élaboration. Pourquoi un tel délai alors que depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, la caducité des POS était programmée pour le 27 mars 2017 ? La mise en attente du PLU pendant 4 années a permis d'élaborer sur un espace naturel proche du littoral un lotissement de 20 maisons sous forme d'AFUL.

Avoir soumis le projet de PLU à enquête publique sans tenir compte des avis émis par la MRAe et les personnes publiques associées ne peut que conduire à une fragilité juridique certaine du document.

Regret que la commune traite encore son projet de PLU comme un projet très urbanistique alors qu'il doit s'inscrire dans un contexte fragile où les interactions terre/mer sont fondamentales du point de vue des équilibres à respecter.

♦ **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les OAP sectorielles ont cristallisé un grand nombre d'observations.

- OAP de Trévras (secteur 5) :

Les intervenants à l'enquête rappellent que la CAA de Nantes (arrêt du 11 mai 2015) a qualifié le lieu-dit de Trévras de zone d'urbanisation diffuse dans lequel toute densification est interdite. Ils demandent donc le respect de cet arrêt et la suppression de l'OAP.

- OAP Est de la rue du Moulin (secteur 4) :

La compatibilité avec la loi Littoral de l'OAP Est de la rue du Moulin est remise en cause. Sa continuité avec l'agglomération n'est justifiée que par l'existence d'un projet de lotissement (contesté au TA) classé en zone Ubb au projet de PLU alors qu'il n'est pas loti.

N'autoriser l'opération que dès lors qu'elle porte sur 80% du foncier couvert par l'OAP, voue à l'échec la valorisation volontaire des parcelles dès lors que plus de 20% sont détenus par un propriétaire avec qui l'entente paraît difficile. Ne souscrit pas à l'OAP (observation L24).

L'OAP prévoit une voirie secondaire dont le caractère facultatif est peu probable car le zonage eaux pluviales localise un bassin de rétention qui supprimera des accès directs existants. « Le projet prend-il en compte la globalisation des surfaces de l'ensemble des terrains concernés puis la redistribution des m² au profit des propriétaires actuels au prorata des surfaces initiales déductions faites des surfaces destinées à l'aménagement global collectif ? Ou bien un réaménagement peut-il être sérieusement envisagé ? Ce n'est qu'à cette condition que l'intégration de la parcelle AC 971 dans l'OAP sera acceptée » (observation L25)

Mme MAHEBEZE(R7), propriétaire de deux parcelles, n'est pas opposée à l'OAP mais souhaite que le positionnement de l'accès obligatoire soit revu. Sa proposition de positionner l'accès sur la parcelle AC 981 permettrait de créer une voie pour desservir la parcelle 982 et les parcelles situées au sud.

- OAP Centre bourg (secteur 6)

La localisation d'un accès autorisé chemin de La Fontaine n'est pas jugé opportun car il aura pour effet de reporter une circulation sur ce chemin qui nécessitera un aménagement tel que prévu par l'emplacement réservé n°18. L'association pour la Sauvegarde du Patrimoine du Chemin de la Fontaine et de ses Environs (observation L37) rappelle le caractère bucolique, l'usage piétonnier de ce chemin et demande le maintien de ses caractéristiques.

- OAP Le Prato (secteur 2)

M. DESCOUR (observation L48) estime que la surface de 0,26 ha ne justifie pas la réalisation d'une OAP. Il constate que des prescriptions (cheminement doux) portent au-delà de l'emprise de l'OAP et sur des espaces appartenant aux co-lotis du lotissement mitoyen (voiries et bassins de rétention) et non ouverts à la circulation du public. Un cheminement doux est par ailleurs indiqué à tort sur le bassin d'eaux pluviales.

- OAP du verger (secteur 1)

Le positionnement de l'accès obligatoire rue de la Montagne est considéré comme dangereux.

Les consorts LE BERRIGAUT (observation L34) souhaitent que le PLU permette réellement la réalisation de l'aménagement de ce secteur sans variation continue et excessive sur les conditions. Ils notent que la superficie de l'OAP est erronée et estiment que l'OAP ne peut inclure les propriétés bâties.

Il est dénoncé une absence de concertation avec les propriétaires et les riverains de ce secteur.

- OAP Ital Berder (secteur 2)

La propriétaire du terrain s'oppose à la création d'une OAP.

♦ Espaces boisés classés (EBC)

Il est demandé que les espaces boisés classés existants au POS soient repris et complétés notamment au niveau du marais de Pen en Toul ; le classement EBC assurant une meilleure protection que la protection des bois au titre des éléments du paysage.

Il est estimé que le plan de gestion simple prévu sur l'île Berder, en lieu et place des EBC existants, n'est pas une garantie du maintien du caractère boisé de l'espace.

Les Amis des Chemins de Ronde font part qu'à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France, dans le cadre du projet Unesco de mise en valeur des mégalithes du Morbihan, les espaces boisés classés au sud de l'île Longue et sur la majeure partie de Berder ont été déclassés afin de pouvoir être défrichés. L'objectif affiché étant de reconstituer le paysage du temps des mégalithes. « *Ne vaudrait-il pas mieux préserver les arbres pour conserver à ces îles leur statut de « réservoirs majeurs de biodiversité » tel que prévu dans le DOO du SCOT ?* »

♦ Éléments du paysage

Des intervenants demandent d'inscrire sur les plans le linéaire de haies et de murets à protéger et d'ajouter quelques éléments ponctuels (manque une fontaine rue de la Fontaine, reste du pigeonnier de la seigneurie de Trévas).

Le réseau de haies de Gavrinis, qui abritent une faune diverse et riche, doit également être recensé en tant qu'élément du paysage tout comme les arbres en bordure de la petite route de Pen en Toul.

- ♦ **Loi Littoral/loi ALUR**

Pour des intervenants à l'enquête, le classement en zone Na des zones bâties du Nivarh, Le Numer, Berchis et pour partie Pen en Toul est un non-sens. Ces zones bâties ont tous les attributs d'une zone urbanisée, il est donc demandé leur classement en zone U.

Les extensions d'urbanisation de Trévras et de la route du Moulin sont considérées comme incompatibles avec l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

Le classement en zone Ut d'une partie de l'île Berder est contraire à la loi Littoral.

L'extension des campings est contraire à la loi Littoral.

- ♦ **Constructibilité/zonage**

Demandes de classement de parcelles en une zone U qui autorise une emprise au sol plus importante afin de permettre la réalisation d'une extension d'habitation dans le cas d'un petit terrain (observations R31, L35).

Il est demandé le classement en zone N des espaces situés entre la côte et la ligne figurant l'alignement du bâti en front de mer.

Des intervenants sollicitent le classement de leurs terrains soit en zone U ou à urbaniser comme le prévoyait le POS de 1986.

Des propriétaires de terrains sur Trévras souhaitent le maintien en zone constructible du secteur et demandent le rattachement de leurs terrains, classés en zone A ou en zone N, à la zone Uc.

Afin d'assurer la pérennité d'usage du terrain de tennis, il est demandé son classement en zone N (indiqué) et non pas en zone Ubb.

Il est souhaité une meilleure délimitation des zonages Uip et Ao afin de préserver un espace maritime suffisant pour les activités balnéaires (sécurité des baigneurs, salubrité publique...).

Le classement Ne de la lagune de la Saline n'est pas compatible avec un retour à l'état naturel du marais.

- ♦ **Alignement du bâti en front de mer**

Il est constaté que la prescription réglementaire d'alignement du bâti en front de mer est positionnée au ras des constructions et n'englobe pas certaines petites constructions existantes en continuité du bâti principal. Il est donc demandé de revoir cet alignement pour tenir compte de la réalité du terrain.

Des propriétaires demandent si la prescription réglementaire d'alignement du bâti en front de mer aura pour effet d'interdire des aménagements de type terrasse côté mer.

- ♦ **Emplacements réservés**

ER 23 : cet emplacement réservé est contesté par de nombreux intervenants. Ils rappellent qu'il existe à quelques mètres le chemin de Berchis institué par arrêté préfectoral dans le cadre de la mise en œuvre de la servitude de passage des piétons le long du littoral.

ER 38 : l'emprise de 4 m pour un chemin piéton est jugée trop importante et fait craindre la nécessité de suppression d'un certain nombre de beaux arbres (observations R27, L3, L41).

ER 29 : l'intérêt de l'emplacement réservé interroge car il existe un chemin côtier (observation R30). Il est par ailleurs demandé de revoir ponctuellement son tracé (observation M27).

ER 2 : contestation de cet emplacement réservé qui grève fortement une propriété et qui aura pour effet d'empêcher un accès au garage. L'objet de l'emplacement réservé est erroné, il s'agit non pas de l'aménagement d'une voie verte mais de la création d'une voie verte (observation L6)

ER 36 : au niveau de la parcelle 987, l'emplacement réservé porte sur l'accès à l'établissement ostréicole situé en contre-bas (observation L42). Pour des raisons de sécurité, il est demandé la suppression de cet ER.

ER 18, 19, 20 : suppression de ces emplacements réservés, le chemin de la Fontaine devant rester dans sa configuration actuelle avec ses petits murs en pierres

ER 40, 41, 42 : ces emplacements réservés, dont l'objet est l'aménagement de voirie, sont incompatibles avec le maintien du statut d'EBC, demandé par la commission des sites, de part et d'autre de la rue de Pen en Toul

ER 8 : la largeur nécessaire pour une voie verte est incompatible avec l'environnement. L'objet de cet emplacement réservé doit être l'aménagement d'une voie piétonne.

Des intervenants suggèrent de créer un emplacement réservé dans la partie privative boisée du secteur Est du marais de Pen en Toul pour pérenniser le cheminement qui se pratique actuellement.

♦ Règlement écrit

Une incohérence est relevée dans le règlement des zones N par rapport aux autorisations dans la bande des 100 m. En p 65 il est indiqué qu'en tous secteurs sont interdits « *dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante etc....* » et en p 67 il est précisé en secteur Na que sont autorisés sous conditions « *l'extension mesurée des constructions existante dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone, y compris dans la bandes des 100 mètres...* »

En zone Na ou Nds, les extensions des annexes sont-elles autorisées ?

En zone NI, la disposition réglementaire visant à autoriser le stationnement de résidences mobiles de loisirs sous réserve que le nombre n'excède pas 75 % des emplacements autorisés du camping est contestée.

L'UBHPA quant à elle indique que d'un point de vue strictement juridique, il n'est pas possible de faire une distinction entre les emplacements pour tentes et caravanes et les autres emplacements (notamment ceux occupés par les résidences mobiles de loisirs), si ce n'est ceux dédiés aux habitations légères de loisirs. Les dispositions du PLU tendant à limiter le nombre de résidences mobiles de loisirs (ou mobil-home) dans les terrains de camping ne sont pas conformes aux dispositions du code de l'urbanisme à ce jour applicables (observation M25).

Il est demandé confirmation de la possibilité de reconstruire à l'identique en cas de sinistre ou de catastrophe naturelle les constructions situées en espaces remarquables y compris dans la bande des 100 m.

La constructibilité des parcelles est-elle amputée de la surface située dans la bande des 100 m ? Cette question est à mettre en relation avec l'emprise au sol autorisée en zone Ubb (30%).

Les possibilités d'extension offertes par la zone Ut (extension globale de 30% en continuité partielle ou totale avec les bâtiments existants) violent la loi Littoral.

- ♦ **Submersion marine**

La délimitation des zones Ubs est qualifiée de discriminatoire (observation R14).

Il est demandé le report sur le règlement graphique de l'aléa centennal + 60cm.

Deux intervenants (observations L46) font valoir, à partir d'un zoom de la carte « risque de submersion marine –carte de l'aléa centennal + 60 centimètres » annexée au règlement écrit, que deux constructions sont classées à tort en zone Ubs.

- ♦ **Zones humides**

La délimitation des zones humides sur le règlement graphique ne correspond pas toujours aux limites figurant dans le dossier « délimitation de zones humides sur critères floristiques et pédologiques » annexé au dossier du PLU.

Au Numer il est constaté que des zones humides portent sur des habitations.

- ♦ **Espaces remarquables**

Il est demandé le pastillage en zone Na des quelques maisons (4) situées dans les espaces remarquables.

Le report de la limite des espaces remarquables, notifiée par le Préfet, est jugé par endroits approximatif.

Des corrections de limites sont demandées.

Le classement en zone Nds de parcelles est contesté au motif de leur localisation en continuité de l'agglomération.

L'île Berder devrait être classée en totalité en zone Nds en dehors des constructions existantes au centre de l'île.

Les deux zones Ne devraient avoir un classement Nds.

- ♦ **STECAL activités**

Il est demandé de pouvoir construire des logements à la place des hangars à la Saline.

Le STECAL activités de la Saline pose problème car localisé pour partie sur une zone humide.

- ♦ **Cônes de vue**

Le dessin de certains cônes de vue ne correspond pas à la réalité terrain.

Il est demandé de préciser, au moyen d'un graphique, l'article 15 des dispositions générales relatif à la hauteur autorisée des constructions dans les cônes de vue.

La matérialisation de cônes de vue supplémentaires est demandée sur la baie de Kerledan depuis la rue du Perrick, la rue du Drennez et le chemin de Pen en Toul.

Il est demandé d'aménager des points de vue accessibles aux PMR.

- **Sentier côtier/ servitude de passage des piétons sur le littoral**

Le tracé du sentier côtier devrait être reporté sur le document graphique du PLU et sa mise en œuvre sur le terrain poursuivie.

- **Zone Ut de Berder**

Le zonage Ut applicable à une partie de l'île Berder est contesté et considéré contraire à la loi Littoral dans le sens où il autorise une extension globale de 30% en continuité totale ou partielle avec les bâtiments existants.

Selon des intervenants un classement en zone Nt des bâtiments ne devrait pas empêcher le projet économique dans le sens où l'aménagement, sans extension, des bâtiments pourrait être autorisé. Les intervenants demandent de remplacer la zone Ut de Berder en zone Nt et de ne pas autoriser l'extension des bâtiments.

Il est par ailleurs rappelé que le SCoT du Pays de Vannes identifie Berder comme un réservoir de biodiversité.

La proposition du règlement écrit de la zone Ut figurant dans l'avis de l'Etat annexé au PLU est sujet à interprétation.

- **Zone Nip sur Gavrinis**

La réalisation d'un pôle d'accueil sur Gavrinis ne se justifie pas car il en existe un sur le port. La suppression du zonage Nip et le classement de la totalité de Gavrinis en zone Nds est demandé.

- **Zones NI**

La majorité des intervenants à l'enquête s'oppose à l'extension des campings et à la possibilité offerte par le règlement d'autoriser le stationnement de mobil-homes. Ils rappellent que l'extension des campings n'est pas compatible avec les dispositions de la loi Littoral et que le Tribunal Administratif de Rennes a annulé le permis de construire délivré en vue de la réalisation d'un bâtiment d'accueil, d'un ensemble sanitaire et d'une piscine au motif que le camping ne se situe pas dans une zone urbanisée de densité significative.

Les exploitants du camping de Ker Eden précisent qu'il n'y a pas d'extension du camping et que l'installation de mobil-homes répond à une évolution des pratiques de camping.

- **Divers**

Il est demandé la suppression de la marge de recul de 20 m/RD au niveau de Trévras comme cela est pratiqué dans les secteurs U de la commune.

Demande d'un itinéraire de contournement du bourg pour les camions et véhicules tractant des bateaux.

Alors qu'un PAVE a été voté en 2011 et des agendas d'accessibilité en 2015, un certain nombre de travaux n'ont pas été réalisés ou l'ont été de manière partielle.

Observation au sujet des installations foraines autorisées à proximité de l'église.

6.3 LES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après étude du dossier et analyse des observations formulées, j'ai posé les questions suivantes au maître d'ouvrage dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

1. Un grand nombre d'intervenants évoque une extension des campings. Les zones NI correspondent-elles aux limites des campings dûment autorisés ?
2. Des aménagements de type « terrasse » sont-ils possibles dans les cas où la prescription « alignement du bâti en front de mer » se situe au ras des maisons ?
3. Quelles sont les intentions de la commune concernant le secteur de Trévras suite au jugement de la cours administrative d'appel de Nantes ?
4. Dans quelles mesures entendez-vous prendre en compte l'avis de la commission départementale des sites et des paysages (CDNPS) au sujet des espaces boisés classés ?
5. Une incohérence a été notée dans la rédaction du paragraphe N2 notamment en ce qui concerne l'extension des constructions dans la bande des 100 m. Quelle en sera la nouvelle rédaction ?
6. Pourquoi créer un emplacement réservé (ER23) dont la destination est l'aménagement d'un chemin piéton, alors que la servitude de passage des piétons est instituée sur le chemin de Berchis ?
7. Les limites des zones Ao et Uip correspondent-elles aux limites des concessions attribuées ?
8. Quel est le devenir de l'ancienne lagune de la Saline zonée en Ne ?
9. Pouvez-vous préciser au moyen d'un schéma l'article 15 « prise en compte des cônes de vue » des dispositions générales du PLU ?
10. Au sud du marais de Pen en Toul, deux parcelles bâties semblent être concernées par le risque de submersion marine au même titre que deux zones Ubs, or elles sont classées en zone Nds. Pourquoi cette distinction ?

7. COMMUNICATION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DE L'ENQUETE ET MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement, j'ai remis et proposé au maître d'ouvrage d'apporter ses commentaires aux constatations effectuées dans le paragraphe précédent et j'ai formulé quelques questions complémentaires visant à éclairer la compréhension du projet.

L'ensemble constitue le procès-verbal de synthèse; un document de 8 pages accompagné d'un tableau résumant les observations (*annexe 4*) portées sur les registres ou reçues par courrier postal ou électronique.

Le 22 décembre 2017, j'ai réceptionné le mémoire en réponse par mail et le 27 décembre 2017 par courrier postal. Le mémoire en réponse est intégralement reproduit ci-après.

**MAIRIE
DE
LARMOR-BADEN**
Morbihan
CP 56 870



Le 21 décembre 2017

☎ : 02.97.57.05.38

Fax : 02.97.57.17.87

Email : accueil@larmorbaden.com

Site internet: www.larmorbaden.com

Commune de LARMOR-BADEN
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse et aux questions du commissaire-enquêteur reçues le 08 décembre 2017 suite à l'enquête publique tenue du 27 octobre au 30 novembre 2017

Le Maire,

Denis BERTHOLOM

OBSERVATIONS GENERALES

Rappel de la définition et de la procédure de PLU

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui à l'échelle de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols, contribuant ainsi à définir notre cadre de vie pour les années futures.

La procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été effectuée dans le respect des lois en vigueur et en compatibilité avec les documents supra-communaux.

La commune a respecté la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme conformément aux articles L151-1 et suivants du code de l'urbanisme :

- Prescription de la procédure,
- Phase d'études avec l'élaboration d'un diagnostic territorial et d'un projet d'aménagement et de développement durables
- Débat sur les orientations générales du PADD au sein du conseil municipal
- Bilan de la concertation et arrêt du projet de plan local d'urbanisme par le conseil municipal
- Avis de la MRAe et des personnes publiques associées et consultées
- Enquête publique

Conformément à l'article L153-19 du code de l'urbanisme, le projet de plan local d'urbanisme arrêté a été soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire.

Rappel du contexte

Il est important de rappeler l'ensemble des particularités de notre commune soulevées dans le rapport de présentation, à savoir sa position géographique au cœur du Golfe du Morbihan ainsi que l'extrême richesse de son territoire tant d'un point de vue patrimonial historique et mégalithique que de la richesse floristique et faunistique. La dénomination « clé du Golfe » pour qualifier Larmor-Baden ainsi que son positionnement en font une commune maritime avec toutes les contraintes que cela comporte.

La commune de Larmor-Baden fait partie de l'EPCI Golfe du Morbihan Vannes Agglomération regroupant désormais 34 communes et un peu plus de 160 000 habitants. Cet EPCI est doté à ce jour d'un programme local de l'habitat (PLH), d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU), dont les prescriptions et les recommandations ont été intégrées de manière satisfaisante dans notre projet de PLU (cf. séance du bureau du 07 juillet 2017 de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération).

Par ailleurs, le Golfe du Morbihan est l'un des seuls endroits où il existe un Schéma de Mise en Valeur de la Mer qui définit Larmor-Baden comme un port nécessaire au fonctionnement maritime avec une nécessité de maintien et de développement possible. La cale de mise à l'eau de Larmor-Baden fait partie des cinq principales cales qui structurent le plan d'eau (cf. 34 du rapport du SMVM). Dans le rapport du SMVM (p.74), il est également mentionné que des aménagements sont à envisager pour améliorer la sécurité et le confort tels que par exemple la création d'un nouveau quai dans le port de Larmor-Baden

Le PLU doit en outre être compatible avec le SDAGE Loire Bretagne, le projet de SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Étel, la charte Agriculture et urbanisme, la charte conchylicole du Morbihan, et le Plan Climat Air-Energie Territorial.

En 2014, la loi n°2014 -366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a impacté la procédure d'élaboration de notre PLU en définissant de nouvelles obligations notamment dans le rapport de présentation, dans le PADD (fixation d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace), dans le règlement écrit (nouvelle présentation thématique, suppression du COS, suppression de la superficie minimale des terrains constructibles).

Cette nouvelle loi a ainsi perturbé le planning initial de l'élaboration de notre PLU en apportant de nouvelles contraintes à un territoire déjà contraint par les dispositions de la loi littoral.

- **Participation à l'enquête publique**

La commune se réjouit de la forte mobilisation lors de l'enquête publique, preuve que la communication menée durant ces années de procédure a été suffisante, construite et régulière.

La commune note que les mêmes éléments ont été repris par l'ensemble des associations et par quelques particuliers le plus souvent impliqués dans ces associations et bien souvent extérieurs à notre commune.

- **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Les OAP sont situés sur des secteurs d'urbanisation et permettent d'organiser l'urbanisation ainsi que l'arrivée des réseaux à une échelle pertinente. Une OAP définit les principes d'aménagement et la programmation pour chaque secteur concerné, et elle est opposable aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Il appartient ensuite aux différents propriétaires, seuls ou en partenariat avec la commune, de s'entendre sur l'organisation de cette zone.

La commune, au travers de ces OAP, souhaite prévoir les déplacements et la mobilité entre chaque quartier de la commune, en améliorant le maillage des connexions piétonnes intra et inter-quartiers, mais aussi le maillage des voiries, concourant à limiter la création d'impasses qui banalisent les quartiers et ne favorisent pas un urbanisme durable.

- **Loi Littoral et Loi ALUR**

La commune considère que le caractère urbanisé des secteurs du Nivarh, du Numer, de Berchis et d'une partie de Pen En toul est évident et n'est pas d'accord avec le positionnement de la jurisprudence de la loi Littoral superposée à la loi ALUR qui considère qu'il ne s'agit ni d'agglomérations, ni de villages, ni de secteurs urbanisés de taille et de densité significative, qui implique de classer en zone Na des zones antérieurement classées en Ua.

L'article L.121-8 du code de l'urbanisme stipule que l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

La commune a défini la nomenclature de ses noyaux bâtis en application de la loi littoral et de la jurisprudence connue à ce jour et ne projette la réalisation d'aucun hameau nouveau intégré à l'environnement considérant que cela s'apparenterait à un mitage du territoire non souhaitable.

La Commune considère que Trévras est une zone urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions car il comprend à ce jour plus de 70 habitations (Larmor-Baden et Baden). Ce secteur compte à lui tout seul 7,5% du parc total de logements de la commune et est donc bien significatif à l'échelle de la commune. (Notion de zone urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions - arrêt du Conseil d'Etat du 09 novembre 2015 Commune de Porto-Vecchio).

Divers jugements ont considéré qu'un espace comprenant une quarantaine de constructions formait un ensemble urbanisé caractérisé par une densité significative de constructions (exemple : TA de Rennes, 8 avril 2016, n°1400342).

Concernant le secteur du Moulin, l'enveloppe bâtie de l'agglomération inclut ce secteur. Il ne s'agit donc pas d'une extension d'urbanisation mais d'une densification de l'agglomération.

QUESTIONS INDUITES PAR L'ETUDE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS EXPRIMEES LORS DE L'ENQUETE

Question n°1 : Un grand nombre d'intervenants évoque une extension des campings. Les zones NI correspondent-elles aux limites des campings dûment autorisés ?

Réponse :

A notre connaissance, il n'y a aucune extension des campings. La commune a repris les limites historiques connues et autorisées et il appartiendrait à la préfecture qui a délivré les autorisations d'exploitation à l'époque d'apporter la preuve que ces limites ont été étendues. Il faut distinguer le périmètre aménagé des campings du périmètre autorisé.

Les campings représentent une activité touristique et économique historique et majeure de notre commune. Si cette activité n'existait pas, il serait difficile de maintenir les commerces de notre village pendant l'hiver.

Question n°2 : Des aménagements de type « terrasse » sont-ils possibles dans les cas où la prescription « alignement du bâti en front de mer » se situe au ras des maisons ?

Réponse :

Au-delà de la limite d'alignement du bâti en front de mer, toute construction ou extension de construction est interdite. Autrement dit, si la terrasse génère de l'emprise au sol (définie à l'article R420-1 du code de l'urbanisme), elle ne peut être autorisée. Dans le cas inverse, c'est-à-dire dans le cas où elle ne génère pas d'emprise au sol, elle pourra être autorisée (cf. le lien suivant : <https://www.senat.fr/questions/base/2014/qSEQ140511764.html>).

Question n°3 : Quelles sont les intentions de la commune concernant le secteur de Trévras suite au jugement de la cour administrative d'appel de Nantes ?

Réponse :

La commune a intégré dans son projet de développement une urbanisation basée sur le comblement des dents creuses du bourg et de Trévras, ce qui lui permet de ne pas mobiliser de foncier en extension du bourg. Indépendamment du jugement de la CAA de Nantes, une analyse de Trévras a été produite dans le rapport de présentation du PLU pages 211 et 212.

La Commune considère que Trévras est un secteur urbanisé caractérisé par un nombre et une densité significatifs de constructions car il présente une surface non négligeable et comprend à ce jour plus de 70 habitations (Larmor-Baden et Baden). Ce secteur compte à lui tout seul 7,5% du parc total de logements de la commune et est donc bien significatif à l'échelle de la commune. (Notion de zone urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions - arrêt du Conseil d'Etat du 09 novembre 2015 Commune de Porto-Vecchio).

Divers jugements ont considéré qu'un espace comprenant une quarantaine de constructions formait un ensemble urbanisé caractérisé par une densité significative de constructions (exemple : TA de Rennes, 8 avril 2016, n°1400342).

Question n°4 : Dans quelles mesures entendez-vous prendre en compte l'avis de la commission départementale des sites et des paysages (CDNPS) au sujet des espaces boisés classés ?

Réponse :

La CDNPS a délibéré le 26 juin 2017 sur la proposition de classement. Son avis a été transmis par un courrier du Préfet en date du 26 juillet 2017 et reçu en mairie de Larmor-Baden le 2 août. La commune entend suivre l'ensemble des préconisations et observations émises par la CDNPS, hormis sur le plan graphique où doit être pris en compte l'emplacement réservé n°38. Il est nécessaire de garder à cet endroit une largeur de 4 mètres, emplacement nécessaire pour tous les réseaux d'assainissement et le passage d'une voie verte.

Pour une question d'équité, un classement en éléments du paysage à préserver apparaissait plus pertinent, mais après examen, la commune se conforme à l'avis de la CDNPS.

Nous rappelons la demande de la DRAC et de l'Architecte des Bâtiments de France quant à la préservation, par le non classement en EBC, des espaces de présomptions de prescriptions archéologiques.

Question n°5 : Une incohérence a été notée dans la rédaction du paragraphe N2 notamment en ce qui concerne l'extension des constructions dans la bande des 100m. Quelle en sera la nouvelle rédaction ?

Réponse :

Le règlement du PLU pour approbation précisera à l'article N2 que en tous secteurs :

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

Il est rappelé, concernant la bande des 100 mètres, que l'espace urbanisé est considéré au regard des constructions existantes sur le terrain. En cas de démolition de ces constructions, l'espace serait considéré comme non urbanisé où il ne pourrait alors pas être autorisé de nouvelle construction, à l'exception des cas de démolition suivis d'une reconstruction à l'identique (même emprise et même volume) dans un délai de 10 ans. »

Question n°6 : Pourquoi créer un emplacement réservé (ER23) dont la destination est l'aménagement d'un chemin piéton, alors que la servitude de passage des piétons est instituée sur le chemin de Berchis ?

Réponse :

L'aménagement d'un chemin et la servitude de passage des piétons sont deux éléments distincts.

La servitude de passage des piétons est issue de l'arrêté préfectoral de 1982.

L'objectif de l'aménagement du chemin piéton (emplacement réservé n°23) est de faciliter la desserte piétonne du secteur en optimisant l'utilisation de l'aire naturelle de stationnement existante au droit

de cet emplacement réservé. Ce chemin piéton s'inscrit dans la continuité des aménagements et des maillages déjà réalisés par la commune en vue de disposer pour les piétons de cheminements et de vues sur le Golfe (ex : partie ouest de la zone de Berchis). La commune a ainsi ouvert un chemin longitudinal au sens de la loi sur la pointe de Berchis et le cheminement effectivement transversal existe toujours en vertu de l'arrêté préfectoral de 1982.

La commune souhaite avoir une cohérence dans l'aménagement de son territoire. Le PLU est un document qui nous projette pour l'avenir et il est nécessaire d'avoir une cohésion d'aménagement dans les cheminements piétons notamment par rapport aux cônes de vue créés.

Question n°7 : Les limites des zones Ao et Uip correspondent-elles aux limites des concessions attribuées ?

Réponse :

En principe, nous devons nous appuyer sur les AOT existantes qui ne dépendent pas de la volonté de la commune mais des concessions maritimes attribuées par le service compétent de la DDTM. Les limites des zones Ao et Uip correspondent pour l'essentiel d'entre elles aux limites des concessions attribuées (cf. avis du CRC Bretagne Sud daté du 10 août 2017). Les seules différences sont liées soit à une demande du CRC (faciliter l'exploitation conchylicole pour des exploitations dynamiques (Ao)), soit au projet d'évolution du port (permettre à terme la restructuration du port (zone Uip) mentionné lors de la réunion PPA de présentation du projet de PLU avant arrêt (cf. compte-rendu qui se trouve en annexe 6.3 du PLU)

Question n°8 : Quel est le devenir de l'ancienne lagune de la Saline zonée en Ne ?

Réponse :

Une fois que les réseaux d'interconnexion auront été créés et seront opérationnels, une étude va être lancée par le SIAEP pour déterminer son avenir. Actuellement, le secteur est toujours une zone de lagunage utile aux conditions d'un meilleur et indispensable environnement sanitaire. Lors d'une révision du PLU dans les prochaines années, ce secteur changera très certainement de classement.

Question n°9 : Pouvez-vous préciser au moyen d'un schéma l'article 15 « prise en compte des cônes de vue » des dispositions générales du PLU ?

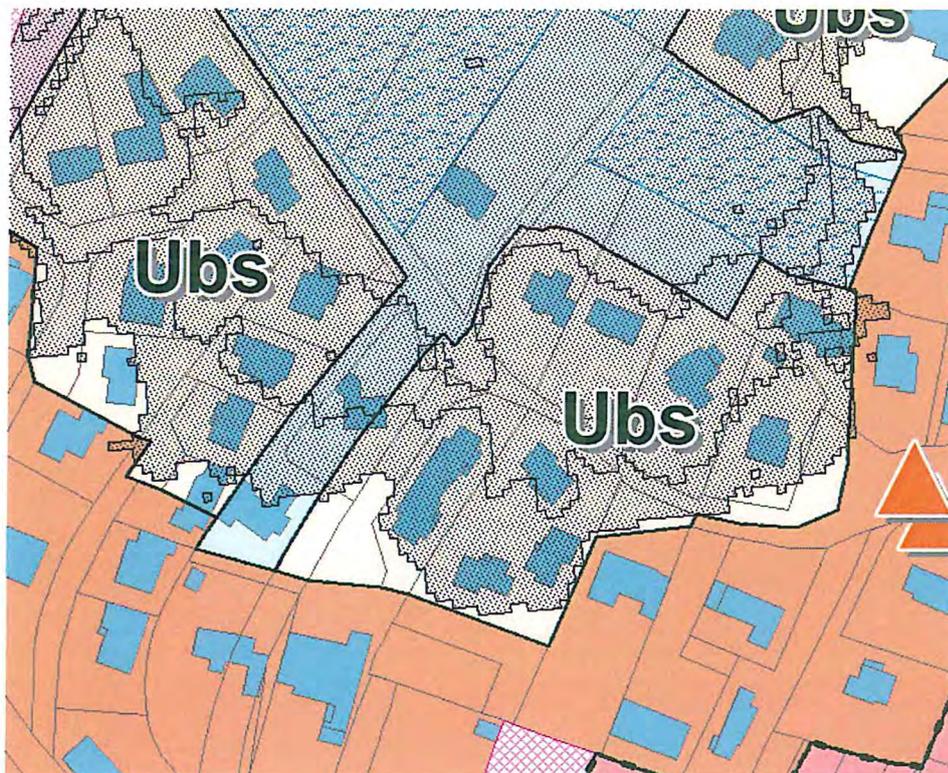
Réponse :

Les cônes de vue ont pour but essentiel de protéger les paysages remarquables de Larmor-Baden essentiellement des vues mer et sur le marais de Pen en Toul. Dans ces cônes de vue, toute construction ou aménagement ayant pour effet de limiter la perception de ces paysages est interdite. La notion de point d'origine du cône de vue intègre la totalité des points des espaces publics concernés par le cône de vue.

Question n°10 : Au sud du marais de Pen en Toul, deux parcelles bâties semblent être concernées par le risque de submersion marine au même titre que deux zones Ubs, or elles sont classées en zone Nds. Pourquoi cette distinction ?

Réponse :

La vignette ci-dessous superpose le risque de submersion marine et le zonage du projet de PLU. C'est en effet à tort qu'une distinction a été opérée pour les deux habitations zonées en Nds et cernées à l'Ouest et à l'Est par des zones Ubs. Aussi, nous envisageons de classer ces deux parcelles en zone Ubs pour l'approbation du PLU.



CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE

Le présent rapport relate les événements qui ont ponctué l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de Larmor-Baden.

Les nombreuses interventions viennent corroborer l'information faite autour de cette enquête. Il n'a d'ailleurs pas été fait état d'une publicité insuffisante, ou d'une mauvaise qualité de l'information donnée au public sur le projet de PLU.

Après avoir rapporté, dans cette première partie, le contenu des nombreuses interventions enregistrées et la manière dont s'est déroulée l'enquête publique, il s'agit de formuler, dans une seconde partie, des conclusions et d'émettre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme.

Le 8 janvier 2018



Michelle TANGUY, commissaire enquêteur