

Département du Morbihan

Commune de Sauzon

Arrêté municipal du 11 juillet 2023

Enquête publique

Elaboration du Plan local d'urbanisme (PLU)



(22 aout 2023–26 septembre 2023)

Conclusions

(Document n°2)

Commission d'enquête

Présidente : Marie-Jacqueline Marchand,

Membres : Stéphane Simon, Yves De Bon

1. Rappel de l'objet du projet d'élaboration du PLU	5
2. Appréciations générales	7
2.1. La concertation préalable	7
1) Rappel des modalités de concertation et bilan	7
2) Les observations des PPA et du public et les réponses de la commune	7
1. Les observations des PPA	7
2. Les observations du public	7
3) Les questions de la CE dans son procès verbal de synthèse et les réponses de la commune	8
4) L'appréciation de la CE sur la concertation	8
2.2. La qualité du dossier	9
2) Les avis des PPA, PPC, MR Ae, les observations du public et les réponses de la commune	9
1. Les avis des PPA, PPC, MR Ae et les réponses de la commune	9
2. Les observations du public et les réponses de la commune	27
3) Les questions de la CE dans son procès-verbal de synthèse et les réponses de la commune	28
4) L'appréciation de la CE sur la qualité du dossier	29
2.3. Le déroulement et le bilan de l'enquête publique	30
1) Déroulement de l'enquête	30
2) Appréciation de la CE sur le déroulement de l'enquête et son bilan	32
3. Appréciations sur le projet	32
3.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	32
1) Rappel des orientations générales du PADD	32
2) Les avis des PPA, PPC et MR Ae, les observations du public et les réponses de la commune	35
1. Les avis des PPA, PPC sur le PADD et les réponses de la commune	35
2. Les observations du public et les réponses de la commune	35
3) Les questions de la CE dans son procès verbal et les réponses de la commune	36
4) L'appréciation de la CE sur le PADD	37
3.2. Les enjeux d'urbanisation à des fins d'habitat	39
1) Rappel du projet	39
2) Les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de la commune	43
1. Les avis des PPA et les réponses de la commune	43
2. Les observations du public et les réponses de la commune	48
3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune	51
4) L'appréciation du CE	56
3.3. Les enjeux économiques	58
1) Rappel des orientations générales du projet en matière économique	58
2) Les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de la commune	59
1. Les avis des PPA et PPC et les réponses de la commune	59
2. Les observations du public et les réponses de la commune	61
3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune	61
4) L'appréciation de la CE	62
3.4. Les enjeux d'urbanisation à des fins d'équipements d'intérêt collectif	64
1) Rappel du projet	64
2) Les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de la commune	66
1. Les avis des PPA, PPC et les réponses de la commune	66
2 Les observations du public et les réponses de la commune	66

3) Les questions de la CE dans le procès-verbal et les réponses de la commune	66
4) L'appréciation de la CE	66
3.5. Les enjeux agricoles	67
1) Rappel du projet.....	67
2) Les avis des PPA, PPC, MRAe, les observations du public et les réponses de la commune	68
1. Les avis des PPA, PPC, MRAe et les réponses de la commune	68
2. Les observations du public et les réponses de la commune	70
3) Les questions de la CE dans son procès verbal et les réponses de la commune	71
4) L'appréciation de la CE	72
3.6. Les enjeux environnementaux, paysagers et le cadre de vie.....	74
1) Rappel du projet.....	74
2) Les avis des PPA, PPC et MRAe, les observations du public et les réponses de la commune	76
1. Les avis des PPA, PPC et MRAe et les réponses de la commune	76
2. Les observations du public et les réponses de la commune	78
3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune	78
4) L'appréciation de la CE	80
3.7 Les enjeux patrimoniaux	81
1) Rappel du projet.....	81
2) Les avis des PPA, PPC, MRAe, les observations du public et les réponses de la commune	82
1. Les avis des PPA, PPC et les réponses de la commune	82
2. Les observations du public et les réponses de la commune	82
3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune	82
4) L'appréciation de la CE	83
3.8. Les enjeux de mobilité	83
1) Rappel du projet.....	83
2) Les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de la commune	86
1. Les avis des PPA, PPC et les réponses de la commune	86
2. Les observations du public et les réponses de la commune	86
3) Les questions de la CE dans le procès-verbal et les réponses de la commune	87
4) L'appréciation de la CE	88
3.9 . La transition énergétique et les énergies renouvelables	89
1) Rappel du projet.....	89
1. Les avis des PPA, PPC et MRAe et les réponses de la commune	90
2. Les observations du public et les réponses de la commune	91
3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune	91
4) L'appréciation de la CE	91
3.10 Pollution, risques et nuisances	92
1) Rappel du projet.....	92
2) Les avis des PPA, PPC et MRAe, les observations du public et les réponses de la commune	93
1. Les avis des PPA, PPC et MRAe et les réponses de la commune	93
2. Les observations du public et les réponses de la commune	94
3) Les questions de la CE dans son PV et les réponses.....	94
4) L'appréciation de la CE	95
3.11. La gestion des eaux (potables, pluviales, usées)	96
1) Rappel du projet.....	96

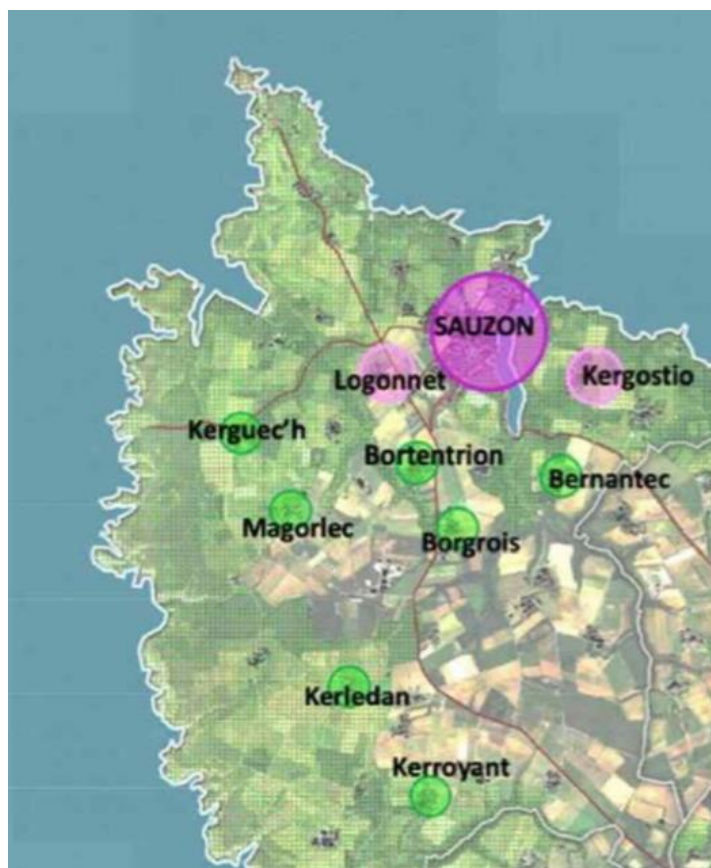
2) Les avis des PPA, PPC et MRAe, les observations du public et les réponses de la commune	97
1. Les avis des PPA, PPC et MRAe et les réponses de la commune	97
2. Les observations du public et les réponses de la commune	98
3) Les questions de la CE dans son PV et les réponses de la commune	99
4) L'appréciation de la CE	100

1. Rappel de l'objet du projet d'élaboration du PLU

Par délibération en date du 18 janvier 2022 la commune de Sauzon a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la totalité de son territoire. Le Plan d'occupation des sols (POS) étant devenu caduc en 2017, la commune est actuellement sous le régime du Règlement national d'urbanisme (RNU).

Le PLU doit être conforme aux lois nationales (dont la loi littoral), aux règlements et compatible à divers schémas supra communaux, notamment au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Auray qui, modifié en 2018 au titre de la loi Elan, fixe pour les quinze années à venir, les grandes orientations d'aménagement du territoire en prenant en compte toutes ses composantes (habitat, transports, économie, ressources naturelles, etc).

Avec 996 habitants Sauzon est une des 4 communes de Belle Île située à l'extrémité Est de l'île. L'habitat est composé à environ 60% de résidences secondaires. Le SCoT a défini les *Villages et SDU sur le territoire communal* : 2 villages (Logonnet et Kergostio), 7 SDU (Kerguerch, Bortentrion, Kerledan, Keroyan, Magorlec, Bérnantec, Borgroix) afin d'encadrer les possibilités d'urbanisation nouvelle (Loi Elan).



Les objectifs communaux de la révision du POS en PLU de Sauzon lors de la délibération du 18 janvier 2022 sont les suivants :

- Traduire les orientations de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
- Traduire les objectifs du projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Auray suite à la prise en compte de la Loi Elan ;

- Doter la commune d'un projet d'aménagement cohérent avec la capacité d'accueil de l'île (liée à la capacité des réseaux et des infrastructures notamment) ;
- Répondre aux besoins de logements neufs présents et à venir ;
- Favoriser le maintien de la diversité et de la mixité sociale, ainsi que l'équilibre entre l'habitat résidentiel principal et secondaire ;
- Favoriser l'amélioration des performances énergétiques et écologiques du parc immobilier existant ;
- Assurer la pérennité de l'activité agricole et anticiper son devenir ;
- Permettre et soutenir un développement portuaire maîtrisé autour de 3 axes : plaisance, pêche, transport passagers ;
- Définir, accompagner et permettre la réalisation de projets (aménagement des entrées de bourg et de Kerzo...) ;
- Conforter et rénover le camping municipal ;
- Anticiper la nécessaire diversification des activités artisanales et commerciales ;

Sur la base du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, ces objectifs se traduisent par les grandes orientations suivantes :

- Le respect de la *loi Littoral* (la préservation des espaces remarquables, de la bande des 100m et des espaces proches du rivage ; l'extension de l'urbanisation en continuité ; l'identification des coupures d'urbanisation

- Une hypothèse de *croissance annuelle de la population* de +0,8% (soit une population supplémentaire de 118 habitants par rapport à 2022)

- Une prévision de *consommation de foncier* réduite de plus de 50% par rapport à la décennie précédente 2011-2021 et lutte contre l'étalement urbain (4,31ha en densification et 3,39ha en extension)

- Un objectif de *production de 150 logements* prévue pour 55% (83) en densification des SDU, des Villages et du Bourg (où sont prévues en extension 44% des nouvelles constructions, 66 logements),

- La *densité* prévue est de 20 logements/ha conformément au SCoT ;

- La production de logements est encadrée par 4 *secteurs d'OAP* avec un phasage d'ouverture des zones (proposition d'un échancier, partiel et révisable, et l'ambition d'un habitat diversifié « en accord avec l'environnement ») ;

- Le *règlement graphique* distingue notamment :

° Le noyau historique de Sauzon (UA) aux objectifs de mixité fonctionnelle, de densification et d'une conservation de l'architecture ancienne,

° Deux catégories pour le pavillonnaire du bourg selon la densité de construction (UB, UBa) avec un niveau de densification adapté,

° L'urbanisation des villages (UC), axée sur le respect de l'architecture existante et sur la qualité des franges agricoles,

° Celle des Secteurs déjà urbanisés, SDU, (UD), sans extension du périmètre bâti possible,

° Les nouvelles zones urbanisables, toutes classées comme « immédiatement urbanisables » (1AU) destinées aux OAP;

° La zone UP (site portuaire et activités qui y sont liées pour les pérenniser) ;

° La zone UI (activités et installations artisanales et professionnelle, notamment celles incompatibles avec l'habitat) ;

° La zone UL (destinée exclusivement aux activités et équipements d'intérêts collectifs, sportifs et de loisirs) ;

° Les zones agricoles (A), les zones humides (Azh), « éléments de trame verte et bleue » ainsi que des zones « non pérennes » (Ap).

° Les zones « naturelles » ou « à vocation paysagère » sont codées en N. Elles sont éventuellement déclinées en Ns pour les secteurs sensibles porteurs de biodiversité, en Nzh pour les milieux humides, mais aussi en Nl pour les secteurs à vocation de loisirs (ou Nla en ce qui concerne le projet de base nautique nord), en Ne station d'épuration. La zone N intègre aussi les hameaux non reconnus comme SDU.

- Les enjeux environnementaux et patrimoniaux sont pris en considération au moyen de différents outils : la méthodologie pour le tracé des périmètres urbains, la maîtrise de la consommation de foncier et de l'artificialisation des sols par la densification de l'habitat et la limitation de l'étalement urbain, la protection du littoral, le règlement concernant la protection des milieux remarquables (TVB, abords des cours d'eau, zone humide, espaces boisés classés, boisement, landes et tourbières, bocage) alliée à la préservation des activités existantes, l'encadrement de la production de logements par des OAP qui prescrivent des recommandations environnementales et la préservation de la qualité paysagère des secteurs ainsi que les conditions d'accès et de raccordement aux réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales).

2. Appréciations générales

2.1. La concertation préalable

1) Rappel des modalités de concertation et bilan

Définies dans la délibération du 18 janvier 2022 qui a lancé la procédure d'élaboration du PLU elles ont été appliquées tout au long de la procédure afin d'informer, construire le projet, comprendre les attentes de la population. Le Bilan est joint au dossier.

Différents outils ont été utilisés :

- Site internet de la commune et de la CCBI avec mise en ligne de l'avancement du projet, des débats et des dates des réunions publiques ;
- Mise en ligne du PADD ;
- Publications dans la presse locale en 2022 (Notre Territoire, Ouest France, Télégramme) ;
- Réunion publique 3 novembre 2022 après le débat sur le PADD ;
- Panneaux d'exposition sur le projet à la mairie ;
- Registre papier pour recevoir les observations de la population (1observation, 2 courriers, 1 mail) ;

Des réunions avec les PPA ont eu lieu durant l'élaboration du projet.

2) Les observations des PPA et du public et les réponses de la commune

1. Les observations des PPA

La CE n'a relevé aucune observation relative à la concertation.

2. Les observations du public

Une seule observation porte à la fois sur les conditions de la concertation en amont et sur celles de l'information relative à l'enquête.

EP 23000089 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sauzon Conclusions.

@16, Gomart Xavier : Concertation et information sur le PLU et sur l'EP insuffisantes. Panneaux locaux et presse. Pas de publication sur Internet. Problème d'information pour les propriétaires résidents hors de l'île. Quelle information sur le suivi de l'enquête.

Réponse de la commune :

Facebook + Affiches + Site Internet + Presse (2 fois) + Délibération systématiquement envoyée par courrier.

3) Les questions de la CE dans son procès-verbal de synthèse et les réponses de la commune

La CE a souhaité disposer d'une approche qualitative de la concertation, tant dans ses relations avec les PPA qu'avec la population de manière à apprécier comment elle a pu faire évoluer le projet.

- l'importance et la nature de la concertation avec les PPA tout au long de la procédure et son impact sur l'évolution du projet arrêté,

Réponse de la commune :

Les PPA ont été associés tout au long de la démarche. Trois grandes réunions ont été organisées lors de cette procédure : lors de la présentation du diagnostic, lors de la présentation du PADD et une dernière du rappel du projet général et sa traduction réglementaire.

Les PPA ont eu les documents au moins trois semaines avant chaque phase d'élaboration. Un retour écrit après la réunion était également demandé et fourni par certaines PPA notamment le Pays d'Auray.

- la concertation avec les propriétaires des terrains relevant d'une OAP ou d'un ER,

Réponse de la commune :

Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives. Les OAP sectorielles définissent en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

L'emplacement réservé est un outil mobilisable par les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi). Il permet d'anticiper l'acquisition de foncier et, en attendant, d'en geler l'emprise foncière concernée pour pouvoir y réaliser à terme un projet précis.

C'est bien l'intérêt général du projet qui prime et non l'intérêt particulier.

L'enquête publique est le temps dédié au retour de chaque administré.

- la concertation lors de la révision du SCoT qui a intégré les nouvelles règles de constructibilité de la loi Elan et les périmètres des Villages et SDU.

Réponse de la commune :

Plusieurs réunions publiques ont été organisées tout au long de la procédure. Le bilan de la concertation relate l'ensemble des outils de communication et de concertation qui ont été déployés.

La dernière réunion publique, réalisée fin d'année 2022, a été consacrée à la présentation de la traduction réglementaire du projet communal et notamment de l'explication de l'évolution de la loi littoral. Un point particulier a été réalisé sur la distinction entre les agglomérations, les villages et les SDU identifiés au SCoT.

L'arrêté relatif à la modification du SCoT a été affiché aux portes de la mairie.

4) L'appréciation de la Commission d'enquête (CE) sur la concertation

La CE considère que la concertation a répondu aux modalités prévues dans la délibération municipale engageant la procédure d'élaboration du PLU. L'information de la population a eu lieu aux différentes phases importantes de la procédure (diagnostic, PADD, règlement) et sur la base de différents supports permettant à tous (résidents principaux et secondaires) de prendre connaissance du projet et d'exprimer leurs remarques et interrogations. Elle constate que les PPA ont été à même de participer à la procédure et de donner leur avis.

Elle regrette qu'une réunion publique supplémentaire n'ait pas eu lieu pour présenter les règlements graphique et écrit et qu'une information ciblée auprès des propriétaires des terrains identifiés pour des OAP ou des ER n'ait pas été conduite.

2.2. La qualité du dossier

1) Rappel du contenu et des caractéristiques du dossier

Le dossier soumis à enquête est composé de l'ensemble des pièces suivantes :

1. Rapport de présentation
 - 1.1. Diagnostic territorial,
 - 1.2. Justification du projet
 - 1.3. Annexes au rapport de présentation
 - 1.3.1. Recensement des zones humides
 - 1.3.2. Dossier CDNPS
 - 1.3.3. Inventaire du petit patrimoine
 - 1.4. Résumé non technique
2. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
3. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
4. Règlement graphique
 - 4.1. Plan de zonage au 1/9000^{ème}
 - 4.2. Zoom bourg, SDU et villages au 1/3000^{ème}
5. Règlement écrit
6. Annexes
 - 6.1. Servitudes d'utilité publique
 - 6.1.1. Liste des servitudes d'utilité publique
 - 6.1.2. Plan des servitudes d'utilité publique
 - 6.2. Annexes sanitaires
 - 6.2.1. Notice sanitaire
 - 6.2.2. Règlement d'assainissement
 - 6.2.3. Plan des réseaux
7. Pièces administratives
 - 7.1. Bilan de la concertation
 - 7.2. Délibérations

2) Les avis des PPA, PPC, MR Ae, les observations du public et les réponses de la commune

1. Les avis des PPA, PPC, MR Ae et les réponses de la commune

Etat DDTM

Revoir la prise en compte de la loi Littoral (Zones A et N) en particulier modifier le règlement écrit afin de n'autoriser que les constructions liées à l'activité agricole, forestière et de cultures marines.
--

Réponse de la collectivité :

[Le règlement sera modifié dans ce sens.](#)

L'article L121-8 alinéa 2 du code de l'urbanisme autorise seulement la densification des SDU et non l'extension de l'urbanisation. La délimitation des SDU au règlement graphique n'est pas réalisée au plus près du bâti existant. Cette délimitation doit être réalisée au plus près du bâti existant afin d'être conforme au code de l'urbanisme.

Réponse de la collectivité :

[Il y a bien deux limites sur le règlement graphique. Celle des SDU est bien au droit du bâti.](#)

Réglementer la hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics

Réponse de la collectivité :

[Le règlement écrit sera modifié dans ce sens.](#)

L'article L121-13 du code de l'urbanisme et une jurisprudence constante stipulent que « L'extension de l'urbanisation des espaces proches du rivage est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme. Selon les critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ». Le règlement écrit ne prescrit pas la règle en EPR concernant par exemple :

- La hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics en zone UB.

Le règlement doit donc édicter des règles de hauteur et d'emprise au sol correspondant au quartier environnant.

Réponse de la collectivité :

[Des règles de hauteur et d'emprise au sol seront ajoutées en zone UB.](#)

Préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables. Gestion du Domaine Public Maritime (DPM)

Le document 6.1.1 se réfère à des textes abrogés. Les remplacer par les articles L 121-32 à L 121-37 et R 121-9 à R 121-32 du code de l'urbanisme

Réponse de la collectivité :

[Cette erreur matérielle sera corrigée.](#)

La servitude est reportée de manière approximative. Reprendre le tracé conformément à l'arrêté préfectoral du 02/07/1985.

Réponse de la collectivité :

[Le tracé sera repris selon l'arrêté préfectoral du 02/07/1985.](#)

Les règlements écrit et graphique

La zone Nam énoncée dans le règlement écrit n'est pas délimitée graphiquement. La reporter sur le règlement graphique

Réponse de la collectivité :

[La zone Nam sera délimitée graphiquement sur le règlement graphique.](#)

DDTM (Service national d'ingénierie aéroportuaire

Concernant la liste des Servitudes d'Utilité Publique, l'information n'étant pas précisée, le service gestionnaire de la servitude T7 est la DGAC / Service National d'Ingénierie Aéroportuaire, Département Ouest, zone aéroportuaire CS 14321 – 44343 BOUGUENNAIS Cedex

Réponse de la collectivité :

[L'information sera précisée dans la liste des SUP.](#)

Concernant la liste des Servitudes d'Utilité Publique, l'arrêté et la circulaire de la servitude

T7 sont datés du 25 juillet 1990 et non pas du 20.

Réponse de la collectivité :
La date de l'arrêté sera modifiée.

La servitude T7 ne s'applique pas à tout le territoire communal mais au territoire communal situé hors des servitudes T4-T5.

Réponse de la collectivité :
Le document a été réalisé par le Département du Morbihan en Mai 2017.

Gerveur da Viken

Constructions et changements de destination

Pour la zone A

L'article A 1.1 autorise sous conditions des constructions et installations agricoles sauf en Azh, conformément à la loi

Pour la zone N

Et « dans le secteur Ns (NDLR : qui est donc par définition inclus dans la zone N !) Dans la bande des 100 mètres : la réfection des constructions présentant un intérêt architectural historique ou patrimonial... ». Ce qui n'est plus conforme à la loi Littoral : la contrainte formulée page 92 « dans le volume existant », ayant disparu page 93.

En outre, ces deux alinéas concernent les mêmes lieux et des actions similaires (« rénovation, aménagement pour le premier, réfection pour le deuxième »).

Il importe donc de redonner une cohérence à cet article en le rendant conforme à la loi Littoral ce qui suppose de regrouper les deux versions et de maintenir la condition « dans le volume existant ».

Réponse de la collectivité :
Le règlement pourra être réétudié sur ce point par les élus afin d'apporter plus de lisibilité.

Il faut identifier avec précision la position des rares constructions ou bâtiments « présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial » et situés dans la bande des 100 m. Le règlement ne se réfère pas sur ce point au document graphique qui porte des étoiles jaunes légendées : « éléments du petit patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ».

Ces bâtiments/constructions présentant un intérêt architectural historique ou patrimonial, situés dans la bande des 100m sont rares et les risques contentieux existants ou envisageables nécessiteraient qu'ils soient clairement identifiés et que des contraintes soient nettement formulées, en particulier sur le respect du volume existant, condition qui disparaît de la deuxième citation de l'article N 1.2

Réponse de la collectivité :
Le règlement fera référence au document graphique sur ce point et des contraintes seront formulées (respect du volume existant) dans l'article N 1.2.

Au règlement graphique les étoiles jaunes légendées « éléments de patrimoine bâti ou de petit patrimoine à protéger ou mettre en valeur ». Vu le nombre considérable d'étoiles jaunes et la difficulté d'interpréter clairement leur légende (notion de patrimoine ?) il est difficile d'admettre que chacune représente conformément à la loi un bâtiment ou une construction édifiée avant 1943 et susceptible de changement de destination. A éclaircir

Réponse de la collectivité :
Le règlement sera éclairci sur ce point

L'article A 1.1 du règlement, page 118 « autorise le changement de destination ... » et stipule ; « Le titre V, chapitre 4 précise les conditions de changement de destination des

constructions identifiées au plan de zonage.
Si on se reporte au titre V chapitre 4 page 161, on le découvre les règles relatives au calcul des places de stationnement ». De même, page 136 du règlement de la zone N, on renvoie au titre V chapitre 3, qui lui, concerne les « dispositions relatives aux voies et infrastructures routières ».

Réponse de la collectivité :

Un nouveau chapitre sera créé au titre V afin de préciser les conditions de changement de destination des constructions identifiées au plan de zonage.

Ainsi en raison des imprécisions et incohérences signalées le règlement doit donc être revu pour être conforme au code de l'urbanisme (L.121-10). Le règlement doit rappeler que les changements de destination sont interdits à l'exception des « bâtiments agricoles anciens, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943, et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon ». Ces bâtiments anciens devront être identifiés au règlement graphique.

Réponse de la collectivité :

Le règlement fera un rappel sur l'exception permise pour les changements de destination. Ces bâtiments seront également identifiés au règlement graphique.

Le projet 2023 comparé à celui de 2019 avantage considérablement les petites structures existantes (jusqu'à 100 m² rendant possible une extension de 50 m² au lieu de 30 m²) d'où une multiplication envisageable des extensions, consommant de l'espace.

Il est donc nécessaire de se tenir à la mesure précédemment envisagée : extension limitée à 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 50 m².

Réponse de la collectivité :

Ce point pourra être revu.

CCI Morbihan

Rapport de présentation

Dans la partie B du rapport de présentation, vous présentez la capacité d'hébergement touristique sur la commune et il est mentionné qu'aucun hôtel n'est implanté à SAUZON. Cette donnée est, selon nous, erronée car nous comptabilisons 3 établissements dont l'activité principale auxquels s'ajoutent d'autres établissements proposant une offre d'hébergements similaires. Selon nos données, la capacité d'accueil en hôtels à SAUZON représente 156 lits touristiques. Il nous semble important de rectifier cela dans le rapport de présentation.

Réponse de la collectivité :

Le diagnostic sera modifié afin de mettre à jour la donnée.

Il est indiqué en synthèse du diagnostic relatif au logement que la part des résidences secondaires augmente au sein du parc de logements sur la commune. Or, les données INSEE indiquent un recul de ce poids de près de 3 points avec 59,0% de résidences secondaires en 2019 contre 61,9% en 2013. Il conviendrait, de corriger cette analyse différente de la tendance réelle.

Réponse de la collectivité :

Le diagnostic sera modifié afin de mettre à jour la donnée.

Règlement écrit

Dispositions précisant des éléments particuliers

Concernant les activités commerciales soumises au champ d'application de ces dispositions, vous avez repris un tableau extrait du DOO et du DACom du SCoT. Afin de

faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, il nous semble plus opportun de traduire cette liste en respectant les destinations et sous-destinations définies par les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme.

Réponse de la collectivité :

Le tableau sera repris en traduisant les destinations et sous-destinations définies par les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme.

Le SCoT intègre les activités de services dans le champ d'application des dispositions commerciales mais ce point n'est pas repris dans votre projet. Les constructions relevant de la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle » sont autorisées par votre règlement écrit et cela, sans conditions, en zones UA, UB, UI et 1AUa. Or, il conviendra de soumettre ces activités aux mêmes dispositions que les constructions destinées au commerce de détail et de les contraindre à s'installer au sein du périmètre de centralité commerciale.

Réponse de la collectivité :

La sous-destination concernant les nouvelles activités de services en zones UB, UC et 1AU ne sera pas autorisée.

Ce même chapitre (chapitre 2 du titre V) précise les conditions d'implantation pour les show-rooms ou magasins d'usine en dehors de la centralité commerciale et la règle prévoit alors que « le local représentent moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production ou moins de 100 m² de surface de vente ». Nous préconisons d'être plus restrictif que le SCoT du Pays d'Auray et de retenir la règle la plus restrictive en formulant par exemple de la manière suivante : « un local représentant moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production et dans la limite de 100 m² ». Pour éviter toute dérive ou implantation dite opportuniste, il nous semble effectivement important de contenir davantage la possibilité de créer un espace de vente lié à une activité de production.

Réponse de la collectivité :

La rectification de la phrase sera faite.

Dans le chapitre 4 du titre V relatif aux aires de stationnement à prévoir, vous avez défini un nombre minimum pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration et aux activités de services et ce, à partir de 100 m² de surface de plancher. Afin de faciliter l'installation de nouveaux commerces et services en centre-bourg et de favoriser ainsi la dynamisation de la centralité, nous préconisons de lever toute obligation en zone UA du PLU car cette règle peut s'avérer contraignante dans la mise en œuvre de projets d'installation de nouvelles activités.

Réponse de la collectivité :

Le règlement écrit sera modifié en supprimant les obligations de places de stationnements pour les commerces.

Dispositions applicables aux zones UA, UB, UC, UI et 1AUa

Il conviendrait de soumettre les constructions destinées aux « activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle » à l'obligation de s'implanter au sein du périmètre de centralité commerciale défini dans le projet arrêté de règlement graphique du PLU. Ces activités ayant toute leur place en centre-bourg, elles concourent aussi à la vitalité commerciale de votre commune en générant des flux de clientèle et il convient alors de privilégier leur implantation en centralité.

Réponse de la collectivité :

La commune ne souhaite pas instaurer l'obligation de s'implanter au sein du périmètre commercial les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle.

Dispositions applicables à la zone UI

Les dispositions du règlement écrit applicables en zone UI prévoit l'autorisation sans conditions des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle ». Il conviendrait de rappeler l'instauration du périmètre de centralité commerciale et les conditions prévues pour ces activités. Nous sommes bien conscients que les destinations et sous-destinations définies par les articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme ne permettent pas de séparer le commerce de détail et l'artisanat. Néanmoins, il est important, selon nous, de réserver le zonage UI aux activités dites de production qui seraient incompatibles avec l'habitat. Bien que la surface dédiée au zonage UI ne soit pas conséquente (0,34 ha), il serait judicieux de préciser davantage la vocation de cette zone et de restreindre davantage les types d'occupation et d'installation autorisés en cas de projet de reconversion du site concerné.

Réponse de la collectivité :

Ce point pourra être revu.

Dispositions applicables à la zone N

Vous avez défini un secteur « Nr » destiné à l'aménagement et à la réhabilitation de bâtis existants pour une vocation liée à une activité agricole et/ou commerciale. Ce secteur « Nr » concerne un site au lieu-dit Le Moulin. Bien que la surface engagée ne soit pas importante « 0,25 ha », il conviendrait de préciser davantage les types d'activités commerciales autorisés au sein de ce secteur. Selon nous, il s'agirait surtout de restreindre cette possibilité à quelques activités commerciales avec pour critères, qu'elles soient complémentaires avec le tissu commercial de la centralité commerciale et/ou qu'elles permettent la vente directe de produits issus de la production de l'exploitation et/ou que la nature de l'activité puisse justifier son implantation dans un cadre naturel. Nous suggérons donc d'apporter des précisions sur les dispositions applicables au secteur « Nr ».

Réponse de la collectivité :

Des précisions seront apportées concernant les types d'activités commerciales autorisés au sein de ce secteur.

Règlement graphique

Délimitation des zonages

Vous avez défini une zone UA et deux sous-secteurs UAa et UAd. Le noyau originel du bourg autour de l'église est classé en zone UA et il aurait été intéressant de définir un sous-secteur dédié. En effet, certaines confusions peuvent s'opérer entre les règles générales applicables en zone UA, les exceptions prévues et les règles spécifiques aux sous-secteurs UAa et UAd. A titre d'exemple, la compréhension des règles applicables en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives nous semble particulièrement difficile selon la zone ou le sous-secteur dont la construction dépend. Ainsi, nous suggérons que le secteur classé en zone UA au règlement graphique soit indicé et face l'objet d'un sous-secteur à part entière avec ses règles dédiées.

Réponse de la collectivité :

Ce point pourra être revu.

Dans le règlement graphique, vous prévoyez aussi d'étendre le dispositif de protection des linéaires commerciaux au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme au-delà du périmètre de centralité et cela, à Pen Prad par exemple. Or, le DOO du SCoT du Pays d'Auray prévoit, en dehors des localisations préférentielles, que « la mutation d'activité commerciale sera encouragée par le PLU en supprimant toute interdiction de changement de destination des locaux commerciaux ». En effet, le maintien d'une telle disposition limite le développement de l'activité commerciale en termes de surface tout en obligeant le maintien de la vocation commerciale dans les locaux visés. Il conviendrait alors de limiter cette disposition de protection des linéaires commerciaux aux rez-de-chaussée affectés aux

activités commerciales et aux activités de services situées au sein du périmètre de centralité commerciale.

Réponse de la collectivité :

Cette disposition pourra être revue.

Étiquettes de zonage

Il serait opportun d'harmoniser les étiquettes de zonage entre les règlements écrit et graphique pour faciliter la compréhension du document d'urbanisme par les pétitionnaires. A titre d'exemple, le règlement écrit indique « NI » et « NLa » et le règlement graphique fait figurer des étiquettes « NL » et NLa ».

Réponse de la collectivité :

Les étiquettes de zonage entre les règlements écrit et graphique seront harmonisées.

Pays d'Auray :

Règlement graphique

Il convient de fixer des limites au zonage en mer pour qu'il puisse être numérisé sous forme d'un polygone et intégré au Géoportail. La DDTM semble recommander une limite de jusqu'à 3 miles de la côte

Réponse de la collectivité :

Les polygones seront fermés afin de garantir sa bonne intégration au Géoportail de l'urbanisme.

Il conviendrait d'harmoniser les appellations de zonage entre communes du territoire :

Ud pourrait devenir Us

Ns pourrait devenir NDs

A pourrait devenir Aa

N pourrait devenir Na

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

Réponse de la collectivité :

La dénomination des zonages ne sera pas modifiée car le dossier est passé à l'enquête publique et présenté à l'ensemble de la population qui s'est acculturé sur la base du PLU arrêté.

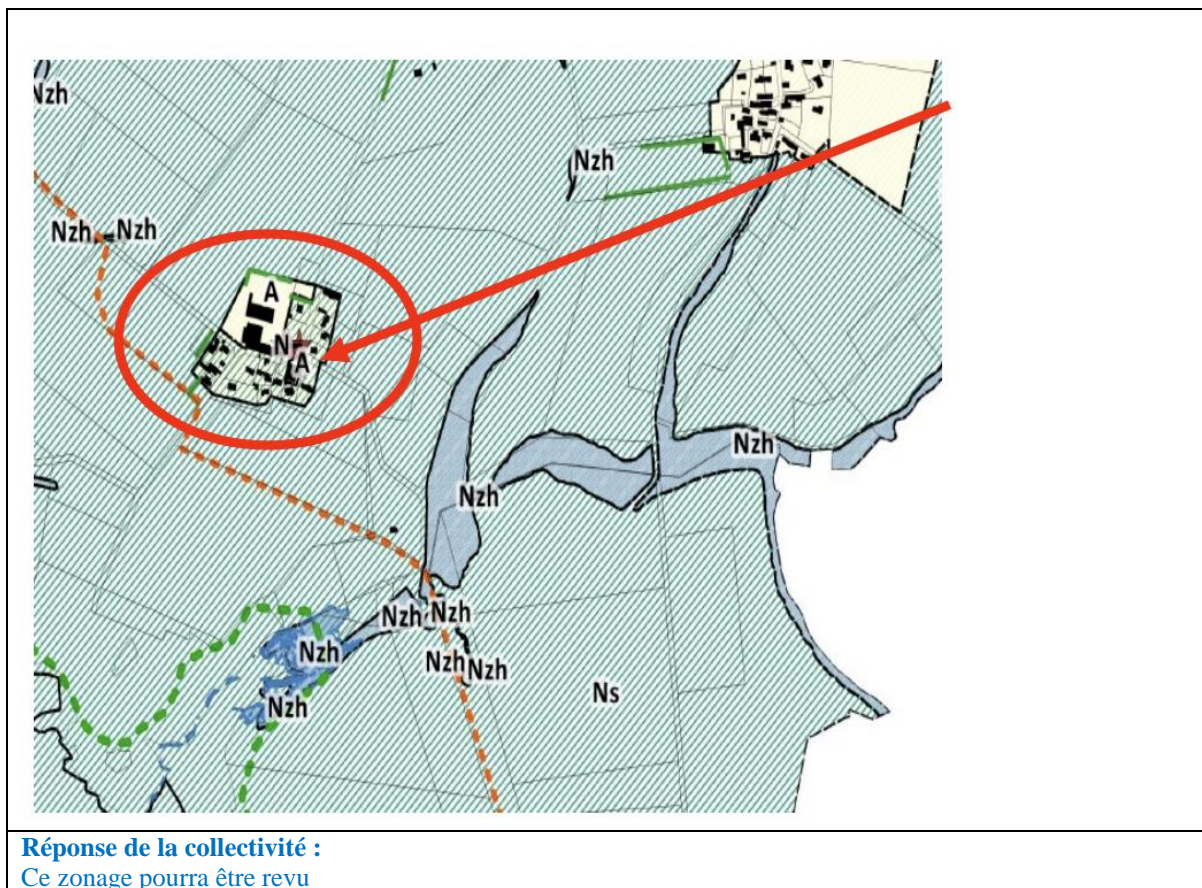
Les marges de recul de part et d'autre des routes départementales n'apparaissent pas sur le règlement graphique. Pourtant le règlement écrit (zones agricole et naturelle) précise que « *les reculs identifiés au plan de zonage doivent être respectés dans le cas de nouvelles constructions en bordure de voirie départementale, soit 35m minimum de l'axe de la voie.* » Il convient de mettre le règlement écrit et graphique en cohérence. Pour rappel, le règlement de voirie du conseil départemental adopté le 16/09/2016 prévoit :

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

Réponse de la collectivité :

Les marges de recul départementales n'ont pas à apparaître sur le règlement graphique.

Une étiquette A est à supprimer car elle ne correspond à aucun zonage



Réponse de la collectivité :
Ce zonage pourra être revu

Il existe des incohérences entre les différentes pièces du PLU en ce qui concerne les emplacements réservés

Réponse de la collectivité :
Cette erreur matérielle sera revue

Règlement écrit : Zone U

Zone UAd, article 2.1 (implantations par rapport aux voies et emprises publiques) : les constructions doivent s'implanter dans une bande de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques. Il convient de relever que certaines parcelles de la zone Uad se situent entre deux voiries situées une distance inférieure à 8m l'une de l'autre, ce qui les rendra inconstructibles. Cette règle peut également poser problème en cas de projet d'extension d'une construction existante

De manière générale, les règles liées à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pourraient être assouplies en prévoyant la possibilité de pouvoir imposer une implantation différente pour des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti ou pour des raisons de sécurité.

Réponse de la collectivité :
Cette règle pourra être revue.

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

Réponse de la collectivité :
L'article 2.2 sera précisé en parlant de longueur de façade.

Zone UA/UB/UC/UD, article 2.2 (le matériau de couverture) : le règlement autorise les panneaux et capteurs solaires à condition qu'ils ne fassent pas saillie du plan de couverture. Il est à noter que pour un bon fonctionnement de ces dispositifs, il est nécessaire de prévoir un espace de respiration avec la toiture.

Réponse de la collectivité :
Cette règle pourra être revue.

Zone UA/UB/UC/UD, article 2.2 (toitures) : plusieurs dispositions de cette règle sont écrites en utilisant le verbe pouvoir, par exemple « *la toiture des appentis peut être constituée d'une seule pente ou d'un toit plat.* »

Réponse de la collectivité :
La commune souhaite garder cette recommandation.

Zone UA/UB/UC/UD/1AU, article 2.2 (clôtures) : il est précisé les règles auxquelles doivent correspondre les clôtures, lorsqu'elles ne sont pas constituées de talus ou murets qu'il est souhaitable de maintenir. La règle pourrait également prévoir qu'il soit souhaitable de conserver les haies existantes

Réponse de la collectivité :
La règle sera précisée avec le souhait de conserver les haies également.

Zone UA/UB/UC/1AU, article 3.1 (collecte des déchets ménagers) : la règle liée à la desserte des opérations par les véhicules de lutte contre l'incendie pourrait être déplacée dans la partie « voies de circulation ».

Réponse de la collectivité :
Cette règle sera déplacée dans la partie « voies de circulation ».

Zone UA/UB/UC/UD/1AU, article 3.2 (eaux pluviales) : Au regard des enjeux liés à la gestion et à la rareté de l'eau potable, le règlement pourrait imposer une cuve de récupération des eaux de pluie pour les nouvelles constructions.

Réponse de la collectivité : La question de la récupération des eaux de pluie est intégrée dans les OAP.

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

Réponse de la collectivité
La règle sera modifiée afin de faire référence au « point le plus haut ».

Un coefficient d'emprise au sol est défini pour les zones UC, UD et 1AU et un coefficient de pleine terre pour la zone UB. Ces outils réglementaires auraient pu être généralisés à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

Toujours dans l'optique d'éviter l'imperméabilisation des sols, l'utilisation de matériaux drainants pourrait être imposée pour la réalisation des stationnements.

Réponse de la collectivité
Le règlement pourra être réétudié sur ces deux points par les élus.

Le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU a défini des coefficients de ruissellement maximaux en fonction des zones du PLU. Afin de leur donner

une force exécutoire et plus de visibilité pour les demandeurs, il serait intéressant de les inscrire au règlement écrit.

Réponse de la collectivité

Le règlement pourra être réétudié sur ce point par les élus.

Zone UA/UB/1AU, article 2.3 (espaces libres et plantations) Il est possible d'imposer un pourcentage d'espaces verts aux opérations d'aménagement. Cette règle serait intéressante et pourrait d'ailleurs être reprise sur les autres zones du PLU.

Réponse de la collectivité

Le règlement pourra être réétudié sur ce point par les élus.

Zone UP, article 2.3 (espaces libres et plantations) : le règlement prévoit que les marges d'isolement par rapport aux voies et par rapport aux autres zones doivent être paysagées. Le règlement graphique ne prévoit aucune marge de recul ni par rapport aux voies, ni par rapport aux autres zones.

Réponse de la collectivité

La zone UP est une zone spécifique dédiée aux activités portuaires. Elle a été rédigée dans un souci de souplesse dans son application.

Zone UI : Il y a une incohérence entre la vocation générale de la zone qui destine cette zone aux activités artisanales et professionnelles, notamment *celles incompatibles avec l'habitat*, et la localisation de cette zone qui couvre une seule parcelle située au cœur d'un espace dédié à l'habitat.

Réponse de la collectivité

Le règlement de la zone pourra être revu.

Zone UI, article 2.1 (implantation par rapport aux limites séparatives) : les constructions à usage industriel et les installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport à la limite de la zone de 30m ou de 15m en fonction du type d'autorisation nécessaire. La parcelle faisant 45m de large, l'application de la règle la rend inconstructible pour ce type d'activité.

Réponse de la collectivité

Le règlement de la zone pourra être revu.

Règlement écrit : Zone 1AU

Ces zones sont soumises à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec aménagement sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble. Cette obligation est précisée dans la partie introductive de la zone 1AU. Pour plus de clarté pour les demandeurs, elle devrait plutôt figurer au sein de l'article 1.

Réponse de la collectivité

L'obligation « d'opération d'aménagement d'ensemble » figurera au sein de l'article 1.

Afin d'assurer un aménagement global et cohérent et la bonne réalisation des objectifs de mixité sociale, il serait intéressant de préciser que l'opération d'aménagement d'ensemble doit porter sur au moins 80% de la surface de l'OAP

Réponse de la collectivité

Le règlement pourra être réétudié sur ce point par les élus.

Règlement écrit : Zones A et N

La jurisprudence ne qualifie pas une extension de 50% de mesurée. Supprimer la mention « mesurée » ou autoriser les extensions limitées à 30%.

Réponse de la collectivité

Le terme « mesurée » sera supprimé.

Les extensions des habitations existantes sont soumises à la condition de la règle de réciprocité par rapport aux bâtiments d'élevage de l'article L111-3 du code rural. Cette condition peut être supprimée.

Préciser que les constructions agricoles sont autorisées en continuité de l'agglomération et de villages ou en discontinuité, mais en dehors des espaces proches du rivage.

Réponse de la collectivité

Cette condition sera supprimée.

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

Il convient de revoir les règles liées aux constructions et installations agricoles en zone agricole. En effet, il est imposé aux constructions agricoles d'être implantées en continuité des villages et agglomérations lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Toutefois la loi ELAN a modifié l'article L.121-10 du code de l'urbanisme quant à l'installation des activités agricoles en communes littorales. Il est donc important d'adapter le règlement écrit à cette évolution qui apporte de la souplesse par rapport à l'écriture proposée. Le code de l'urbanisme ne fait plus référence aux activités agricoles incompatibles avec le voisinage de zones habitées, mais autorise les nouvelles constructions nécessaires aux activités agricoles en discontinuité d'urbanisation, à la condition d'être en dehors des espaces proches du rivage.

A noter, que les extensions bâtementaires agricoles sont autorisées en espaces proches du rivage. Il convient donc de le préciser dans le règlement écrit.

Réponse de la collectivité

Cette règle sera modifiée dans le règlement écrit.

Règlement écrit : annexes

Les définitions générales pourraient être complétées sur les points suivants :
Acrotère et hauteur maximale : des schémas pourraient venir illustrer ces définitions.

Point médian : cette notion sert à calculer la hauteur. Il serait intéressant de la définir. Un schéma aiderait à la compréhension.

Extension : « *agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante* » (définition issue du lexique national de l'urbanisme).

Réponse de la collectivité

Les définitions générales des annexes du règlement écrit seront modifiées afin de prendre en compte les notions d'acrotère et hauteur maximal, de point médian et d'extension.

Règlement écrit : OAP

De manière générale, afin d'apporter davantage de sécurité aux haies existantes préservées au sein des OAP, elles pourraient faire l'objet d'identification au règlement graphique. De même, les règles liées à la gestion des eaux pluviales et notamment le débit de fuite de rejet aurait plus de force contraignante en étant inscrites au règlement écrit plutôt qu'au sein des OAP.

Réponse de la collectivité

Le règlement pourra être réétudié sur ces points par les élus.

L'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme impose la définition d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser. L'écriture de l'échéancier proposée par la commune permet d'intervertir la période de réalisation des différentes zones, ce qui rend finalement l'échéancier inopérant.

Réponse de la collectivité

Rappel des OAP sur ce point

L'article L 151-6-1 du code de l'urbanisme prévoit que les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Cette disposition est mise en œuvre dans le PLU pour répondre aux logiques de priorisation du développement.

Cependant, en tant que territoire littoral où le montage d'opérations de logements est souvent complexe, la commune de Locmaria doit pouvoir conserver une certaine souplesse dans le lancement des opérations.

Afin d'organiser dans le temps et dans l'espace la production de logement, les sites de projet font l'objet d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation. Trois périodes de trois ans sont définies, correspondant aux grandes étapes de la vie du PLU. Pour chaque site d'OAP par secteur de projet, cet échéancier est indiqué dans le tableau descriptif des OAP (ci-après).

- Court terme : 0-3 ans
- Moyen terme : 3-6 ans
- Long terme : 6-9 ans

L'ouverture prévisionnelle de chaque zone peut être adaptée dans les cas suivants :

- Pour toute zone à urbaniser, l'ouverture peut être décalée aux périodes précédentes et suivantes pour répondre aux conditions de disponibilités foncières (favorables ou défavorables) et aux éventuelles difficultés de montage, ainsi qu'à un éventuel déficit d'offre à l'échelle intercommunale du au retard d'autres secteurs de projets,
- A l'échelle de chaque commune, l'ouverture des secteurs de projets peut être intervertie pour répondre à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales.

COMMUNE DE SAUZON	
N° DE L'OAP	ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL
1/ SAUZON - Site rue de l'Apothicaiererie	Court terme : 0-3 ans
2/ SAUZON - Site rue Amiral Willaumez Ouest	0-6 ans
3/ SAUZON - Site rue Amiral Willaumez Est	6-9 ans
4/ SAUZON - Site chemin de Port Puce	3-9 ans

Annexes du PLU

Le document arrêté et notifié aux personnes publiques associées contient uniquement le plan des servitudes d'utilité publiques et les annexes sanitaires. Pour rappel, les articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme listent l'ensemble des pièces devant être annexées au PLU. Il revient à la commune de vérifier la complétude du dossier dans un souci de transparence et de communication de l'ensemble des informations pouvant impactées la constructibilité du territoire communal.

Réponse de la collectivité

Les annexes seront modifiées afin d'intégrer les pièces manquantes.

Chambre d'agriculture

Un diagnostic agricole a été effectué et est présenté pages 58 et 59 du rapport de présentation. Nous relevons toujours des surfaces agricoles et des sites bâtis d'exploitations agricoles décrits dans le diagnostic du PLU en zone N du projet de PLU. Si vous considérez qu'il s'agit là d'une façon de les protéger, leur développement est fortement compromis. De même il nous paraît important de vous rappeler, comme nous l'avions fait pour le précédent

projet en 2018, que les zones N sur des surfaces agricoles effectives ou potentielles réduisent considérablement les réflexions en matière de nouvelles installations. Nous demandons donc que les sites des exploitations agricoles soient tous placés en zone A en prévoyant effectivement le potentiel de développement des activités en place. Ce faisant vous en augmenterez la transmissibilité future.

Réponse de la collectivité :

Les sites bâtis agricoles et espaces agricoles (espaces mis en valeur par l'agriculture) sont en espaces remarquables. La zone Ns, espace remarquable du littoral, ne peut pas être revue car elle a été définie par l'État et non la Mairie.

Au regard du zonage à faire évoluer pour accompagner les activités primaires du territoire il est aussi important d'avoir un règlement littéral adapté aux projets attendus en zone agricole. A ce titre le règlement de la zone A est à adapter aux projets agricoles alors qu'il semble fait pour construire des habitations comme s'il s'agissait d'une zone à vocation habitat. Le 2eme alinéa de l'article A2.1 page 120 préconise d'implanter les constructions successives sur une même propriété en alignement de type longères. Ce principe n'est pas adapté aux constructions sur les exploitations agricoles qui répondent avant tout à une fonctionnalité et des normes à respecter. Il conviendrait de préciser que cela s'applique aux constructions à usage d'habitation et leurs annexes ou de préciser que cela ne s'applique pas aux installations et constructions des exploitations agricoles.

Réponse de la collectivité :

Le règlement de la zone A sera modifiée afin de préciser que l'article A2.1 ne s'applique pas aux installations et constructions des exploitations agricoles.

A l'article 1.1 page 118 du règlement, les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles sont envisageables à condition de justifier de l'existence d'une exploitation agricole et de la nécessité du projet pour l'exploitation agricole. Selon nous il conviendrait de préciser que cela peut comprendre les locaux de permanence de moins de 35 m², le logement de fonction, les locaux de transformation, de conditionnement ou encore de vente des produits de l'exploitation.

Réponse de la collectivité :

L'article L121-10 du Code de L'urbanisme spécifique aux communes littorales n'évoque pas les locaux de permanences, les locaux de transformation, de conditionnement ou de vente dans ce qui est autorisé en zone A.

L'article L121-10 du C.U. dans sa version actuelle, a supprimé la notion de continuité d'urbanisation pour les constructions agricoles considérées, dans une version précédente, comme compatibles avec le voisinage des zones habitées ou établissements recevant du public. Ce passage du règlement peut utilement être retiré afin de correspondre aux objectifs du PADD en matière agricole.

Réponse de la collectivité :

La notion de « continuité d'urbanisation » sera supprimée dans le règlement écrit afin de prendre en compte l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme.

Nous attendions qu'avant une parfaite intégration dans le paysage les constructions agricoles soient renforcées dans leur pérennité par leur fonctionnalité en précisant qu'ils ne pourront changer de destination. Un ajout en ce sens, conforme au L121-10 du C.U., serait un plus.

Réponse de la collectivité :

En l'absence d'identification sur le règlement graphique, le changement de destination n'est pas autorisé.

Le règlement littéral, au A2.2 page 121, interdit pour toutes les constructions l'usage de

fibrociment. Il serait pourtant utile de ne pas interdire ce matériau couramment utilisé pour les toitures des bâtiments agricoles.

Réponse de la collectivité :

Le règlement écrit pourra éventuellement autoriser la tôle ondulée sur les bâtiments agricoles uniquement.

Le paragraphe des prescriptions pour les autres bâtiments s'entend pour les constructions autres qu'à usage d'habitation en zone agricole et doit logiquement comprendre les bâtiments agricoles à l'exclusion des installations et constructions ne constituant pas des bâtiments mais aussi les annexes d'habitations n'ayant pas l'usage de logement ou encore des bâtiments d'activités non agricoles situés en zone A. Cette partie avec les prescriptions qu'elle contient ne sont pas adaptées aux projets des exploitations agricoles en zone A. Nous attendons à ce que cette partie fasse référence à la fonctionnalité du bâti et pas uniquement à son aspect extérieur afin de rester dans l'objectif du PADD pour les projets agricoles, et explicite ce qui est attendu pour chacune des catégories installations, constructions, bâtiments....

Réponse de la collectivité :

Les bâtiments agricoles ne sont pas concernés par les « prescriptions pour les autres bâtiments ».

Le règlement écrit, au A 2.3 page 128, prévoit d'imposer le cas échéant la plantation d'arbres sur au minimum 1/10e de la surface de la parcelle. Cette disposition n'est pas adaptée à la zone agricole et aux projets des exploitations potentiellement concernées. Nous demandons le retrait de cette disposition qui semble plus correspondre aux zones constructibles.

Réponse de la collectivité :

La disposition sera retirée du règlement écrit, en zone A.

Au 4e du A2.3 page 128 le règlement précise que les constructions ne pourront être établies à moins de 5m d'un cours d'eau ou en zone humide. Est-il nécessaire de rappeler que les cours d'eau et leurs abords ainsi que les zones humides hors espaces urbanisés sont tous en zone N ou Azh interdisant toute construction ?

Réponse de la collectivité :

Cette réglementation permet un rappel de l'inconstructibilité de leurs abords. Elle est également un plus pour sauvegarder cette trame bleue.

DGAC

La DGAC demande les modifications suivantes :

Liste des Servitudes d'Utilité Publique : l'information n'étant pas précisée, le service gestionnaire de la servitude T7 est la DGAC / Service National d'Ingénierie Aéroportuaire, Département Ouest, zone aéroportuaire CS 14321 – 44343 BOUGUENNAIS Cedex.

Liste des Servitudes d'Utilité Publique : l'arrêté et la circulaire de la servitude T7 sont datés du 25 juillet 1990 et non pas du 20.

La servitude T7 ne s'applique pas à tout le territoire communal mais au territoire communal situé hors des servitudes T4- T5.

ENEDIS

Le règlement précise que les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Toutefois, le réseau électrique est réalisé conformément au référentiel technique du gestionnaire de réseau ENEDIS qui a la responsabilité de la définition de la solution technique des travaux.

Réponse de la collectivité :

Le règlement écrit sera modifié afin d'indiquer que les constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux, qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service publique, sont réalisées selon la technique définie par ENEDIS et non que « les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage ».

Union belliloise

L'union belliloise regrette qu'un document imprimé ne soit pas disponible en mairie : la version digitale, rend la lecture particulièrement inconfortable, notamment en ce qui concerne les règlements graphiques, trop denses, et quasiment impossibles à interpréter correctement sans explications expertes. On relève aussi que les toponymes les plus utiles – à savoir les noms des villages, SDU et hameaux ne soient pas clairement indiqués dans le document « présentation générale-justifications du projet », même s'ils figurent dans les règlements graphiques, mais uniquement pour les pastilles réservées aux villages et SDU. Pour le bourg, les axes principaux ne sont pas non plus nommés. Il faut donc posséder une grande familiarité avec la topographie de la commune pour s'y retrouver.

Réponse de la collectivité :

Les toponymies et les noms des axes principaux seront ajoutés.

L'Union belliloise prend acte du caractère prudentiel de ce projet de PLU, corrigé par rapport au projet élaboré en 2018 afin de permettre une conformité avec le SCOT

Réponse de la collectivité :

Ce commentaire n'appelait pas de réponse.

On prend acte également de la programmation échelonnée sur 9 ans de trois lotissements intégrés.

Réponse de la collectivité :

Ce commentaire n'appelait pas de réponse.

Le projet de lotissement prévu chemin de Port Puce figure sous le numéro 1 dans le règlement graphique, alors qu'il est indiqué sous le numéro 4 dans le document OAP (p.13) et, sauf erreur, la superficie pour ce projet n'est pas indiquée.

Réponse de la collectivité :

Les numéros des OAP seront revus sur le règlement graphique et le document OAP. La superficie sera également ajoutée.

Sur les trois emplacements réservés dans le bourg, seul le numéro 2, au nord du cimetière, est clairement visible sur le règlement graphique.

Réponse de la collectivité :

Les numéros des emplacements réservés dans le bourg seront revus afin d'être clairement visible sur le règlement graphique.

D'une manière générale, on regrette le caractère parfois déroutant des légendes du règlement graphique : ainsi certaines représentations graphiques (zones urbaines, zones naturelles) sont-elles chevauchées par d'autres représentations, notamment issues de la catégories « zones urbaines et secteurs de projets ». Que signifient par exemple les « programmations thématiques » matérialisées par des traits verticaux de couleur rouge et celles qui le sont par des traites obliques de couleur verte ? Quelles différences entre les deux ?

Réponse de la collectivité :

Les zones sont chevauchées par d'autres représentations qui permettent de lier le règlement graphique aux autres pièces du PLU.

Les OAP en trait rouge concerne uniquement les projets en zone IAU, ceux en trait vert concerne les SDU.

Un dernier point mérite une attention toute particulière : il s'agit de la possibilité offerte de transformation de certains bâtiments agricoles. Dans le projet (non adopté) de 2018, ces possibilités de changement de destination étaient matérialisées pas des étoiles rouges, au demeurant peu nombreuses sur le territoire de la commune.

Réponse de la collectivité :

Article L121-10, Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018, modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 43.

Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. »

L'article L 121-10 du Code de l'urbanisme a été modifié par la Loi Elan. Il est dorénavant indiqué « le changement de destinations de ces constructions ou installations est interdit ». Cela ne concerne pas les bâtiments construits avant 1943 ou ceux qui n'ont déjà plus de vocation agricole. Cependant, les bâtiments agricoles actuels ont été construits après 1943. Par ailleurs, la volonté des élus est que les bâtiments agricoles restent agricoles.

Le schéma ci-après précise les différents cas de figure.

Les nouvelles dispositions manquent cependant de précision : d'un côté, on trouve dans le « Rapport de présentation, justifications du projet », p. 56, les « objectifs » dans la colonne de gauche, avec les « traductions graphiques » préconisées à droite :

OBJECTIFS	TRADUCTIONS GRAPHIQUES
<p>Diversifier les pratiques agricoles en permettant la reconversion de certains bâtiments agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre la reconversion de certains bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, en s'assurant de la compatibilité des nouveaux usages avec l'activité agricole environnante - Soutenir les projets d'agrotourisme : à travers son règlement, le PLU permettra aux agriculteurs qui le souhaitent, la pratique d'une pluri-activité : agrotourisme, chambres d'hôtes, camping à la ferme, 	<p>Est autorisé le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement identifiés au document graphique du règlement du PLU en raison de leur intérêt architectural, patrimonial ou local et s'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Le règlement écrit autorise les locaux et installations de diversification de l'activité agricole au sein de la zone agricole (A)</p>

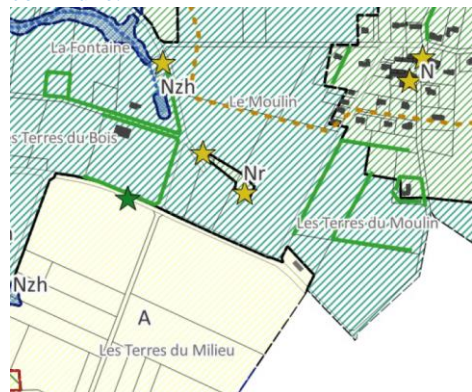
Ces recommandations assez floues conjuguent deux possibilités : celle de la mise en place d'opérations d'agrotourisme avec celle de changement de destination de bâtiments agricoles.

Dans le règlement graphique, seul la zone Nr semble correspondre à cette double recommandation. Elle est légendée ainsi : « affecté à l'aménagement et à la réhabilitation de bâtis existants pour une vocation liée à une activité agricole et/ou commerciale. Le logement de l'exploitant agricole pourra y être admis ».

Or, et sauf erreur, on ne repère aucune mention « Nr » sur le règlement graphique. C'est un point important qu'il convient de clarifier. L'agrotourisme est une perspective positive pour Belle-Ile, mais il nous paraît prudent de fixer les règles en amont de manière plus nette.

Réponse de la collectivité :

Une zone Nr existe bien au règlement graphique. Elle se situe dans le secteur du Moulin au nord-est de la commune.

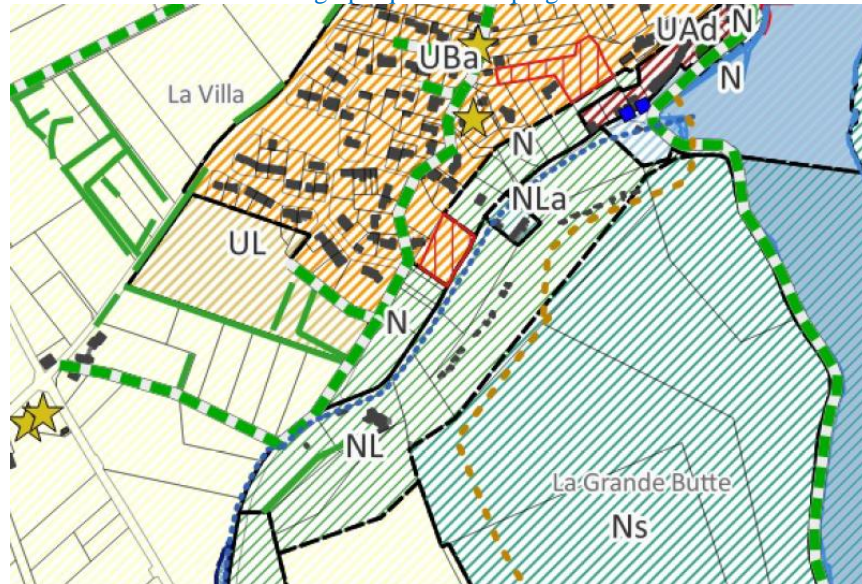


La Commune ne souhaite pas fixer de règles concernant l'agrotourisme dans le PLU.

La disposition annoncée pour l'extension possible à l'ouest du Camping de la Source (« Dossier de présentation, justifications du projet », p. 54) ne trouve aucune traduction graphique dans le document graphique concernant le bourg : aucune zone NI n'est représentée ici.

Réponse de la collectivité :

Il existe bien une traduction graphique du Camping de la Source.



Un dernier regret : la modestie des dispositions annoncées pour favoriser la circulation douce que représente le vélo, enjeu majeur pour l'avenir.

Réponse de la collectivité :

Le schéma vélo est de compétence communautaire.

MRAe

L'autorité environnementale rappelle par ailleurs que, s'agissant d'une commune littoral, la

capacité d'accueil du territoire doit être préalablement évaluée, comme le requiert le code de l'urbanisme.

Réponse de la collectivité :

L'annexe sanitaire du dossier de PLU met en exergue la capacité d'accueil du territoire au regard de son projet d'accueil de la population.

L'AE recommande à la commune de justifier le besoin de dédier 49 logements aux résidences secondaires au regard des objectifs nationaux et régionaux de sobriété foncière, en raison de l'artificialisation foncière qui découle de la construction des futurs logements.

Réponse de la collectivité :

L'objectif affiché prend en compte les tensions foncières du marché et propose via le PLU de limiter l'accueil des résidences secondaires d'ici 10 ans. Cependant, la réalité du territoire doit être prise en compte dans ce document prospectif.

L'AE recommande :

- De corriger les erreurs matérielles et incohérences du dossier en harmonisant les chiffres et objectifs essentiels du projet de PLU (cible d'habitants, nombre de logements, consommations foncières, etc.) ;
- De modifier ou compléter le dossier pour le rendre conforme aux exigences du code de l'urbanisme s'agissant notamment de l'évaluation préalable de la capacité d'accueil du territoire et de la présentation de solutions alternatives raisonnables d'aménagement.

Réponse de la collectivité :

Les chiffres et objectifs essentiels seront harmonisés. Concernant la capacité d'accueil, l'annexe sanitaire du dossier de PLU met en exergue la capacité d'accueil du territoire au regard de son projet d'accueil de la population.

L'AE recommande à la commune de reprendre l'évaluation environnementale afin de garantir la capacité de la station d'épuration de Bruté à traiter de nouveaux flux d'eaux usées, pendant les pics de fréquentation de l'île, tout en respectant la qualité de l'eau du milieu récepteur.

Réponse de la collectivité :

Dans la limite des données disponibles, ce point pourra être complété.

L'AE recommande à la commune de compléter l'évaluation environnementale en démontrant la capacité du territoire à accueillir les habitants supplémentaires projetées et à supporter, tel que projeté dans le PADD ?

Réponse de la collectivité :

Les indicateurs de suivi environnemental pourront être complétés.

CDNPS

La CDNPS a émis un avis favorable au projet présenté, avec les rappels réglementaires suivants :

Le PLU n'a pas pour vocation à réglementer des essences forestières, cela relève uniquement de la recommandation,

Les peuplements de plus de trente ans et avec une taille de massif supérieur à 2,5 hectares sont soumis à défrichement au titre du L341-1 et suivants du code forestier.

Les boisements de plus de 5 000 mètres carrés sont soumis au cas par cas au titre de l'article R122-2 du code de l'environnement.

Réponse de la collectivité :

Les observations n'apportent pas de modifications au dossier.

2. Les observations du public et les réponses de la commune

Cinq observations concernent la qualité du dossier en général :

R1	Reegadt B. - Kerhuel		Règlement graphique et zonage peu lisibles pour apprécier la constructibilité (trames peu différenciées).
Réponse de la commune : La lisibilité du document pourra être apportée.			
R3	Vatiné Sylvain		Dossier règlement graphique vide.
Réponse de la commune : Erreur. M. Vatiné est revenu plus tard et a constaté que les pièces graphiques étaient bien présentes			
@28	Cosse Fabienne	AC125	Erreur sur le plan de zonage des eaux pluviales
Réponse de la commune : Le document sera réajusté sur ce point. Le trait bleu devrait passer dans la parcelle. CF plan corrigé			
@33b	AALLPA		Documents graphiques difficiles d'accès et de compréhension (légendes, couleurs, manque toponymie). Erreurs de calcul dans les tableaux du RP.
Réponse de la commune : Le document sera réajusté sur ce point.			
@34a	Leroux Tim		Erreurs matérielles à corriger (écriture, toponymie...)
Réponse de la commune : Le document sera réajusté sur ce point.			

Deux observations portent spécifiquement sur le règlement :

@15	Bretin Françoise	ZC295, 296, 297, 298, 299, 300	Présence d'une haie à conserver qui se trouve sur la parcelle communale ZC332. Corriger l'erreur sur le règlement graphique
Réponse de la commune : Le document sera réajusté sur ce point. La haie doit être du côté de la parcelle communale ZC 332 et non sur les parcelles privées.			
@19c @19f	Ass. Gerveur da viken		Revoir les formulations du règlement écrit et le règlement graphique pour plus de lisibilité et de cohérence. Faire figurer la toponymie. Préciser et justifier les légendes. Mettre en conformité avec le CU. Justifier l'évolution des conditions d'extension par rapport au projet précédent (50m2 au lieu de 30m2)
Réponse de la commune : Le document pourra être réajusté sur ce point. Pour les extensions, il a été décidé par les élus de les porter à 50 % du bâtiment existant dans la limite de 50 m ²			

3) Les questions de la CE dans son procès-verbal de synthèse et les réponses de la commune

La commission d'enquête a souhaité obtenir des précisions sur le dossier :

Règlement écrit :

Revoir la rédaction du règlement de la zone UD et corriger les erreurs
--

Mieux identifier et préciser les différences de possibilité de constructibilité entre la zone UC (Village) et la zone UD (SDU) pour une bonne information de la population,

Réponse de la commune

Rappel de l'article L121-8 du code de l'urbanisme modifié par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 – article 42 (V)

« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L.121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation des services publics lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par les voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. »

La limite constructible d'un SDU est au droit du bâti existant et permet la constructibilité uniquement en dent creuse. Le périmètre bâti ne peut donc pas s'étendre, alors qu'un village peut s'étendre jusqu'à une limite naturelle. Son « enveloppe » constructible ne se limite donc pas aux dents creuses. De plus, les constructions et installations autorisées au sein d'un SDU doivent être à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics. Ce n'est pas le cas des villages où les constructions peuvent être plus diverses (voir le tableau du règlement écrit)

Préciser les projets d'artisanat et de commerce de détail sous condition qui semblent prévus dans les zones 1AU correspondant aux OAP

Réponse de la commune

Cette possibilité sera maintenue et se justifie car elle est liée au projet des OAP

Justifier l'absence de zone 2AU qui permettrait un réel phasage des ouvertures à l'urbanisation après un comblement des dents creuses

Réponse de la commune

La mairie a prévu des OAP avec des parcelles à proximité des réseaux eau, assainissement, voirie, électricité (donc identifiées en 1AU). Il n'y aura pas d'autres projets d'ouverture à l'urbanisation en cohérence avec les objectifs de modération et de limitation de la consommation de l'espace. Les OAP possèdent un planning prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation pour mieux phaser l'urbanisation.

Est-il prévu une superficie minimale, en UC et UD pour pouvoir construire ?

Réponse de la commune

L'article 157 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a réformé l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme qui définit le contenu du règlement des PLU.

Il a notamment supprimé la possibilité de « fixer une superficie minimale de terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif... » (article L.123-1-5 12°) et de « fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité des constructions admises » (article L.123-1-5 13°).

Cependant, un permis ne peut être accordé que si la parcelle peut accueillir également l'assainissement et deux places de stationnement.

Règlement graphique :

Revoir les trames zébrées du zonage : leur multiplication opacifie la lecture. Les différences de couleurs sont parfois très peu visibles (les zones U, N, les trames des OAP thématiques et site archéologiques),
Préciser les noms des Villages et SDU sur le règlement graphique,
Préciser les coupures d'urbanisation sur une échelle adaptée pour s'assurer de leur prise en compte,
Améliorer par endroit la limite des EPR peu visible, dans le bourg et au niveau de certains hameaux,
Revoir les légendes pour les rendre plus didactiques et cohérentes avec le règlement écrit, en particulier celle des OAP Thématiques qui ne correspond pas à la réalité (supprimer), celle des SDU qui est fautive,
Revoir la présentation du périmètre des SDU et supprimer le double périmètre (illisible).

Réponse de la commune

La clarté du document graphique pourra être revue.
Les SDU font l'objet d'un zoom spécifique pour améliorer leur lisibilité.

Prévoir un emplacement réservé pour l'extension du cimetière et revoir les n°s des emplacements réservés

Réponse de la commune

Un emplacement réservé pour l'extension du cimetière sera rajouté.

Mettre en cohérence les numéros des OAP sur le règlement graphique et la pièce 3 du PLU

Réponse de la commune

La clarté du document graphique pourra être revue.

Résumé non technique :

L'améliorer pour éclairer un public non familiarisé avec ce type de dossier et présenter le pourquoi, l'utilité, les tenants et aboutissants du projet. Il apparaît comme trop technique.

Réponse de la commune

Le résumé non technique reprend les éléments essentiels et les conclusions de l'évaluation environnementale pour l'ensemble des phases de cette évaluation. Il pourra être revu pour améliorer sa lisibilité

Annexer un plan cadastral au moins des villages et SDU pour faciliter le repérage.

Réponse de la commune

Un zoom spécifique a été prévu au plan de zonage pour garantir la lisibilité des SDU.

4) L'appréciation de la CE sur la qualité du dossier

En conclusion,

La CE considère que le dossier est correctement organisé en sous-dossiers thématiques et comprend la totalité des pièces exigées dans le cadre d'un PLU. Son organisation permet un accès facile au document recherché.

C'est lorsqu'on rentre dans le détail que l'on s'aperçoit qu'il n'est pas exempt de quelques reproches dont le principal concerne le document graphique qui, outre des erreurs dans les légendes ou l'absence des noms toponymiques, est passablement illisible du fait de la présence de tramage et de couleurs trop proches les uns des autres. Ce manque de clarté a d'ailleurs été relevé par la plupart des PPA et par de nombreuses personnes lors de leur

passage en permanence.

La CE, de même que les PPA, PPC et MRae, a pu noter quelques erreurs de cohérence entre les différentes pièces (règlement écrit / règlement graphique par exemple, des renvois sur des paragraphes n'existant plus ou traitant d'un autre thème, etc...) qui peuvent apparaître çà et là. La CE regrette que l'ensemble du dossier n'ait pas fait l'objet d'une relecture attentive par le bureau d'études avant sa mise à disposition.

Comme souvent dans beaucoup de dossiers, la CE regrette que le résumé non technique reste trop « technique » pour le non initié et ne permet pas au grand public d'appréhender les impacts du PLU à travers l'artificialisation des terres induites et ses conséquences sur l'environnement. Sa rédaction est par ailleurs trop générale et applicable à de nombreux territoires.

La CE constate que, globalement, la commune a répondu de manière positive aux remarques des PPA, PPC et MRae et de la CE et s'est engagée à améliorer, compléter, modifier les documents pour les rendre cohérents entre eux, plus lisibles et mieux adaptés aux orientations politiques exprimées dans le PADD.

Sur quelques points, la CE a noté que la commune ne souhaite pas répondre favorablement à certaines remarques des PPA et du public qui pourraient mériter d'être reconsidérées. Ils seront analysés dans les différents thèmes de ces conclusions (extensions des bâtiments agricoles, gestion des eaux pluviales, marges de recul...).

2.3. Le déroulement et le bilan de l'enquête publique

1) Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 22 août au 26 septembre 2023 sur une période de 31 jours consécutifs dans les conditions précisées dans l'arrêté municipal du 11 juillet 2023 et rappelées en détail dans le Rapport de la CE. La CE a considéré que cette période intégrant en partie le mois d'août permettait de satisfaire tous les publics concernés (résidents principaux et secondaires).

L'information sur le déroulement de l'enquête s'est exprimée par les avis officiels dans 2 journaux aux dates réglementaires, par des affiches en 17 points de la commune dans les lieux les plus fréquentés, stratégiques et facilement visibles, sur le site internet de la commune plus de 15 jours avant le début de l'enquête (permettant aux non-résidents permanents d'y avoir accès). Le Télégramme a rappelé les dates des permanences le 15 septembre.

Le dossier d'enquête sur support papier a été mis à la disposition du public dans la commune. Le dossier en format numérique était consultable sur le site Internet de la commune et sur le registre dématérialisé.

La CE, en accord avec la commune, a tenu 6 permanences à différents jours de la semaine, sur des matins et des après-midis. Au cours de ces permanences la CE a reçu 49 visiteurs. Elle était au complet les jours d'ouverture et de clôture, 2 commissaires enquêteurs les autres jours. Compte tenu du nombre de personnes reçues à chaque permanence elles ont pu être écoutées et informées dans d'excellentes conditions.

Le public pouvait s'exprimer par écrit sur les registre mis à sa disposition à la mairie de Sauzon, par courrier postal adressé à la mairie au nom de la CE, par voie électronique soit par mail, soit sur le registre dématérialisé. A l'issue de l'enquête la CE a noté *46 observations* (avec quelques doublons entre les différents modes de déposition) avec une prépondérance du support numérique (34) et une utilisation du registre papier (10), sauf lors de la clôture de l'enquête. Certaines observations contiennent plusieurs thèmes et de ce fait le *nombre d'occurrences est de 63*. Les observations font suite le plus souvent à des échanges oraux avec les membres de la commission d'enquête durant les permanences. Certains échanges n'ont pas donné lieu à observation écrite, le public ayant obtenu auprès du commissaire enquêteur l'information recherchée. La CE note l'importance de maintenir cette double possibilité d'accès au dossier et de dépôt des observations pour tenir compte de la diversité des usages de la population en matière d'informatique (1385 visiteurs et 685 téléchargements sur le registre dématérialisé). La plupart des observations proviennent de demandes individuelles, mais quelques associations se sont exprimé (Association Gerveur da viken, AALLPA, Association Belle ile en vélo).

La *répartition thématique* des observations témoigne d'une prépondérance des thèmes relatifs à la constructibilité et les habitats légers, la mobilité et les déplacements doux mais aussi des remarques sur la qualité du dossier.

Avis global sur le PLU	7,94%
Camping - habitats légers	6,35 %
Changements de destination2	3,17 %
Concertation	3,17 %
Constructibilité	20,63 %
Energie	1,59 %
Enjeux agricoles	1,59 %
Loi littoral	1,59 %
Mobilité/déplacements/liaisons douces/stationnements	9,52 %
OAP	6,35 %
Qualité du dossier	7,94 %
Règlement	4,76 %
Ressources en eau - assainissement	4,76 %
Risques - nuisances	3,17 %
Zonage	7,94 %

Doublons – hors sujet	9,52 %
-----------------------	--------

Des visites sur le terrain, avant et au milieu de l'enquête, ont permis de mieux appréhender les requêtes du public, en particulier celles ayant le plus mobilisé la population.

Le 26 septembre à 12h, l'enquête a été close, le registre dématérialisé fermé. La CE a clos le registre, paraphé les courriers le jour même.

Le 29 septembre la CE a échangé à Vannes avec le responsable de la DDTM pour faire le point sur certaines questions relevant de la loi Littoral, la loi Elan, la détermination des périmètres des Villages et SDU identifiés au SCoT et d'autres problématiques.

Le 3 octobre la CE a adressé et commenté son procès-verbal de synthèse en visio au responsable du service urbanisme. Le 13 octobre la commune a adressé par mail à la CE son mémoire en réponse (MER).

La CE a remis ses conclusions le 27 octobre dans les délais réglementaires.

2) Appréciation de la CE sur le déroulement de l'enquête et son bilan

La CE considère que les conditions d'information du public (affiches, site Internet, presse locale...) ont été satisfaisantes. Elle estime que les permanences (période, durée, dates, nombre, lieux) ont permis à la population de compléter sa connaissance du dossier et de s'exprimer au cours de longs échanges individuels facilités par le nombre de commissaires enquêteurs présents et la fluidité de la fréquentation.

La CE observe que l'enquête a assez peu mobilisé la population avec 49 visites durant les permanences qui ont déposé 46 observations. La CE souligne l'importance de diversifier les modalités de dépôt des observations et l'intérêt du registre dématérialisé qui complète efficacement l'usage du support papier. Elle regrette cependant que la population se soit exprimée parfois de manière identique (ou presque) sur les différents supports. *La CE observe* que 3 associations locales (AALLPA, Gerveur da Viken, Belle Île en vélo) se sont exprimées sur des thématiques précises ou donné un avis plus global sur le PLU.

3. Appréciations sur le projet

3.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

1) Rappel des orientations générales du PADD

Le PADD débattu en conseil municipal le 12 septembre 2022 poursuit des objectifs qui sont organisés en 5 axes thématiques (communs aux communes de Belle île), déclinés en sous objectifs propres à la commune de Sauzon.

AXE 1 : Promouvoir un développement urbain raisonné pour préserver la qualité du cadre de vie

Equilibre entre préservation et valorisation de l'environnement et développement urbain raisonné :

- Privilégier le renouvellement urbain au sein du centre bourg ;
- Répondre à un objectif de croissance mesurée (0,8% par an) en privilégiant l'implantation de résidences principales ;
- Faciliter l'accès au logement pour tous (mixité sociale et générationnelle, réserves foncières, typologie de logements) ;

- Améliorer la qualité des espaces publics, supports de liens sociaux ;
- Prévoir un niveau d'équipement suffisant (vie associative très développée) ;
- Inscrire le développement du territoire dans un urbanisme répondant aux enjeux de sobriété foncière et contribuant à l'atteinte de l'objectif Zéro artificialisation Nette à l'horizon 2050 (dans le respect de la loi Climat et résilience) : réduction de 50% de la consommation foncière, soit 3,4ha maximum à l'horizon 2031.

Concrètement sur Sauzon :

- Aménager le centre bourg en créant du lien avec les différentes places ;
- Urbanisation respectueuse des villages de Logonnet et Kergostio ;
- Sécuriser les arrêts de cars scolaires
- Prévoir des lieux fédérateurs au sein des nouvelles opérations ;
- Afficher une optimisation du foncier dans l'enveloppe urbaine en priorité (reconquête des logements vacants, dents creuses, division parcellaire, réhabilitation), construire entre 50 et 70 logements au sein des espaces urbanisés

AXE 2 : Conforter les atouts économiques de Sauzon

Le tourisme, l'artisanat et l'agriculture sur la base du diagnostic agricole.

- Promouvoir le tourisme à l'année ; consolider les événements touristiques ; diversifier l'hébergement touristique vers des formes plus durables ; valoriser les produits locaux ; développer les équipements de loisirs ;
- Soutenir l'artisanat et le commerce local ; préserver les commerces du centre bourg ; promouvoir les entreprises du bâtiment ; encourager les activités artisanales agroalimentaires diversifiées ; promouvoir les produits du terroir ;
- Pérenniser et développer les activités agricoles locales (préserver l'outil et limiter la consommation du foncier, créer des réserves foncières, protéger les sièges d'exploitation, promouvoir la vente directe et les circuits courts, faciliter la transmission des exploitations, diversifier les pratiques agricoles, agrotourisme, maîtriser les changements de destination) et celles liées à la pêche (filrière courte, pêche insulaire, équipements, liés à la pêche et à la vente) ;
- Assurer un niveau d'équipement numérique permettant de contribuer à la connectivité du territoire et à la diminution des besoins en déplacement (fibre, suppression des zones blanches)

Concrètement sur Sauzon :

- Relancer la desserte maritime de Sauzon ;
- Développer la sensibilisation des plaisanciers ;
- Pérenniser et rénover le camping municipal et maintenir le camping de la source ;
- Conforter et sécuriser le stationnement lié au golf et pérenniser les équipements liés au golf ;
- Mettre en place des équipements portuaires pour l'amélioration de la qualité de l'eau et la manutention des bateaux ;

AXE 3 : Préserver et valoriser les espaces naturels de Sauzon, atouts indéniables du territoire

Sur la base de l'Etat initial de l'environnement et des protections réglementaires et foncières (paysagères et écologiques).

- Préserver les paysages de la commune (insertion paysagère, entrées de ville, espèces autorisées, équilibres paysagers) ;
- Préserver les espaces naturels remarquables de la commune (façade littorale, Natura 2000, gestion, loi littoral et espaces remarquables, espaces peu urbanisés, coupures d'urbanisation, bande des 100m, cônes de vue, espaces proches du rivage) ;

- Conforter et mettre en valeur la TVB (haies, essences, ZH, coupures d'urbanisation, corridors écologiques, extension du bâti en bord de mer);
- Valoriser le patrimoine et le paysage urbain (patrimoine vernaculaire, patrimoine bâti et naturel remarquable, limiter l'affichage sauvage) ;

Concrètement sur Sauzon :

Engager une réflexion sur le devenir de Kerzo pour améliorer le site

AXE 4 : Promouvoir des modes de déplacement pour tous

- Favoriser et sécuriser les déplacements doux (PAVE, vélo et liaisons cyclables dans les OAP);
- Améliorer l'accessibilité vers et depuis le continent (Schéma de déplacement, intermodalité, besoins de stationnement) ;

Concrètement sur Sauzon :

- Faciliter l'accès à Sauzon ;
- Valoriser et sécuriser l'arrivée à Pen Prad et la route de Gwelots ;
- Concevoir un cheminement piétonnier de Pen Prad au camping de la source ;
- Améliorer et sécuriser les liaisons entre le bas et le haut de Sauzon ;
- Sécuriser les différents carrefours ;
- Baliser la liaison entre les campings et l'embarcadère ;
- Sécuriser le carrefour Rue de Willaumez et la route de l'apothicaire en lien avec le programme du secteur du Haut du Bourg et le carrefour de la Villa Simone ;
- Proposer une liaison Sauzon-Vannes pour éviter la presqu'île ;

AXE 5 : Gérer durablement le territoire

- Prendre en compte les risques naturels sur la base des risques identifiés (submersion marine, inondation, tempête, mouvements de terrains, faible sismicité) ;
- Limier les nuisances sonores et lumineuses (maîtriser et rationaliser l'éclairage public, identifier les sources de nuisances sonores pour les futures habitations) ;
- Promouvoir les énergies renouvelables (solaire, énergies marines), les économies d'énergie (prévention, communication) et l'habitat durable (« Approche Environnementale de l'Urbanisme ») ;
- Assurer la disponibilité de la ressource et maîtriser les consommations (sur la base des 3 retenues d'eau situées à Le Palais) ; orientations concernant la ressource en eau et les consommations (périmètres de protection des captages, sensibilisation, communication pour autonomie de la commune, adéquation de la capacité des réseaux et des besoins), orientations concernant la gestion des eaux pluviales (bassins d'orage, limiter l'imperméabilisation des sols, récupération et traitement des eaux) ;
- Améliorer la performance de l'assainissement (Service public d'assainissement non collectif, SPANC, renforcé en 2012). Limiter les apports d'eaux usées et les intrusions d'eau pluviale, mise aux normes du SPANC, identifier les points noirs polluants ;
- Permettre une gestion durable des déchets (enjeu pour l'attractivité de la commune) sur la base des règles communautaires et départementales et dans les équipements communautaires (ISDND). Trouver une solution aux enfouissements sauvages. Augmenter la valorisation organique et le recyclage, limiter la production de déchets, poursuivre la valorisation des déchets verts.

Concrètement sur Sauzon :

- Optimiser le fonctionnement actuel et anticiper la reconversion de l'activité du site de Stang-Huète ;
- Réserver une potentialité foncière à des fins de stockage et de transformation des déchets issus du bâtiment ;

2) Les avis des PPA, PPC et MRAe, les observations du public et les réponses de la commune

1. Les avis des PPA, PPC sur le PADD et les réponses de la commune

L'Union belliloise pour l'environnement et le développement : points positifs (mise en conformité avec le SCoT et la distribution des villages et SDU pertinentes permettant de réduire de 50% la consommation d'espace par rapport à la décennie précédente et d'autoriser des constructions supplémentaires) et regrets et imprécisions.

Chambre d'Agriculture : les objectifs du PADD pour l'agriculture (axe2) mentionnent des intentions fortes et volontaristes en faveur de l'agriculture, que le PLU ne parvient pas à convertir suffisamment.

Etat : Observations sur la prise en compte de la loi Littoral. Mieux justifier la capacité d'accueil du territoire (Article L121-21 du CU).

MRAe : La commune n'a pas évalué la capacité d'accueil sur son territoire. Le PADD n'évoque aucunement les 7,65 ha d'artificialisation des terres agricoles et naturelles, ni même les 3,32 ha d'urbanisation et devrait donc être complété par la commune. La commune devrait revoir ses hypothèses de croissance démographique et devrait justifier le besoin de dédier 49 logements aux résidences secondaires.

Réponse de la commune

L'annexe sanitaire du dossier de PLU met en exergue la capacité d'accueil du territoire au regard de son projet d'accueil de la population.

L'objectif affiché prend en compte les tensions foncières du marché et propose via le PLU de limiter l'accueil des résidences secondaires d'ici 10 ans. Cependant, la réalité du territoire doit être prise en compte dans ce document prospectif.

2. Les observations du public et les réponses de la commune

@16, Gomart Xavier : Interrogation sur les critères de détermination des villages au PLU et l'exclusion de certains en fonction de la densité de l'habitat (cf Kerzo), donc sur le périmètre du PLU.

Réponse de la commune

Kerzo est une urbanisation diffuse au sens du SCOT. En effet, les critères pour être un "village" ne sont pas suffisants : Nombre de bâtis, densité, nombre de logements et la structuration par la voirie. La densité est faible en raison de la distance entre chaque bâti. L'EPR traversant le lieu, la qualification de SDU n'est pas non plus possible.

@19, Ass. Gerveur da Viken : Les ambitions annoncées dans le PADD et le règlement des zones agricoles et naturelles dans leur rédaction actuelle semblent difficilement compatible, en l'absence de chiffres à l'appui, qui devraient être fournis, avec l'objectif à l'horizon 2030 de réduction de 50% de la consommation de sol naturel des 10 dernières années.

Réponse de la commune

L'évaluation environnementale du document a mis en exergue la nécessité de préserver les espaces, et habitats naturels remarquables. La zone naturelle autorise les cultures agricoles. La ZAN n'est pas directement impactée car les agriculteurs disposent déjà de locaux et de nouveaux pourront être créés sur les parcelles agricoles prévues.

EP 23000089 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sauzon
Conclusions.

@33, AALLPA : Regrette la non élaboration d'un PLUi. Les espaces proposés à la construction seront inaccessibles aux jeunes et renforceront le poids des résidences secondaires.

Réponse de la commune

Ce sont les communes qui ont la compétence en matière de PLU à ce jour.

Une réflexion intercommunale est d'actualité. Une réflexion intercommunale est d'actualité. Les élus sont conscients de la crise du logement et la qualification de zone tendue a été reconnue sur SAUZON.

@34, Leroux Tim : PLU cohérent par rapport à la réalité ; Défense des valeurs et activités de la commune.

Réponse de la commune

Les élus ont les connaissances et l'historique de la commune. La gestion est bien maîtrisée.

R10 (illisible) : Conserver l'attrait touristique de la commune. Densifier sans limite d'emprise au sol risque de réduire cet attrait.

Réponse de la commune

La densification des zones urbaines est encadrée par le règlement du PLU notamment le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives. Les règles d'implantations et de hauteur du PLU garantissent une densification douce et cohérente avec le maintien de la qualité du cadre de vie actuel de la commune.

3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune

La CE a souhaité connaître les évolutions du projet politique par rapport au POS et au projet de 2019, les motivations du scénario démographique retenu, l'assurance d'atteindre le niveau de logements prévu en fonction des disponibilités foncières.

- les évolutions entre le projet politique de 2023 et celui de 2019,

Réponse de la commune :

À la suite d'un changement de municipalité, les élus ont souhaité revoir le projet du PLU arrêté. Par ailleurs, ils ont fait également le choix d'attendre la modification simplifiée du SCoT approuvée le 7 juillet 2022 entérinant les SDU pour les intégrer au PLU.

- les évolutions par rapport au POS,

Réponse de la commune :

La commune de Sauzon est soumise au RNU. La comparaison au POS, document caduque depuis 2017, serait faussée au regard des nombreuses lois qui ont modifié le code de l'urbanisme depuis.

- la justification du choix du scénario de croissance démographique retenu, 0,8%, souhaité ou reflet de la tendance démographique récente sur la commune ou proche de celui retenu par le SCoT,

Réponse de la commune :

La justification du choix du scénario est précisée dans le rapport de présentation pièce 1.2. des pages 23 à 33. Après le calcul du « point mort », c'est-à-dire du nombre de logements uniquement pour maintenir la population, trois hypothèses de développement ont été formulées. Celle retenue dans le PADD correspond au projet politique des élus et à la projection de la dynamique passée.

- les critères d'évaluation retenus pour déterminer le nombre de logements nouveaux,

- la justification du nombre de logements potentiels en densification (83 dont 72 dans le bourg dans la pièce 1.2), non cohérent avec les chiffres annoncés dans le PADD (entre 50 et 70 logements potentiels).

Réponse de la commune :

Le document sera revu sur ce point.

- l'assurance de disposer de la maîtrise foncière pour atteindre ce niveau de logements en densification, en particulier dans le bourg,

Réponse de la commune :

La mairie n'étant pas propriétaire du foncier et pour certaines parcelles en cours d'acquisition (par exemple la parcelle proche du cimetière classée 1AUa), elle ne peut être certaine que les propriétaires seront favorables au projet de densification.

- les équipements prévus pour satisfaire une population en croissance

Réponse de la commune :

En adéquation avec l'hypothèse de développement retenue dans le PADD, l'impact sur les équipements a été mesuré. Les équipements actuels communaux sont en capacité d'absorber la population nouvelle.

4) L'appréciation de la CE sur le PADD

La CE considère que le PADD organisé autour de 5 axes thématiques stratégiques propose une présentation simple des enjeux forts de développement de Belle Île, enjeux qui doivent être le socle du PLU de Sauzon et les orientations structurantes qui doivent en découler (urbanisation, cadre de vie, enjeux économiques, environnement, mobilité, développement durable). Pour autant sur le plan formel, cette présentation aurait gagné en clarté en mettant mieux en évidence les caractéristiques, les enjeux et les objectifs spécifiques de la commune. Au-delà des grandes orientations le PADD fixe quelques objectifs quantifiés relatifs à la consommation de foncier, à l'évolution démographique, à la production de logements.

Le scénario démographique fixé à l'horizon 2031 s'appuie sur un *taux de croissance de l'ordre de 0,8% par an*, scénario proche de celui du SCoT, intermédiaire entre la projection statistique sur l'ensemble de l'île (1,6%) et une dynamique passée plus élevée (1%). La CE considère ce scénario réaliste et mesuré sur la base de la croissance démographique passée observée dans la commune, tirée surtout par l'arrivée de nouvelles populations. C'est un choix politique qui mise sur l'attractivité de la commune et qui devra s'appuyer sur des outils réglementaires permettant aux jeunes insulaires de s'installer sur la commune, d'accueillir de nouveaux résidents principaux et de limiter l'accueil des résidences secondaires d'ici 10 ans.

Sur la base de ce scénario démographique le PADD détermine un *besoin de logements* destiné à accueillir cette population supplémentaire et une *consommation de foncier* optimisée pour s'engager dans la réduction de l'artificialisation des sols au regard de la consommation de la décennie précédente. Les orientations retenues et l'affichage d'une consommation de 3,4ha maximum répondent aux objectifs du SCoT (réduction de 50%) et du SRADDET. La CE note que ces objectifs seront atteints en affichant un souci d'urbanisation prioritairement dans l'enveloppe urbaine (dans le respect de la loi Littoral et des Agglomérations, Villages, SDU identifiés au SCoT), en identifiant les sites densifiables au sein des espaces urbanisés (la CE a relevé des incohérences relatives au nombre de logements en densification entre divers documents; le mémoire en réponse (MER) a pris note et elles seront revues dans le document approuvé), en complétant le dispositif par des extensions maîtrisées et denses dans le respect du SCoT (OAP). La CE considère que ces choix inscrivent le développement du territoire dans un urbanisme répondant aux enjeux de sobriété foncière dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette, conformément à la loi Climat et Résilience. D'autre part le PADD fixe comme orientation l'accès à un *logement pour tous* (jeunes, seniors, logements sociaux). La CE considère cet objectif important pour le maintien de la population insulaire.

La réponse qui est apportée à cette orientation de manière opérationnelle sera analysée dans le point relatif à l'habitat.

Cette sobriété foncière et l'absence de mitage du territoire constituent un élément clé de la *préservation et du développement de l'agriculture*, activité essentielle à l'équilibre économique de la commune, à travers une orientation clairement identifiée dans l'axe 2 du

EP 23000089 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sauzon
Conclusions.

PADD. A cette fin, la CE note que le PADD affirme des objectifs pour diversifier l'activité agricole, assurer la transmission des exploitations et l'installation de nouveaux agriculteurs, permettre la reconversion des bâtiments agricoles.

La réponse qui est apportée à cette orientation de manière opérationnelle sera analysée dans le point relatif aux enjeux agricoles.

Outre le développement de l'agriculture le PADD dans son axe 2 fixe comme orientation de « conforter les *atouts économiques* de Sauzon », le tourisme (première ressource économique), la pêche (port), l'artisanat local (Sauzon dispose d'une zone d'activité) et le commerce (assurer la dynamique du centre bourg). La CE considère que des actions ciblées et concrètes en direction des différents secteurs économiques sont essentielles pour assurer l'attractivité de l'île, le maintien de la population insulaire et ainsi respecter le scénario démographique prévu, base du projet politique de la commune.

La réponse qui est apportée à cette orientation de manière opérationnelle sera analysée dans le point relatif aux enjeux économiques.

Dans son axe 3 le PADD affirme la volonté de « préserver et valoriser les espaces naturels, atouts indéniables du territoire ». Face à la richesse exceptionnelle des sites présents sur Sauzon, les protections réglementaires et foncières sont nombreuses (sites classés, inscrits, Natura 2000, ZNIEFF,...) et le territoire se doit d'afficher des choix politiques forts au regard des enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux qui constituent en outre un enjeu touristique et économique de premier ordre.

La réponse qui est apportée à cette orientation de manière opérationnelle sera analysée dans le point relatif aux enjeux environnementaux.

La CE considère que, en raison de la taille de l'île, de l'importante fréquentation touristique et des déplacements des insulaires, la diversité des modes de transport et l'intermodalité conduisent à des conflits d'usage et à des enjeux sécuritaires sur les principaux axes structurants de l'île. Elle apprécie qu'un axe spécifique soit consacré à « promouvoir des modes de *déplacements* pour tous » (axe 4) avec des orientations en faveur du développement et de la sécurisation des déplacements doux, problématique très fréquemment évoquée par la population durant l'enquête. La CE s'interroge sur la possibilité de répondre à ces enjeux en dehors d'une politique coordonnée entre les 4 communes de l'île et s'étonne que des actions en faveur du développement des transports en commun toute l'année ne soient pas mieux identifiées au PADD (même s'il prévoit de « poursuivre l'élaboration du PAVE). A propos des pistes cyclables et du réseau des transports en commun, elle regrette que cet axe 4 ne mette pas suffisamment l'accent sur la nécessaire mise en cohérence du PLU avec les actions et schémas supra-communaux.

La réponse qui est apportée à cette orientation de manière opérationnelle sera analysée dans le point relatif aux enjeux déplacements, mobilité.

La CE note que la commune s'engage dans une démarche de *développement durable* (axe 5) tant dans ses choix d'habitat (habitat durable et économie d'énergie), que de promotion des énergies renouvelables et de déplacements et affiche sa volonté d'ajuster le développement de l'urbanisation aux contraintes liées à la ressource en eau et à la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement.

La réponse qui est apportée à cette orientation de manière opérationnelle sera analysée dans le point relatif aux enjeux de gestion de l'eau.

Tout au long de ces conclusions la CE s'attachera à vérifier, thème par thème, la traduction réglementaire des orientations affichées dans le PADD.

En conclusion,

La CE considère que le PADD exprime un scénario démographique réaliste en adéquation avec les dispositions du SCoT et les potentialités d'attractivité du territoire.

La CE observe que, sur la base de cette croissance démographique, le PLU exprime la volonté de préserver le foncier dans sa production de logements, que cette offre est cohérente et se réalise en priorité en densifiant les secteurs urbanisés et en limitant l'étalement urbain.

La CE observe que le développement du territoire repose sur un dynamisme économique qui s'appuie sur les atouts de la commune (le tourisme en particulier et les commerces de centralités liés au tourisme), préconise la valorisation et la diversification des activités agricoles, le développement et la diversification des modes de transports, la préservation et la valorisation du patrimoine naturel, environnemental et bâti comme richesse économique et facteur d'attractivité du territoire. La CE observe que l'urbanisation ambitionne de respecter les contraintes d'alimentation en eau, de gestion des eaux pluviales et usées et souhaite que la gestion des déchets puisse être résolue sur l'ensemble de l'île et davantage déclinée au niveau du PLU.

Ce sont des choix qui se retrouvent au cœur de tout dispositif d'un PLU. Tout au long de ces conclusions la CE s'attachera à vérifier, thème par thème, la traduction réglementaire des orientations affichées dans le PADD.

3.2. Les enjeux d'urbanisation à des fins d'habitat

1) Rappel du projet

1. La situation actuelle

Belle-Île-en-Mer compte 5 483 habitants (Insee 2019), dont 996 à Sauzon.

A l'échelle de l'île :

- On constate un vieillissement de la population. La part des personnes âgées de plus de 60 ans a augmenté de 6.4 points depuis 2011 et a atteint 36% de la population en 2019.
- Entre 1968 et 2019, le nombre de résidences secondaires a presque été multiplié par 5. Celles-ci représentent aujourd'hui 57% du parc de logements.

A Sauzon :

- Depuis 2011, la commune a produit une moyenne annuelle de 7 logements. Les résidences secondaires représentent 59% du parc.
- Le parc HLM représente 5.6% des résidences principales (28 unités pour 195 sur les quatre communes de l'île).
- Entre 2011 et 2021, sur la base des permis de construire délivrés, l'urbanisation s'est faite majoritairement en extension de la trame urbaine existante (92,1%) ainsi qu'en densification dans le bourg et à Bordery (7,9%). Le mécanisme de consommation des logements a amené la situation suivante.
- Un renouvellement neutre, le nombre de nouveaux logements a compensé les pertes ;

- Un desserrement des ménages qui provoque un besoin de 6 logements supplémentaires ;
- La part des logements vacants est de 3%, elle ne cesse de diminuer depuis 2008, cette baisse qui a entraîné la consommation de 10 nouvelles unités ;

Dans son rapport de présentation, la commune précise qu'en l'absence d'une politique d'habitat volontaire et globale, le nombre de logements en résidence secondaire et de logements vacants continuera d'augmenter. Elle estime donc que le PLU devra mettre en œuvre des dispositions pour favoriser l'implantation d'habitants à l'année en diversifiant l'offre de logement, en assurant le renouvellement de son parc et en favorisant la mixité sociale.

2. Le projet politique de la collectivité (PADD)

AXE 1 : Promouvoir un développement urbain raisonné pour préserver la qualité du cadre de vie

Équilibre entre préservation et valorisation de l'environnement et plus de développement urbain raisonné :

- Privilégier le renouvellement urbain au sein du centre bourg ;
- Répondre à un objectif de croissance mesurée (0,8% par an) en privilégiant l'implantation de résidences principales ;
- Faciliter l'accès au logement pour tous (mixité sociale et générationnelle, réserves foncières, typologie de logements) ;
- Privilégier le renouvellement urbain au sein du centre bourg ;
- Faciliter l'accès au logement pour tous (mixité sociale et générationnelle, réserves foncières, typologie de logements) ;
- Inscrire le développement du territoire dans un urbanisme répondant aux enjeux de sobriété foncière et contribuant à l'atteinte de l'objectif Zéro artificialisation Nette à l'horizon 2050 (dans le respect de la loi Climat et résilience)

Concrètement sur Sauzon :

- Aménager le centre bourg en créant du lien avec les différentes places ;
- Urbanisation respectueuse des villages de Logonnet et Kergostio ;
- Afficher une optimisation du foncier dans l'enveloppe urbaine en priorité (reconquête des logements vacants, dents creuses, division parcellaire, réhabilitation), construire entre 50 et 70 logements au sein des espaces urbanisés

3. La justification des besoins

Pour maintenir la population actuelle au cours des 10 prochaines années, la commune évalue un besoin théorique de 91 logements (développé et justifié dans le rapport de présentation).

- Renouvellement : Production de 2 logements
- Desserrement des ménages (de 2 à 1,90) : 36 logements supplémentaires ;
- Variation du parc de logements vacants : 4 logements ;
- Variation du parc de résidences secondaires : 49 logements

Avec le scénario démographique retenu par le PADD (+ 0.8%), la commune prévoit d'accueillir une population supplémentaire de 118 habitants par rapport à 2022, nécessitant 62 logements supplémentaires. Ces objectifs en logements sont en accord avec les documents supra-communaux, notamment avec le SCoT.

4. Répartition des futurs logements et consommation d'espace

EP 23000089 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sauzon
Conclusions.

Le potentiel en logements se compose des espaces interstitiels vacants, dents creuses, divisions parcellaires (4,31 ha) et de sites en extension sur la base des règles du SCoT pour une consommation foncière de 3,39 ha, correspondant à une réduction de plus de 50% par rapport à la décennie précédente.

		POTENTIELS FONCIERS EN DENSIFICATION		POTENTIELS FONCIERS EN EXTENSION	
		<i>Superficie mobilisable</i>	<i>Logements potentiels</i>	<i>Superficie mobilisable</i>	<i>Logements potentiels</i>
BOURG		3.6 hectares de potentiel foncier	72 logements potentiels	3,1 ha en extension en zones AU 0,22 ha en extension classés en zone U	66 logements potentiels
VILLAGES	Logonnet	2437	3	0.07	1 logement potentiel
	Kergostio	1595,3	3	-	-
SDU	Bortentrion	455.2	1		
	Kerguerc'h	455.2	1		
	Bernantec	812	1		
	Borgroix	0	0		
	Margolec	0	0		
	Keroyan	0	0		
	Kerledan	1358.9	2		
TOTAL DES POTENTIELS		4.31 ha	83 logements potentiels	3.39 ha	67 logements potentiels

4. *Quatre OAP en extension avec les caractéristiques suivantes*

- 3.1 hectares en extension ;
- Densité minimale de 20 logements/ha (en cohérence avec le SCoT et le PADD) ;
- Equilibre social de l'habitat : au moins 30% de logements aidés ou sociaux ou dédiés à l'accès à la propriété pour la résidence principale ;
- En secteurs 1AU sur 3 périodes de 3 ans : court terme, moyen terme et long terme.



COMMUNE DE SAUZON	
N° DE L'OAP	ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL
1/ SAUZON - Site rue de l'Apothicaierie	Court terme : 0-3 ans
2/ SAUZON - Site rue Amiral Willaumez Ouest	0-6 ans
3/ SAUZON - Site rue Amiral Willaumez Est	6-9 ans
4/ SAUZON - Site chemin de Port Puce	3-9 ans

OAP relatives aux Secteurs déjà urbanisés, villages et secteurs en densification

Le SCoT du Pays d'Auray a fait l'objet d'une modification relative à l'intégration des dispositions de la loi Elan, approuvée en date du 07 juillet 2022. Cadrer l'aménagement et

EP 23000089 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sauzon
Conclusions.

l'urbanisation dans les SDU, villages et secteurs en densification de plus de 1000 m² à l'intérieur des zones urbaines.

5. La création de nouveaux logements dans le respect de la Loi littoral

La loi Littoral prévoit que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité de l'urbanisation existante. Cette urbanisation existante est nécessairement constituée soit par une agglomération ou par un village existant. L'urbanisation peut par ailleurs être autorisée au sein d'un secteur déjà urbanisé (SDU).

A Sauzon, le SCoT identifie :

- L'agglomération de Sauzon ;
- 2 villages à Kergostio et Logonnet ;
- 7 secteurs déjà urbanisés à Kerguec'h, Bortentrion, Kerroyant, Bernantec, Magorlec, Kerledan, Borgroix.

2) Les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de la commune

1. Les avis des PPA et les réponses de la commune

L'Union belliloise pour l'environnement et le développement

On prend acte également de la programmation échelonnée sur 9 ans de trois lotissements intégrés (le premier situé à l'ouest de la rue Amiral Willaumez, le second à l'est de la même voie, et le troisième, chemin de Port Puce en second rideau au nord de route de Borderie face au chantier naval) comportant chacun au moins 30 % de logements sociaux ou intermédiaires ; on relève aussi la réalisation à court terme (- de 3ans), rue de l'Apothicaierie, d'un ensemble de 5193 m² comportant logements, espace vert et bâtiment public. Le cadre général est fixé avec une certaine rigueur, notamment en ce qui concerne les éléments architecturaux traditionnels à Belle-Ile, l'orientation des faitages, les aspects paysagers et végétaux. Au total, ces quatre opérations d'ensemble consommeront un espace d'environ 3 ha en extension sur le bourg de Sauzon.

Réponse de la collectivité
néant

Pour le territoire de la commune, les deux « villages » retenus par le SCOT (KERGOSTIO et LOGONNET) ainsi que les 7 SDU (KERGUERC'H, MARGOLEC, BORTENTRION, BORGROIX, BERNANTEC, KERLEDAN et KEROYAN) verront des constructions supplémentaires strictement réglementées et contenues, toujours dans le respect du principe des dents creuses et compte tenu des possibilités d'assainissement, sachant que les développements en extension sont en principe exclus dans les SDU.

néant

Pays d'Auray

En matière d'habitat et développement urbain - Densité

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

Réponse de la collectivité

Le rapport de présentation pourra être complété sur ce point.

Le PLU permet de faire respecter dans le tissu urbain existant la densité de 20 logements /ha sur les secteurs diffus grâce à une OAP portant sur le potentiel foncier diffus. Seuls les secteurs repérés de plus de 1000m² sont concernés par l'objectif de densité. Toutefois, le repérage du potentiel foncier ne semble pas exhaustif ce qui peut interroger tant en termes d'efficacité de l'outil qu'en termes d'équité de traitement.

Réponse de la collectivité

Le rapport de justification précise la qualification du potentiel foncier repéré et la méthodologie utilisée.

OAP

De manière générale, afin d'apporter davantage de sécurité aux haies existantes préservées au sein des OAP, elles pourraient faire l'objet d'identification au règlement graphique. De même, les règles liées à la gestion des eaux pluviales et notamment le débit de fuite de rejet aurait plus de force contraignante en étant inscrites au règlement écrit plutôt qu'au sein des OAP.

Réponse de la collectivité

Le règlement pourra être réétudié sur ces points par les élus.

L'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme impose la définition d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser. L'écriture de l'échéancier proposée par la commune permet d'intervenir la période de réalisation des différentes zones, ce qui rend finalement l'échéancier inopérant.

Réponse de la collectivité

L'article L 151-6-1 du code de l'urbanisme prévoit que les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Cette disposition est mise en œuvre dans le PLU pour répondre aux logiques de priorisation du développement.

Cependant, en tant que territoire littoral où le montage d'opérations de logements est souvent complexe, la commune doit pouvoir conserver une certaine souplesse dans le lancement des opérations.

Afin d'organiser dans le temps et dans l'espace la production de logement, les sites de projet font l'objet d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation. Trois périodes de trois ans sont définies, correspondant aux grandes étapes de la vie du PLU. Pour chaque site d'OAP par secteur de projet, cet échéancier est indiqué dans le tableau descriptif des OAP (ci-après).

- Court terme : 0-3 ans

- Moyen terme : 3-6 ans

- Long terme : 6-9 ans

L'ouverture prévisionnelle de chaque zone peut être adaptée dans les cas suivants :

- Pour toute zone à urbaniser, l'ouverture peut être décalée aux périodes précédentes et suivantes pour répondre aux conditions de disponibilités foncières (favorables ou défavorables) et aux éventuelles difficultés de montage, ainsi qu'à un éventuel déficit d'offre à l'échelle intercommunale du au retard d'autres secteurs de projets,

- A l'échelle de chaque commune, l'ouverture des secteurs de projets peut être intervertie pour répondre à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales.

COMMUNE DE SAUZON	
N° DE L'OAP	ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL
1/ SAUZON - Site rue de l'Apothicairerie	Court terme : 0-3 ans
2/ SAUZON - Site rue Amiral Willaumez Ouest	0-6 ans
3/ SAUZON - Site rue Amiral Willaumez Est	6-9 ans
4/ SAUZON - Site chemin de Port Puce	3-9 ans

Prise en compte de la loi littoral

* Zones d'urbanisation diffuse

Conformément à l'article L121-8 du code de l'urbanisme et à la jurisprudence constante, seules sont autorisées les nouvelles constructions liées et nécessaires à l'activité agricole, forestière et de cultures marines en zone A et N. Toutefois le règlement écrit, à plusieurs reprises, autorise des constructions et installations dans des zones d'urbanisation diffuse autres que les extensions des constructions existantes comme :

- Dans la zone A (page 118), des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
- Dans le secteur Azh des aménagements légers (page 119) ;
- Dans la zone N (page 136), des constructions ou installations liées et nécessaires à la gestion et ouverture du public (aire naturelle de stationnement, sanitaire, etc.), des transformateurs ;
- Dans le secteur Ng, des installations et aménagements légers liés et nécessaires à l'activité du golf (page 141) ;

Dans ce cadre, il convient de modifier le règlement écrit afin de n'autoriser que les nouvelles constructions liées à l'activité agricole, forestière et de cultures marines.

Réponse de la collectivité

Le règlement sera modifié dans ce sens.

* Les secteurs déjà urbanisés (SDU)

L'article L121-8 alinéa 2 du code de l'urbanisme autorise seulement la densification des SDU et non l'extension de l'urbanisation. La délimitation des SDU au règlement graphique n'est pas réalisée au plus près du bâti existant. Cette délimitation doit être réalisée au plus près du bâti existant afin d'être conforme au code de l'urbanisme.

Réponse de la collectivité

Il y a bien deux limites sur le règlement graphique. Celle des SDU est bien au droit du bâti.

L'article L121-8 stipule que peuvent être autorisées des constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation des services publics. Le règlement des SDU autorise les équipements sportifs. Autoriser des équipements sportifs est de ce fait impossible au sein des SDU car contraire) la vocation réglementaire de la zone.

Réponse de la collectivité

« Les « secteurs déjà urbanisés » n'offrent aucune mixité fonctionnelle. Ils ne jouent pas, ni ne développent de rôle particulier dans l'armature territoriale du Pays d'Auray, ce qui distingue les « secteurs déjà urbanisés » les plus importants des plus petits « villages ». Un « secteur déjà urbanisé » comporte au moins une trentaine de constructions continues entre elles, d'une densité moyenne de l'ordre de 11 constructions par hectares. Toutefois, un nombre élevé de constructions ou des éléments particulièrement structurants de leur urbanisation peuvent compenser une densité moindre.»

Les « secteurs déjà urbanisés » identifiés en Pays d'Auray sont par ailleurs structurés par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, et parfois par un assainissement en tout ou partie non collectif, organisé en service public (SPANC).

Comme pour les autres secteurs urbanisés identifiés par le SCoT, la constructibilité y est soumise à l'aptitude des sols à accueillir un dispositif d'assainissement conforme aux normes légales et réglementaires en vigueur au moment où l'autorisation d'étendre l'urbanisation est délivrée. Le SCoT identifie 61 « secteurs déjà urbanisés » dont 7 à Sauzon : **Kerguec'h, Bortentrion, Kerroyant, Bernantec, Magorlec, Kerlédan, Borgoix.**

L'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme prévoit que :

« Dans les secteurs déjà urbanisés [...], des constructions et installations peuvent être autorisées, [...], lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. »

Ainsi selon la loi littorale, les nouvelles constructions autorisées dans un SDU ne peuvent se faire qu'en densification des dents creuses, et il est impossible d'étendre le périmètre de ces secteurs. Il est donc primordial de définir strictement les contours de ces ensembles bâtis.

En application de la méthode définie par le SCoT du Pays d'Auray, le PLU définit des secteurs, entièrement

contenus dans des zones de type UD, qui représentent l'enveloppe «réelle» des périmètres bâtis existants au sein desquels de nouvelles constructions sont possibles.

Cette méthode prend en compte le gabarit des constructions existantes (seules les constructions principales de plus de 20m² d'emprise au sol sont retenues), leur densité (ces constructions doivent être distantes les unes les autres de moins de 50 mètres), de l'absence d'obstacles naturels (haies, cours d'eau, etc.), et de la morphologie urbaine du groupement (toute nouvelle implantation ne doit pas pouvoir modifier la configuration générale du SDU, par exemple en favorisant l'urbanisation linéaire).

L'espace ainsi obtenu épouse strictement le contour des bâtiments (au raz du mur), et implique que les constructions, même en extension ou annexes « vers l'extérieur » du SDU ne seront pas autorisées.

Une prescription graphique spécifique aux Secteurs Déjà Urbanisée délimite le périmètre constructible à l'intérieur duquel les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hébergement seront autorisées. A l'extérieur du périmètre constructible inscrit sur le document graphique et dans la zone UD, seules seront autorisées les extensions des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement existantes dans la limite de 50% de la surface de plancher et 50m² maximum à la date d'approbation du PLU ainsi que la mise aux normes des systèmes d'assainissement.

L'article L 121-8 du code de l'urbanisme indique que les constructions ne doivent pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant. Le règlement écrit autorise une hauteur différente pour les constructions et installations nécessaires aux services publics. La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics doit donc être réglementée pour rentrer dans le champ d'application de cet article.

Réponse de la collectivité

Le règlement écrit sera modifié dans ce sens.

Prise en compte du jugement du secteur de Bernantec

Le jugement du TA de Rennes du 25 novembre 2021 n°2000456 a considéré que le secteur de Bernantec était situé en totalité dans les espaces proches du rivage. Le secteur de Bernantec est délimité dans sa totalité en SDU au règlement graphique. Récemment le TA de Rennes (cf jugement du 27/10/2022 – n°2001716 – SCoT GMVA) a considéré qu'un SDU ne peut pas se situer dans les espaces proches du rivage, il convient donc d'en tirer toutes les conséquences.

Réponse de la collectivité

La commune a fait appel du jugement du TA de Rennes, un travail minutieux a démarré au sein du Pays d'Auray où un chargé de mission a été recruté pour élaborer le tracé de l'EPR sur l'ensemble du Pays. Un premier jet a été rendu sur la covisibilité au secteur de Bernantec et montre que le SDU est totalement en dehors de l'EPR.

Espaces non urbanisés de la bande des 100 mètres

L'article L121-16 du code de l'urbanisme et la jurisprudence stipulent que « en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage... ». Le règlement graphique fait apparaître plusieurs parcelles localisées dans un espace non urbanisé de la bande littorale des 100m qui sont classées en zone UB et UBa, notamment dans le secteur du Cardinal. Ces parcelles doivent être classées en zone naturelle non constructible.

Réponse de la collectivité

Le règlement graphique sera revu sur ce point.

Les espaces proches du rivage

Le bourg de Sauzon

L'article L121-13 du code de l'urbanisme et une jurisprudence constante stipulent que « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L.321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme ». Le règlement graphique exclut totalement le bourg de Sauzon des espaces proches du rivage, pour autant une partie du bourg y est située.

La délimitation des espaces proches du rivage doit être impérativement complétée.

Réponse de la collectivité

La délimitation des espaces proches du rivage sera complétée.

Aménagements légers

L'article R121-5 énumère les aménagements légers autorisés dans les espaces remarquables et caractéristiques. Le projet de règlement écrit de la zone Ns autorise des constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (page 93), ainsi que les changements de destination (page 139), ce qui est contraire aux dispositions de l'article précité.

Le règlement écrit du PLU doit, pour la zone Ns, reprendre dans son intégralité l'énumération des aménagements légers autorisés dans les espaces remarquables et caractéristiques.

Réponse de la collectivité

Le règlement écrit sera modifié afin de reprendre l'article R.121-5 du code de l'urbanisme.

Les coupures d'urbanisation

Le document du PLU fait état d'une coupure d'urbanisation, conformément au SCoT du Pays d'Auray approuvé. Néanmoins, le rapport de présentation ne reporte pas ces coupures sur une carte.

Il est donc nécessaire de représenter sur une carte ces coupures d'urbanisation à une échelle adaptée, et de mettre à jour le règlement écrit pour être en conformité avec la Loi Littoral d'une part, et en compatibilité avec le SCoT d'autre part.

Réponse de la collectivité

Une carte représentant les coupures d'urbanisation sera intégrée au rapport de présentation.

La détermination de la capacité d'accueil

L'analyse de la capacité d'accueil du territoire n'est pas suffisamment étoffée au regard des critères des objectifs démographiques, des déplacements, des infrastructures routières, des risques, etc.

Aussi il est nécessaire de justifier davantage la capacité d'accueil de votre territoire dans le rapport de présentation.

Réponse de la collectivité

L'annexe sanitaire du dossier de PLU permet de mettre en cohérence la capacité d'accueil du territoire avec les besoins générés par le projet de PLU pour les années à venir.

MRAE

L'autorité environnementale rappelle par ailleurs que, s'agissant d'une commune littorale, la capacité d'accueil du territoire doit être préalablement évaluée, comme le requiert le code de l'urbanisme.

Réponse de la collectivité

L'annexe sanitaire du dossier de PLU met en exergue la capacité d'accueil du territoire au regard de son projet d'accueil de la population.

L'AE recommande à la commune de justifier le besoin de dédier 49 logements aux résidences secondaires au regard des objectifs nationaux et régionaux de sobriété foncière, en raison de l'artificialisation foncière qui découle de la construction des futurs logements.

Réponse de la collectivité

L'objectif affiché prend en compte les tensions foncières du marché et propose via le PLU de limiter l'accueil des résidences secondaires d'ici 10 ans. Cependant, la réalité du territoire doit être prise en compte dans ce document prospectif.

L'AE recommande :

- De corriger les erreurs matérielles et incohérences du dossier en harmonisant les chiffres et objectifs essentiels du projet de PLU (cible d'habitants, nombre de logements, consommations foncières, etc.) ;
- De modifier ou compléter le dossier pour le rendre conforme aux exigences du code de l'urbanisme s'agissant notamment de l'évaluation préalable de la capacité d'accueil du territoire et de la présentation de solutions alternatives raisonnables d'aménagement.

Réponse de la collectivité

Les chiffres et objectifs essentiels seront harmonisés. Concernant la capacité d'accueil, l'annexe sanitaire du dossier de PLU met en exergue la capacité d'accueil du territoire au regard de son projet d'accueil de la population.

Gerveur da Viken

EP 23000089 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sauzon
Conclusions.

Les extensions des habitations existantes

Le projet 2023 comparé à celui de 2019 avantage considérablement les petites structures existantes (jusqu'à 100 m² rendant possible une extension de 50 m² au lieu de 30 m²) d'où une multiplication envisageable des extensions, consommant de l'espace.

Il est donc nécessaire de se tenir à la mesure précédemment envisagée : extension limitée à 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 50 m².

Réponse de la collectivité

Ce point pourra être revu.

2. Les observations du public et les réponses de la commune

Demandes de constructibilité

@1	Le Berre Anne	ZB 277, ZB409	Demande d'informations sur les conditions de compréhension du dossier (concertation, avis des PPA). Demande d'informations sur le zonage de ma parcelle, demande zonage U sur la totalité
Réponse de la commune			
Le zonage du PLU en zone urbaine comprend les parcelles en continuité directe du bourg et en dehors des espaces remarquables du littoral.			
C1	de Lacroix Vaubois	ZT 236, 308, 343 Logonnet (village SCoT)	Achat d'un terrain constructible qui jouxte le jardin en 1980 (résidence secondaire), devenu inconstructible car proche d'une exploitation agricole qui n'existe plus. <i>Demande</i> : zonage constructible.
<i>Réponse de la commune</i>			
Seule la parcelle ZT 343 devient naturelle. Possibilité de construire sur les 2 autres. En 1980 il n'y avait pas la loi Littoral, promulgué le 5 janvier 1986. Le village de Logonnet a déjà été jugé en "village" mais la parcelle inconstructible ne peut pas entrer dans l'enveloppe géographique			
@8	Matel PY Avocat de Mr Vatine	ZV 195 SDU Kerguerc'h	Demande la constructibilité de la totalité de la parcelle ZV 195, entourée de parcelles construites dans le SDU Kerguerc'h suite à l'évolution des règles (Loi Elan) et du SCoT. Conteste le zonage N. L'intégrer dans le SDU. Cohérent par rapport au hangar agricole situé à l'ouest (zonage A).
<i>Réponse de la commune</i>			
Article L121-8 - Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018 "L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs."			
@10	Le Berre Anne	ZB278	Rappelle son précédent message et demande la constructibilité de toute la parcelle.
<i>Réponse de la commune</i>			
Le zonage du PLU en zone urbaine comprend les parcelles en continuité directe du bourg et en dehors des espaces remarquables du littoral.			
@11	Michet de la Baume Hervé	ZE225 Lancreno	Lancreno. D. Constructibilité comme au POS pour construire un logement pour de jeunes bels Ilois à des prix raisonnables. Fermerait le périmètre du village. Spoliation.

EP 23000089 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sauzon
Conclusions.

<i>Réponse de la commune</i> Le POS est caduc. Seul le RNU est applicable. Lancreno n'est ni un village ni un SDU			
@12	Bouchet	Z079	Refuse un accord amiable pour l'implantation d'un transformateur électrique sur une parcelle achetée constructible en 1970 et devenue inconstructible au PLU. Accord lié à la constructibilité d'au moins une partie de la parcelle.
Réponse de la commune Le transformateur électrique est prévu sur la parcelle ZR 61. La parcelle ZO 79 jouxte Bordelane, urbanisation diffuse. En aucun cas elle peut être constructible			
@13	Vatiné Sylvain	ZV195 Kerguec'h	S'étonne du découpage de la zone extérieure du SDU qui ne lui permet pas d'envisager un quelconque projet pour lui et ses enfants. Insiste sur le fait qu'il est résident permanent. Souhaite pouvoir construire une longère dans le triangle en haut à gauche de la parcelle ZV195
<i>Réponse de la commune</i> Rappel de l'article L121-8 du code de l'urbanisme Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 42 (V) « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. »			
@14	Palti Raphael	KergostioZD386	Kergosio Village SCoT. UC. Issue d'une division parcellaire de la ZD12. Dent creuse. La ZD385 a été construite. Zone densément urbanisée de part et d'autre de la route.
<i>Réponse de la commune</i> La définition d'une dent creuse ne peut dépasser 50m entre deux constructions.			
@20	Gomard Xavier	Kerzo	Le PLU ne concerne que quelques villages et la zone délimitant le village de Kerzo est bien trop grande. Regrette que sa grande parcelle, en dent creuse, n'ai pas été prise en compte au profit de plusieurs autres petites parcelles
<i>Réponse de la commune</i> @16a : Kerzo est une urbanisation diffuse au sens du SCOT. En effet, les critères pour être un "village" ne sont pas suffisants : Nombre de bâtis, densité, nombre de logements et la structuration par la voirie. La densité est faible en raison de la distance entre chaque bâti. L'EPR traversant le lieu, la qualification de SDU n'est pas non plus possible.			
@23	Gallen Michel	ZS202	En litige depuis 2008, année au cours de laquelle un permis de construire lui a été accordé, puis remis en cause. Demande la constructibilité de son terrain. Estime qu'une maison supplémentaire dans un village ne le rend pas plus laid. La rareté rend les logement chers, la propriété devient ainsi inaccessible aux des jeunes actifs locaux. Dossier sera apporté en permanence
<i>Réponse de la commune</i> Bortentrion a été qualifié de SDU par le SCOT. La parcelle ZS 202 est totalement en dehors de l'enveloppe.			
@24	Le Berre Anne	ZB277	Historique de la parcelle Critiques sur PLU Demande classement en zone constructible

EP 23000089 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sauzon
Conclusions.

Réponse de la commune

@1 : Le zonage du PLU en zone urbaine comprend les parcelles en continuité directe du bourg et en dehors des espaces remarquables du littoral.

R9	Gallen Michel	ZS202	Dépose un dossier de 33 pages pour expliquer l'historique de sa parcelle qui était constructible en 2008. A l'époque, il a obtenu un permis de construire. Il a demandé une modification et le terrain est devenu non constructible depuis.
----	---------------	-------	---

Réponse de la commune

Il s'agit d'un SDU qui ne peut comprendre d'extension de l'urbanisation.

@32	Moalic Claire	TZ Logonnet 341	Propriétaire de la parcelle en indivision, achetée en 1989, qui a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme car une partie était constructible. A l'époque le dossier est resté en l'état et le terrain est devenu inconstructible. Aujourd'hui, le village de Logonnet est reconnu mais la parcelle est à l'extérieur de la zone UC. Au regard d'autres parcelles, estime qu'il s'agit d'une erreur d'appréciation et demande que la situation soit révisée.
-----	---------------	-----------------	--

Réponse de la commune

La parcelle ZT 341 est en dehors de l'enveloppe du village.

Habitats légers

@26 @27	Anonyme		Demande d'autorisation d'habitats légers permanents
------------	---------	--	---

Réponse de la commune

Ce type d'habitat n'est autorisé qu'à l'intérieur des campings existants.

@29	Dugue Hélène		Se référant à la loi ELAN et la loi Climat et Résilience, précise que la Loi ALUR facilite l'implantation des habitats réversibles qui doivent être intégrés dans les documents d'urbanisme. Ce type d'habitat vise à : Permettre l'accès au logement à des foyers qui ne peuvent se loger en raison de la pression foncière exercée par les résidences secondaires, renforcer la mixité sociale, rajeunir la population, éviter la fermeture de classes d'école, offrir la possibilité de vivre légalement en résidence démontable, réaliser un projet innovant et écologique, diminuer l'impact environnemental des logements conventionnels, favoriser les paysages. Cette demande n'est pas isolée en Bretagne. Le STECAL peut être la solution.
-----	--------------	--	---

Réponse de la commune

Le recours au STECAL n'est pas possible pour une commune soumise à la loi littoral car le STECAL permet l'accueil de nouvelles constructions en dehors des agglomérations et villages.

@30	anonyme		idem @29 précise l'insuffisance des logements sociaux à Locmaria
-----	---------	--	--

Réponse de la commune

Il s'agit du PLU de Sauzon

OAP

@2	Thienot Stephane et Françoise	OAP n°4 Amiral Willaumez Est opération n°2	1) anomalies dans le descriptif ((conditions d'accès par Port Puce faux, localisation de la haie, pas d'ER autour du site) et la numérotation (différences entre le règlement graphique et le cahier OAP); 2) Phasage de l'opération 2 à l'Est de la haie ; demande: échéancier 0-3 ans (maîtrise foncière des 5 propriétaires, proposition jointe compatible avec le schéma d'orientation, le plus proche du bourg)
----	-------------------------------	--	--

Réponse de la commune

Le phasage des OAP a été revu (3-9 ans).

EP 23000089 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sauzon
Conclusions.

C2	anonyme	OAP4	Ne comprend pas le positionnement de l'OAP4 située en haut d'un vallon qui présente une vue intégrale sur la mer et se situe devant des constructions anciennes. Mis en cause de certains élus municipaux à ce sujet.
<i>Réponse de la commune</i> Rien à signaler, l'OAP 4 est en continuité d'agglomération.			
R7	Illiaquer	OAP4	Accord pour vente terrain familial OAP4 ouest
<i>Réponse de la commune</i> Ok			
R8	Le Port Anny	ZB161	Demande pourquoi sa parcelle fait partie de l'OAP1. Elle n'est pas à vendre.
<i>Réponse de la commune</i> La parcelle ZB 161 est dans l'OAP 4 et non pas dans l'OAP 1. Ce n'est pas parce que la parcelle ZB 161 est dans l'OAP 4 qu'elle sera prise en compte dans le plan d'aménagement.			

Loi littoral

@33a	ALLPAA		Opposition au classement des villages et SDU Les Villages Kergostio et Logonnet zonés UC (identifiés au SCoT) ne correspondent pas aux critères requis (a 121-8 du CU) et pourraient entraîner des autorisations de projets en « continuité ». Demande : supprimer ces villages UC et les zoner SDU (UD), en application de la loi Elan s'ils ne sont pas dans les EPR. Seul Logonnet à zoner SDU. Les SDU zonés UD (identifiés au SCoT) ne satisfont pas les critères de la loi : pas de besoin urgent de logements, risque de favoriser de nouvelles résidences secondaires, exposés au risque submersion (rias) et conteste la ligne des EPR. Demande : Les supprimer et les zoner A ou N (situés dans les Espaces Proches du Rivage donc méconnaissent les termes de l'article 42 de la loi Elan) Maintenir ce zonage et les OAP qui entoure pourrait conduire à « étendre le périmètre du bâti existant ». Demande : Supprimer toutes ces OAP qui rendent ces périmètres illégaux.
<i>Réponse de la commune</i> La commune de SAUZON a réalisé son PLU en cohérence avec le SCOT. Le village de Logonnet a déjà été jugé en village.			

3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune

Concernant les périmètres des Villages et SDU, habitats

- rappeler précisément les fondements et les critères retenus pour la définition des Villages et SDU lors de la révision du SCoT et ceux retenus dans le PLU par la commune pour déterminer le périmètre et les délimitations à la parcelle.

Réponse de la collectivité

Le rapport de présentation précise les critères retenus dans le SCoT du Pays d'Auray ainsi que la traduction au sein du PLU. « La Loi Littoral » prévoit, sauf dérogation prévue par la loi elle-même, que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité de l'urbanisation existante. Cette urbanisation existante est nécessairement constituée soit par une « agglomération », soit par un « village » existant. L'urbanisation peut par ailleurs être autorisée au sein d'un « secteur déjà urbanisé ».

Le SCOT détermine les critères d'identification des « agglomérations », « villages » et autres « secteurs déjà urbanisés »

Les « agglomérations »

« Outre le grand nombre de constructions densément agglomérées qui la constitue, « l'agglomération » est une centralité principale au moins à l'échelle communale, caractérisée par la grande mixité des fonctions urbaines qu'elle offre (habitat, administration, activités économiques et de services, mobilité, interactions sociales et culturelles, etc.) Les équipements et les services y sont particulièrement structurants. »

Le SCoT identifie 27 « agglomérations » dont Sauzon.

Les « villages »

« Un « village » est une centralité secondaire du territoire du Pays d'Auray qui contribue et qui répond aux besoins de la vie sociale à l'échelle communale. Il peut jouer un rôle actif dans le projet communal. Notamment, le nombre de logements traduit une vitalité qui contribue à l'identification d'un « village ». De même un noyau bâti traditionnel participe à leur identification. Un « village » réunit au moins une cinquantaine de constructions continues entre elles, d'une densité moyenne de l'ordre de 13 constructions par hectares. »

Le « village » est structuré par un réseau de voirie complexe. Tous les « villages » sont aussi structurés par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets. L'assainissement peut y être en tout ou partie installé en service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Comme pour les autres secteurs urbanisés identifiés par le SCoT, la constructibilité y est soumise à l'aptitude des sols à accueillir un dispositif d'assainissement conforme aux normes légales et réglementaires en vigueur au moment où l'autorisation d'étendre l'urbanisation est délivrée.

Le SCoT identifie 54 « villages » dont 2 à Sauzon : **Kergostio et Logonnet.**

Les « secteurs déjà urbanisés »

« Les « secteurs déjà urbanisés » n'offrent aucune mixité fonctionnelle. Ils ne jouent pas, ni ne développent de rôle particulier dans l'armature territoriale du Pays d'Auray, ce qui distingue les « secteurs déjà urbanisés » les plus importants des plus petits « villages ». Un « secteur déjà urbanisé » comporte au moins une trentaine de constructions continues entre elles, d'une densité moyenne de l'ordre de 11 constructions par hectares. Toutefois, un nombre élevé de constructions ou des éléments particulièrement structurants de leur urbanisation peuvent compenser une densité moindre. »

Les « secteurs déjà urbanisés » identifiés en Pays d'Auray sont par ailleurs structurés par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, et parfois par un assainissement en tout ou partie non collectif, organisé en service public (SPANC).

Comme pour les autres secteurs urbanisés identifiés par le SCoT, la constructibilité y est soumise à l'aptitude des sols à accueillir un dispositif d'assainissement conforme aux normes légales et réglementaires en vigueur au moment où l'autorisation d'étendre l'urbanisation est délivrée. Le SCoT identifie 61 « secteurs déjà urbanisés » dont 7 à Sauzon : **Kerguec'h, Bortentrion, Kerroyant, Bernantec, Magorlec, Kerlédan, Borgroix.**

L'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme prévoit que :

« Dans les secteurs déjà urbanisés [...], des constructions et installations peuvent être autorisées, [...], lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. »

Ainsi selon la loi littorale, les nouvelles constructions autorisées dans un SDU ne peuvent se faire qu'en densification des dents creuses, et il est impossible d'étendre le périmètre de ces secteurs. Il est donc primordial de définir strictement les contours de ces ensembles bâtis.

En application de la méthode définie par le SCoT du Pays d'Auray, le PLU définit des secteurs, entièrement contenus dans des zones de type UD, qui représentent l'enveloppe « réelle » des périmètres bâtis existants au sein desquels de nouvelles constructions sont possibles.

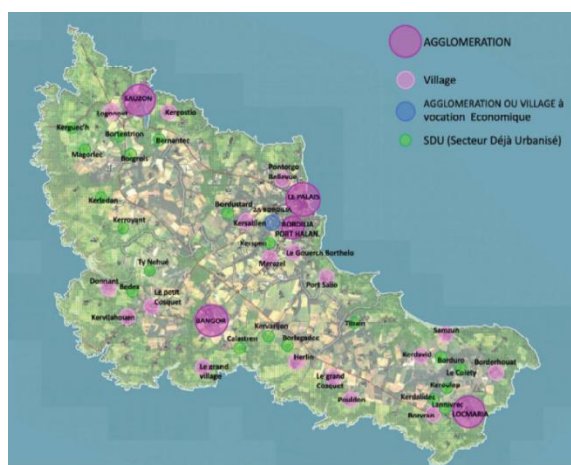
Cette méthode prend en compte le gabarit des constructions existantes (seules les constructions principales de plus de 20m² d'emprise au sol sont retenues), leur densité (ces constructions doivent être distantes les unes les

autres de moins de 50 mètres), de l'absence d'obstacles naturels (haies, cours d'eau, etc.), et de la morphologie urbaine du groupement (toute nouvelle implantation ne doit pas pouvoir modifier la configuration générale du SDU, par exemple en favorisant l'urbanisation linéaire).

L'espace ainsi obtenu épouse strictement le contour des bâtiments (au raz du mur), et implique que les constructions, même en extension ou annexes « vers l'extérieur » du SDU ne seront pas autorisées.

Une prescription graphique spécifique aux Secteurs Déjà Urbanisés délimite le périmètre constructible à l'intérieur duquel les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hébergement seront autorisées.

A l'extérieur du périmètre constructible inscrit sur le document graphique et dans la zone UD, seules seront autorisées les extensions des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement existantes dans la limite de 50% de la surface de plancher et 50m² maximum à la date d'approbation du PLU ainsi que la mise aux normes des systèmes d'assainissement.



Cartographie du SCoT du Pays d'Auray

- vérifier la cohérence de ces critères pour l'enveloppe urbaine de chacun des Villages et SDU identifiés. En particulier concernant les SDU vérifier que le périmètre correspond à l'enveloppe au plus près du bâti et supprimer le 2^{ème} périmètre.

Réponse de la collectivité

Une prescription graphique spécifique aux Secteurs Déjà Urbanisés délimite le périmètre constructible à l'intérieur duquel les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hébergement seront autorisées. A l'extérieur du périmètre constructible inscrit sur le document graphique et dans la zone UD, seules seront autorisées les extensions des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement existantes dans la limite de 50% de la surface de plancher et 50m² maximum à la date d'approbation du PLU ainsi que la mise aux normes des systèmes d'assainissement.

- justifier le zonage N de Kerzo (dans les EPR) et son périmètre qui n'est pas établi au droit du bâti. Combien d'habitations sur un périmètre plus rapproché qui conduirait à une densité plus élevée ?

Réponse de la collectivité

Kerzo ne se situe pas en Espace Remarquable du Littoral (zones identifiées en Ns) mais en Espace Proche du Rivage, c'est pour cela que cette partie bâtie est classée en zone N.

Rappel du règlement de la zone UD :

L'extension mesurée des habitations existantes dans la zone dans les conditions suivantes :

- sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant ;
- que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 50 m² d'emprise au sol ;
- selon les règles de réciprocité de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime ;
- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

- justifier le zonage UBa des parcelles de l'hôtel Le Cardinal au regard du règlement écrit de la zone,

Réponse de la collectivité

Le règlement de la zone UBa permet une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans la zone pour notamment les extensions des constructions existantes.

Les constructions à destination d'hôtellerie sont autorisées en zone UBa.

- préciser le nombre de logements déjà réalisés avec le Règlement National d'urbanisme (les chiffres fournis s'arrêtent à 2021) et le nombre de permis de construire en cours.

Réponse de la collectivité

15 permis de construire depuis 2021 à aujourd'hui

Concernant les OAP

PADD : « faciliter l'accès au logement pour tous », « répondre à un objectif de croissance mesurée en privilégiant l'implantation de résidences principales », « augmenter le nombre de résidences principales », « privilégier le développement urbain en continuité directe du bourg », promouvoir la mixité générationnelle », « constituer des réserves foncières »,

- préciser si les échéanciers prévisionnels des OAP sont réalisables en fonction de la maîtrise foncière dont vous disposez

Réponse de la collectivité

La commune propose de modifier les échéanciers des OAP pour correspondre plus à la réalité de faisabilité :

1/ SAUZON - Site rue de l'Apothicaiererie Court terme / 0-3 ans

2/ SAUZON - Site rue Amiral Willaumez Ouest / 0-6 ans

3/ SAUZON - Site rue Amiral Willaumez Est / **3-9 ans**

4/ SAUZON - Site chemin de Port Puce / 3-9 ans

- justifier le phasage des OAP au regard de l'orientation du PADD « privilégier le développement urbain en continuité directe du bourg »

- concernant l'OAP rue Amiral Willaumez Est (6-9 ans) sur 1,332 ha, pensée en 2 opérations selon un plan d'ensemble, prévoir un échéancier prévisionnel différent pour tenir compte de la maîtrise foncière de l'opération 2 très proche du bourg,

Réponse de la collectivité

L'article L 151-6-1 du code de l'urbanisme prévoit que les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Cette disposition est mise en œuvre dans le PLU pour répondre aux logiques de priorisation du développement.

Cependant, en tant que territoire littoral où le montage d'opérations de logements est souvent complexe, la commune de Sauzon doit pouvoir conserver une certaine souplesse dans le lancement des opérations. Afin d'organiser dans le temps et dans l'espace la production de logement, les sites de projet font l'objet d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation. Trois périodes de trois ans sont définies, correspondant aux grandes étapes de la vie du PLU. Pour chaque site d'OAP par secteur de projet, cet échéancier est indiqué dans le tableau descriptif des OAP (ci-après).

- Court terme : 0-3 ans

- Moyen terme : 3-6 ans

- Long terme : 6-9 ans

L'ouverture prévisionnelle de chaque zone peut être adaptée dans les cas suivants :

- Pour toute zone à urbaniser, l'ouverture peut être décalée aux périodes précédentes et suivantes pour répondre aux conditions de disponibilités foncières (favorables ou défavorables) et aux éventuelles difficultés de montage, ainsi qu'à un éventuel déficit d'offre à l'échelle intercommunale du au retard d'autres secteurs de projets,

- A l'échelle de chaque commune, l'ouverture des secteurs de projets peut être intervertie pour répondre à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales.

La commune prévoit les échéanciers suivants :

1/ SAUZON - Site rue de l'Apothicaiererie Court terme / 0-3 ans

2/ SAUZON - Site rue Amiral Willaumez Ouest / 0-6 ans

3/ SAUZON - Site rue Amiral Willaumez Est / **3-9 ans**

4/ SAUZON - Site chemin de Port Puce / 3-9 ans

- concernant l'OAP1 préciser la nature de l'équipement public (mairie)

Réponse de la collectivité

L'OAP 1 secteur Tributou, sera complétée dans ce sens (mairie, parc paysager, logements et commerces).

- préciser les outils fonciers pouvant être mis en place en place pour développer le logement en direction des résidents permanents, assurer le maintien des jeunes dans la commune avec des loyers modérés, répondre au besoin de logements adaptés à une population vieillissante. Il est précisé dans les principes d'aménagement des OAP que ces zones devront comprendre « au moins 30% de logements aidés ou sociaux ou dédiés à l'accession à la propriété pour la résidence principale ». Cette formulation ouvre la porte à la construction de nombreuses résidences secondaires (70%). Pourquoi ce pourcentage de 30%. Revoir cette formulation pour éviter une dérive et favoriser les logements réservés aux primo-accédant, comme indiqué dans les orientations du PADD.

Réponse de la collectivité

La maîtrise foncière est l'outil majeur qui permettra aux collectivités de limiter l'accueil des résidences secondaires et de prioriser l'accueil des logements principaux.

Le PLU dispose d'outils réglementaires limités pour limiter les résidences secondaires. L'imposition de pourcentage de création de logements sociaux est le seul outil du PLU qui permet de répondre en partie à cette question.

- accentuer les prescriptions des OAP pour satisfaire les orientations du PADD : représentation trop succincte de la végétation et des voies d'accès sur les plans, inclure des mesures prescriptives sur la typologie d'habitat (pavillons, petits collectifs...pour accroître la densité), gestion des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux de pluie), énergies renouvelables (encouragement aux panneaux photovoltaïques, géothermie...), gestion des déchets (containers de tri sélectif)

Réponse de la collectivité

Au sein du plan local d'urbanisme, les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement. Il existe une notion de compatibilité entre le permis de construire et les OAP c'est pour cela que les OAP n'ont pas vocation à être trop précis pour laisser une certaine marge de manœuvre lors de la mise en œuvre du projet.

- prévoir des mesures pour inciter et favoriser la mixité intergénérationnelle, prévoir des logements pour personnes âgées autonomes à proximité des services et commerces, dans le contexte de vieillissement de la population et conformément à l'orientation du PADD.

Réponse de la collectivité

Ceci est hors PLU. Cependant, les habitats prévus dans les OAP devront être accessibles par tous et donc également pour les personnes âgées.

- préciser les conditions de réalisation de ces OAP : régie, prestataire (bailleur social ou autre) ;

Réponse de la collectivité

Le PLU n'a pas vocation à définir les conditions de réalisation des OAP.

Concernant les zones de loisirs, campings et habitats légers

PADD : « favoriser le logement à l'année des résidents permanents », « faciliter l'accès au logement pour tous », « promouvoir un développement urbain raisonné », « préserver les espaces naturels ».

- préciser vos réflexions sur le devenir des campings (cf PADD).

- proposer des mesures pour maîtriser et réguler le développement croissant et anarchique des habitats légers (« résidences démontables » au sens de la loi ALUR) disséminés sur l'île, et sur Sauzon en particulier au regard de leur impact environnemental et paysager mais aussi comme solution à la crise du logement pour les habitants de l'île et les saisonniers (cf PADD).

Réponse de la collectivité

En dehors des campings identifiés au PLU, les résidences légères de loisirs sont interdites.

- préciser les actions adoptées ou envisagées pour disposer d'une réserve foncière communale qui permettrait de faciliter l'installation des jeunes ménages, des actifs et des saisonniers sur la commune,

Réponse de la collectivité

Sauzon est la seule commune de l'île à mettre à disposition 15 logements pour les saisonniers depuis 2021. Le règlement des OAP et des zones urbaines imposent un pourcentage de logements dédiés à des logements sociaux par opération. Cela permettra d'accueillir notamment des logements pour les permanents, les jeunes actifs.

4) L'appréciation de la CE

Les questions relatives au logement ont représenté une part importante des réactions du public lors de l'enquête publique (plus de 40%). La Commission d'enquête prend acte des réponses apportées aux observations des usagers, notamment sur les demandes de constructibilité et donne son avis dans le tableau en annexe de ces conclusions.

La CE considère que sur la base de l'objectif démographique (0,8%par an), la production de logements et la maîtrise de la consommation foncière (priorité à la densification avant toute extension) exprimés dans le PADD sont satisfaits.

La CE note avec satisfaction que le desserrement des ménages et le vieillissement de la population ont bien été pris en compte. Elle note que pour une *prévision de 150 logements*, le nouveau PLU prévoit 83 logements en *densification (55%)*, notamment dans le bourg (72) et les villages de Logonnet et de Kergostio (6). Ainsi, avec 3.39 ha de consommation foncière, l'objectif de réduire l'artificialisation des sols de 50% par rapport à la décennie précédente sera atteint. Entre 2011 et 2021, l'urbanisation s'était faite majoritairement en extension de la trame urbaine existante (92.1%), il y a donc un progrès très significatif.

Avec deux Villages (Kergostio et Logonnet) et les 7 SDU (Kerguerc'h, Margolec, Bortentrion, Borgroix, Bernantec, Kerledan et Keroyan), au sein desquels le PLU autorise des constructions en densification, le PLU prévoit 11 possibilités de logements supplémentaires. Cette ouverture permet d'accentuer la densification du projet de manière pertinente.

Si le SCoT identifie les villages et SDU, il revient à la commune de délimiter les périmètres à la parcelle. La CE note que le nombre des demandes de constructibilité effectuées lors de l'enquête reste très raisonnable. Il est toutefois à noter qu'une action en justice est toujours en cours pour le village de Bernantec (1 logement).

A propos de la représentation graphique des SDU, malgré la réponse apportée dans le MER de la commune, la CE ne comprend toujours pas la nécessité de tracer un deuxième périmètre délimitant les extensions possibles à partir du bâti existant. Les conditions d'extension sont en effet bien mentionnées dans le règlement écrit et il ne semble pas utile de surcharger les plans. Mais si la commune maintient le 2^{ème} périmètre, la CE estime que, pour éviter toute confusion, le règlement écrit devra y faire référence.

La CE observe que le parc des *logements sociaux* de la commune est particulièrement bas (5,6% des logements). Le rapport de présentation mentionne en effet qu'il est constitué de 28 unités alors qu'il est de 195 sur les quatre communes de l'île. La CE s'étonne de cette situation, considère que le PLU est l'occasion d'y remédier et constate d'ailleurs que la commune exprime dans les OAP une réelle volonté de prendre en compte une dimension sociale qui ne lui est pas imposée réglementairement.

Dans les quatre OAP (3.1 ha en extension au total), pour une densification minimale de 20 logement/ha, il est prévu que 30% des constructions seront des logements aidés ou sociaux ou

dédiés à l'accèsion à la propriété pour des résidences principales. On peut donc déduire que sur une période planifiée de 9 ans, un peu plus de 20 logements seulement seront attribués à des personnes qui peuvent bénéficier d'un logement social ou aux primo-accédant. La CE estime qu'il convient de mieux rechercher l'équilibre social de l'habitat, en augmentant la part qui est dédiée, à cet effet, dans les OAP, ou, de mettre en place des dispositifs incitatifs pour faciliter les accessions des jeunes résidents permanents.

La CE encourage la commune à rechercher la maîtrise foncière des parcelles des zones 1AU pour faciliter la mise en place de sa politique sociale en matière d'habitat. Les OAP constituent sa seule marge de manœuvre et celle-ci est peu importante. De nouvelles possibilités seront sans doute offertes avec le classement récent de la commune en zone tendue.

La commune estime qu'une politique d'habitat volontaire et globale est nécessaire pour contenir l'augmentation des *résidences secondaires*. Pour autant, la création de 150 nouveaux logements prévus dans le projet de PLU, comprend la création de 49 nouvelles résidences secondaires, soit le tiers des besoins affichés. La CE estime qu'il convient de mieux justifier cette estimation.

Dans son mémoire en réponse, la commune précise que la *mixité intergénérationnelle* est hors PLU. Elle limite donc son action en faveur des personnes âgées à l'accessibilité dans les OAP. Faciliter l'accès au logement pour tous figure pourtant dans le PADD. La CE estime que l'offre d'habitat au profit des séniors valides et aux personnes dépendantes doit être précisée.

La commission d'enquête estime par ailleurs que les *prescriptions des OAP*, notamment celles qui sont phasées à court terme, ne sont pas suffisamment précises. Sans détailler les projets, il semble en effet intéressant d'anticiper certaines actions destinées à améliorer la qualité de l'habitat et le cadre de vie des futurs résidents (typologie des constructions, espaces verts, sécurité, économies d'énergie).

La CE souligne l'importance d'un *phasage des OAP* adapté à l'évolution de la demande de logements, du foncier disponible et en priorisant la proximité des équipements et services. La commission note que l'ouverture des secteurs peut être décalée ou intervertie si les circonstances viennent à influencer sur les priorités communales.

Dans le cadre de cette enquête, le propriétaire d'une parcelle située dans une OAP s'est étonné du projet. La CE estime donc qu'il convient d'être plus transparent avec les personnes concernées et éventuellement entamer des démarches nécessaires pour obtenir les maîtrises foncières qui faciliteront la mise en œuvre des projets.

La commune précise enfin que les *habitats légers* ne peuvent être autorisés en dehors des terrains de camping. La CE prend acte de cette réponse. Elle estime cependant que les conditions d'installation et les limites doivent être fixées dans le règlement du zonage correspondant, respectées et contrôlées.

En conclusion,

La CE estime que la prévision de 150 nouveaux logements dans le nouveau PLU est raisonnable et pertinente sur la base du scénario démographique de 0,8% par an considéré

comme réaliste. Deux villages et 7 SDU ont été créés, ce qui donne quelques nouvelles possibilités d'urbanisation en densification (11 logements). La CE observe et apprécie que plus de la moitié des constructions doivent être créées en densification, ce qui est conforme aux orientations du SCoT, reste dans la trajectoire du Zéro artificialisation nette (ZAN) et constitue une inversion significative de la tendance observée dans la décennie précédente (plus de 90% en extension).

La CE considère que le besoin de construire 49 nouvelles résidences secondaires doit être justifié et que, malgré les efforts réalisés par la commune, le taux des logements sociaux et les possibilités d'installations offertes aux primo-accédants restent au deçà des besoins.

Certains points méritent encore d'être précisés :

- L'accès au logement à proximité des services pour les seniors et personnes dépendantes ;
- L'installation des habitations légères dans les campings.

3.3. Les enjeux économiques

1) Rappel du projet en matière économique

1. Le rapport de présentation dans le *Diagnostic territorial* fait état des éléments de synthèse suivants : Sauzon dispose d'une des zones d'activité artisanales de l'île, les Semis, à l'extérieur du centre bourg. Elle a connu une extension en 2012 pour répondre aux demandes et aux besoins des artisans (principalement BTP) mais elle n'est pas considérée dans le SCoT du Pays d'Auray, comme un site économique pouvant se développer. Le tourisme joue un rôle structurant dans l'économie de la commune. Le port de Sauzon concentre de nombreux commerces et emplois liés au tourisme (restauration, hébergement, location voitures et vélos...). En dehors de ceux liés au tourisme la commune concentre peu de commerces et de services. Les autres emplois sur Sauzon appartiennent majoritairement au secteur de la construction et des transports. La pêche a décliné, il ne reste aujourd'hui que quelques bateaux à Sauzon. La plaisance est accueillie dans le port (380 places résidents et 180 places visiteurs) qui est une concession communale.

2. Le PADD

Le diagnostic territorial a mis en évidence les atouts de la commune, en particulier le tourisme et le port, et les secteurs à développer. Dès la délibération du 18 janvier 2022 engageant l'élaboration du PLU la stratégie communale en matière d'économie s'appuie sur plusieurs piliers : permettre et soutenir un développement portuaire maîtrisé autour de 3 axes, plaisance, pêche, transport passagers ; anticiper la nécessaire diversification des activités artisanales et commerciales ;

Le PADD (axe 2) entend « conforter les atouts économiques de Sauzon », et cite en particulier le tourisme (en raison de la qualité de son patrimoine et de ses sites naturels), l'offre commerciale et l'artisanat.

Concernant les *activités touristiques et de loisirs*, le PADD met en évidence le souhait de « promouvoir le tourisme à l'année » en consolidant les événements touristiques réguliers même hors saison, diversifiant l'hébergement touristique vers des formes plus durables, valorisant les produits locaux, développant les équipements de loisirs (dont le golf) et en pérennisant et rénovant les campings (camping municipal et camping de la source).

Le développement du *nautisme* participe à la promotion du tourisme. Le PADD prévoit de « relancer et favoriser la desserte maritime de Sauzon » (thème repris dans l'axe 4 « améliorer l'accessibilité vers et depuis le continent ») et de « développer la sensibilisation des plaisanciers » par des équipements portuaires adaptés aux plaisanciers et aux activités nécessitant la proximité avec la mer.

Le déclin observé de la *pêche* conduit à prévoir de « pérenniser les activités liées à la pêche » par le développement d'équipements adaptés à la pêche, à la pêche insulaire et à la vente des produits sur le territoire (filère courte).

Concernant *l'offre commerciale* centrée essentiellement dans le bourg et liée au tourisme, l'objectif inscrit dans le PADD est de « conforter une offre multifonctionnelle » et, à travers le règlement « prévoir des mesures pour le maintien et/ou l'installation des commerces », notamment les commerces de proximité.

L'offre d'*activités économiques* est limitée et le PADD souhaite « soutenir l'artisanat » par la « promotion à l'année des entreprises locales » au niveau de la rénovation thermique et écologique du parc de logements existants et futurs (thème repris dans l'axe 5 « promouvoir les énergies renouvelables, les économies d'énergie et l'habitat durable ») et « encourager l'implantation d'activités artisanales agroalimentaires diversifiées ».

3. Le contenu du règlement littéral et graphique du PLU

Le règlement écrit établit les dispositions applicables aux différentes zones, les conditions d'implantations des commerces et de mixité fonctionnelle, de changement de destination des commerces. Il crée une zone UI destinée exclusivement aux activités et installations artisanales et professionnelles notamment celles incompatibles avec l'habitat, une zone UL destinée exclusivement aux activités et équipements d'intérêts collectifs, sportifs et de loisirs et zone UP correspondant au site portuaire et aux activités qui y sont liées (pêche, cabotage, plaisance, transport de passager...). Au sein des espaces naturels, un zonage Nl est destiné à recevoir des campings, un zonage NLa autorisé l'extension et la surélévation des bâtiments existants à vocation de loisirs du camping municipal, un zonage Ng délimite l'espace du golf, le zonage Nx de la zone des Semis où seules sont autorisées les extensions des constructions existantes.

Le règlement écrit identifie également des dispositions relatives aux centralités commerciales (conformément au SCoT) réglementant les activités autorisées ou exclues et les conditions d'extension des activités existantes. Des linéaires commerciaux sont identifiés et protégés au plan de zonage du PLU.

2) Les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de la commune

1. Les avis des PPA et PPC et les réponses de la commune

Le Pays d'Auray

- Concernant les *activités commerciales*, le PLU identifie les commerces à protéger dans le bourg. Des linéaires commerciaux sont protégés mais il serait préférable de limiter cette mesure au bourg seulement. Il serait par ailleurs intéressant que le règlement graphique de chaque zone renvoie vers le champ d'application du SCOT, tel qu'il est défini dans le règlement écrit.

Réponse de la commune

Les commerces qui sont visés par l'interdiction du changement de destination sont situés dans le centre bourg de Sauzon.

Le règlement de chaque zone renverra vers le champ d'application du SCoT tel que repris et intégré au chapitre 2 des dispositions particulières du règlement écrit. La phrase « Le plan de zonage définit une centralité commerciale à l'extérieur de laquelle les activités entrant dans le champ d'application du volet commercial du SCoT seront interdites » sera ajoutée.

- Concernant les *activités nautiques et portuaires*, les zonages UP1, UP2 confortent et favorisent l'activité portuaire de Sauzon. C'est un objectif du SCoT.

La commune prend acte

CCI Morbihan :

- *Revoir le RP* concernant le nombre d'hôtels et le poids des résidences secondaires.

Réponse de la commune

Le diagnostic sera modifié afin de mettre à jour la donnée.

- *Remarques sur le règlement écrit :*

Le PLU définit un *périmètre de diversité commerciale*. Il serait opportun de traduire la liste des activités commerciales en respectant les destinations et sous-destinations définies par l'article R151-27 et 28 du CU. Le SCoT intègre les activités de service dans le champ d'application des dispositions commerciales, ce qui n'est pas repris dans le projet de PLU. Il conviendrait de soumettre les activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle aux mêmes dispositions que les constructions destinées au commerce de détail et de les contraindre à s'installer au sein du périmètre de centralité commerciale. Pour les show-rooms et magasins d'usine il est préconisé d'être plus restrictif que le SCoT et de contenir davantage la possibilité de créer un espace de vente lié à une activité de production pour éviter toute dérive ou implantation opportuniste. Il est préconisé de lever toute obligation de stationnement en zone UA afin de faciliter l'implantation de commerces et services en centre bourg.

Réponse de la commune

Le tableau sera repris en traduisant les destinations et sous-destinations définies par les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme. La rectification concernant les shows rooms sera faite. Le règlement écrit sera modifié en supprimant l'obligation de places de stationnement pour les commerces. La sous-destination concernant les nouvelles activités de services en zones UB, UC et IAU ne sera pas autorisée.

Dispositions applicables aux zones UA, UB, UC, UI et IAUA : Soumettre les activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle à l'obligation de s'installer au sein du périmètre de centralité commerciale.

Réponse de la commune

La commune ne souhaite pas instaurer l'obligation de s'implanter au sein du périmètre commercial les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle.

Dispositions applicables à la zone UI : Il est important de réserver la zone UI aux activités dites de production qui seraient incompatibles avec l'habitat en précisant davantage la vocation de cette zone.

Réponse de la commune

Ce point pourra être revu.

Dispositions applicables à la zone N : Apporter des précisions sur les dispositions applicables au secteur Nr, concernant le lieu-dit Le Moulin (0,25ha).

Réponse de la commune

Des précisions seront apportées concernant le type d'activités commerciales autorisées au sein de ce secteur

- *Remarques sur le règlement graphique :* *Linéaires commerciaux*, sécuriser davantage la disposition interdisant le changement de destination des commerces ainsi que tout local d'activités en habitation ou en garage est interdit, limiter la disposition de protection des linéaires commerciaux aux rez-de-chaussée affectés aux activités commerciales ou aux activités de services situées au sein du périmètre de centralité commerciale.

Réponse de la commune

Ce point pourra être revu.

- *Zone d'activités économiques des Semis*, souhait de voir la zone des Semis optimisée pour pouvoir être commercialisée

Réponse de la commune

A ce jour la zone des Semis ne dispose d'aucune disponibilité. Le cadastre n'est pas à jour.

- *Remarques sur les OAP :* Les OAP définies pour le site « Rue de l'Apothicaierie » ne mentionnent pas la possibilité d'implanter des commerces comme le prévoit le règlement graphique (IAUA).

Réponse de la commune

L'OAP de la « Rue de l'Apothicaire » fera mention de la possibilité d'implanter des commerces. De plus, des prescriptions relatives à l'implantation des constructions seront ajoutées.

2. Les observations du public et les réponses de la commune

Aucune observation importante n'a été relevée sur ces différentes thématiques économiques.

La R10 demande de conserver l'attrait touristique de la commune.

Concernant l'artisanat, aucun artisan ne s'est manifesté pour témoigner d'une demande d'installation. La CE note l'observation @34 regrettant que la zone des Semis ne puisse être étendue compte tenu du nombre important de demandes de locaux.

Réponse de la commune

La zone des Semis n'est pas identifiée par le SCoT comme village économique et ne peut donc pas accueillir de nouvelles constructions. Seules l'extension des constructions existantes peuvent être autorisées.

Aucune observation n'a été relevée concernant les activités commerciales, le nautisme ou la pêche.

3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune

La CE a souhaité avoir des précisions sur les mesures concrètes envisagées pour développer le tourisme et le nautisme, l'offre commerciale, répondre aux demandes des artisans, pérenniser la pêche.

- Dynamiser ou protéger les activités commerciales en particulier dans le centre bourg,

Réponse de la commune

1/ Les linéaires commerciaux

Des linéaires commerciaux dans le centre-bourg de Sauzon ont été repérés sur le document graphique afin d'interdire le changement de destination des commerces, bureaux et locaux à usage artisanal en logements (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme : «*Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.*»)

La mise en place de ces linéaires commerciaux répond aux enjeux du commerce de proximité identifiés dans le diagnostic. En effet, le diagnostic met en évidence le besoin de soutenir l'artisanat et le commerce local afin de diversifier les ressources économiques du territoire.

La commune met en place plusieurs périmètres de linéaires commerciaux dans le centre-bourg, tout particulièrement tourné vers le port (quai Guerveur, quai Joseph Naudin, rue du Chemin Neuf), mais aussi dans les terres (rue du Lieutenant Riou, et intersection entre rue de l'Apothicaierie et rue Amiral Willaumez), ainsi que sur un site excentré. Ainsi, tout changement vers une destination autre qu'à vocation commerciale des établissements situés en rez-de-chaussée des immeubles est proscrite à l'emplacement de tout élément ponctuel identifié.

2/ Le pôle de centralité commerciale

Les règlements écrit et graphique définissent une centralité commerciale à l'intérieur de laquelle certaines activités commerciales seront permises. En dehors de cette centralité, seules des extensions définies au règlement écrit, conformément au SCoT du Pays d'Auray seront autorisées.

- Attirer des activités artisanales et dans quel secteur en dehors de la zone des Semis. Préciser le nombre de parcelles encore inoccupées et l'importance des demandes d'installations et leur secteur d'activité.

Réponse de la commune

Conformément au SCoT, la zone des Semis ne peut faire l'objet que d'une reconnaissance des activités existantes en permettant uniquement une extension limitée des bâtiments existants. A ce jour, aucune parcelle reste inoccupée.

- Développer un tourisme à l'année. Préciser votre position sur le développement des gîtes et autres structures para hôtelières.

Réponse de la commune

Le règlement écrit permet l'implantation d'hébergements et d'activités touristiques et de restauration au sein des centralités.

De plus, le document graphique identifie les différents campings du territoire, qu'ils soient isolés ou en continuité de l'enveloppe urbanisée. Les règlements associés à ces campings permettent de pérenniser l'activité existante.

- Soutenir le secteur de la pêche et développer les moyens nécessaires pour répondre aux besoins de la filière (commercialisation...), développer l'activité de plaisance,

Réponse de la commune

La zone UP correspond au site portuaire et les activités qui y sont liées (pêche, cabotage, plaisance, transport de passager...). Elle est destinée à la partie aval de la ria occupée par les flots maritimes et concédée à la commune, depuis la RD30 jusqu'à Port Bellec.

La zone UP comprend deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur UP1, qui correspond à « l'avant-port » à partir des digues du Phare jusqu'à Port Bellec : zone en eau profonde recevant les bateaux à tirant d'eau important ainsi que l'accostage des bateaux à passagers ;
- Le sous-secteur UP2, qui correspond au port actif compris entre Pen Prad et les digues du Phare, à la fois port de plaisance et d'activités professionnelles, la plus grande surface asséchant aux basses mers

- Pérenniser les équipements liés à la pratique du golf, tout en se montrant économe sur la gestion de l'eau,

Réponse de la commune

Un zonage spécifique est dédié à l'activité du golf et permet sa pérennité

- Le projet au niveau de l'embarcadère et la cohérence avec le zonage proposé.

Réponse de la commune

Le règlement de la zone UP précisera que cette zone est destinée à l'accueil de passagers, de parkings, de location de voiture et vélo, gare maritime...

4) L'appréciation de la CE

L'enquête n'a pas mobilisé la population sur ce thème, ni les commerçants, ni les artisans, ni les pêcheurs, ni les hôteliers, ni les habitants ou agriculteurs susceptibles de développer des projets de structures para hôtelières (campings, gîtes).

La CE observe que le *PADD* témoigne d'une politique volontariste de développement économique en affichant dans l'axe 2 le souci de « conforter les atouts économiques de Sauzon » qui ont été identifiés dans le *diagnostic* territorial, le tourisme, le nautisme et la pêche (portés par la qualité des sites naturels de la commune, son port et la desserte maritime avec le continent), l'artisanat (soutenu par la présence d'une zone d'activité Les Semis) et les activités commerciales essentiellement liées au tourisme et pour beaucoup localisées en centralité autour du port. Les objectifs sont de « promouvoir un tourisme à l'année » et de « soutenir l'artisanat et le commerce local ».

La CE a analysé le *contenu des règlements* pour vérifier qu'ils répondent aux orientations du *PADD*.

Concernant le *tourisme*, le règlement écrit qui permet l'implantation d'hébergements et d'activités touristiques et de restauration au sein des centralités (UA, UB, y compris dans les Villages UC) est susceptible de diversifier l'hébergement touristique et maintenir la fréquentation hors saison. En zone A, le règlement autorise les locaux et installations de diversification de l'activité agricole (agrotourisme, chambres d'hôtes, camping à la ferme). Les différents campings du territoire (le camping municipal et le camping de la Source), qu'ils soient isolés ou en continuité de l'enveloppe urbanisée, sont identifiés au règlement graphique en zone NL où sont autorisés le camping et le caravanage permettant de pérenniser les équipements de loisirs de la commune. Le golf est classé en zone Ng dont le règlement autorise les installations et aménagements légers nécessaires à son activité. La CE considère que le règlement écrit et graphique peut favoriser le développement du tourisme hors saison mais souhaiterait une attention particulière à la consommation d'eau tant dans les campings, gîtes et structures para hôtelières que dans le fonctionnement du golf, enjeux particulièrement importants durant la période estivale.

Concernant les *activités portuaires, le nautisme et la pêche*, un zonage spécifique UP est affecté au site portuaire. Son règlement autorise un développement portuaire maîtrisé autour des activités qui y sont liées (pêche, cabotage, plaisance, transport de passagers,...) et la

création d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les entrepôts. La commune souhaite accentuer les liaisons maritimes avec le continent, elle a un projet de développement non encore abouti pour améliorer l'accueil de passagers, de parkings, de location de voitures et vélos, gare maritime. La CE ne peut donc se prononcer sur ce projet mais attend de la commune une vigilance particulière au regard de ses impacts environnementaux et paysagers, compte tenu de la qualité du site.

Afin de pérenniser les *activités commerciales locales* la CE observe que le règlement conduit à une politique volontariste destinée à préserver le tissu commercial du centre bourg et les commerces à l'année. Le règlement graphique identifie une *centralité commerciale* à l'intérieur de laquelle certaines activités commerciales seront permises et en dehors de laquelle, seules des extensions définies au règlement écrit, conformément au SCoT, seront autorisées. Il repère également des *linéaires commerciaux* dans le centre bourg mais aussi dans les terres, afin d'interdire le changement de destination des commerces, bureaux et locaux à usage artisanal en logements. De plus, la CE note les engagements de la commune à revoir certains points du règlement pour faciliter l'implantation de commerces et services en centre bourg. La CE considère que ces règles sont de nature à pérenniser les activités commerciales existantes et à dynamiser le centre bourg.

Elle observe d'autre part que le développement de l'urbanisation dans le cadre des OAP se réalise en continuité directe des agglomérations, à proximité des commerces (linéaire commercial à l'intersection entre la rue de l'Apothicaierie et la rue Amiral Willaumez). Elle note l'engagement de la commune dans le MER à faire mention de « la possibilité d'implanter des commerces dans l'OAP de la « Rue de l'Apothicaierie ». La CE souhaiterait que le phasage de ces opérations d'urbanisation sur le critère de proximité des commerces et services soit privilégié, ce qui va dans le sens d'une diminution des déplacements et du développement durable.

La commune de Sauzon bénéficie d'une zone d'activités accueillant des *activités artisanales*, la zone des Semis. C'est un facteur de dynamisme économique pour la commune qui souhaiterait encourager l'implantation d'activités artisanales diversifiées (PADD). Cette zone est classée en Nx au règlement graphique. La CE regrette que cette zone ne soit pas considérée par le SCoT comme un site économique pouvant se développer mais pouvant seulement étendre le bâti existant à hauteur de 30% de son emprise au sol. Elle s'interroge sur l'existence de friches ou d'une utilisation non optimale de l'espace même si le MER affirme « qu'aucune parcelle n'est inoccupée ». Afin de satisfaire des éventuelles demandes d'installation de nouveaux artisans (dont elle n'a pas eu connaissance durant l'enquête) la CE aimerait que le règlement soit revu afin d'optimiser et pouvoir densifier le foncier de cette zone.

En conclusion,

La CE estime que les objectifs du PADD relatifs aux enjeux économiques sont correctement déclinés dans le projet de PLU sur la base des atouts de la commune.

Les règlements graphique et écrit contiennent des éléments propres à favoriser le développement du tourisme et des activités portuaires (y compris le projet au niveau de l'embarcadère, encore non abouti), à dynamiser les commerces du centre bourg et à proximité des OAP.

La CE regrette que, au regard de son identification au SCoT, la zone des Semis ne puisse être agrandie et offrir à la commune des possibilités d'installation de nouvelles activités artisanales susceptibles de fixer des résidents principaux et développer une gamme de services accrue à la population.

3.4. Les enjeux d'urbanisation à des fins d'équipements d'intérêt collectif

1) Rappel du projet

1. Etat des lieux

La plupart des équipements et services de Belle-Ile sont concentrés sur la commune de Le Palais.

De son côté, la commune de Sauzon compte :

- une école primaire d'un effectif de 84 élèves,
- un centre-équestre,
- un complexe multisports avec un terrain de golf,
- une bibliothèque et une salle des fêtes.
- un port de plaisance

L'entrée du bourg et les implantations sportives doivent être mises en valeur. Le port et la place de l'église accueillent les services et commerces.

En période estivale, les liaisons avec le continent sont élargies au port de Sauzon.

2. Les axes d'effort formulés dans le PADD

AXE 1 : Promouvoir un développement urbain raisonné pour préserver la qualité du cadre de vie

- Améliorer la qualité des espaces publics, supports de liens sociaux ;
- Prévoir un niveau d'équipement suffisant (vie associative très développée, nouveaux besoins et renforcement des équipements existants)

Concrètement sur Sauzon :

- Aménager le centre bourg en créant du lien avec les différentes places ;
- Sécuriser les arrêts de cars scolaires
- Prévoir des lieux fédérateurs au sein des nouvelles opérations.

AXE 2 : Conforter les atouts économiques de Sauzon

- Développer les équipements de loisirs à destination des insulaires et des touristes ;
- Développer la pêche (filiale courte, pêche insulaire, équipements, liés à la pêche et à la vente) ;
- Assurer un niveau d'équipement numérique permettant de contribuer à la connectivité du territoire et à la diminution des besoins en déplacement (fibre, suppression des zones blanches).

Concrètement sur Sauzon :

- Relancer la desserte maritime de Sauzon ;
- Développer la sensibilisation des plaisanciers ;
- Pérenniser et rénover le camping municipal et maintenir le camping de la source ;
- Conforter et sécuriser le stationnement lié au golf et pérenniser les équipements liés au golf ;
- Mettre en place des équipements portuaires pour l'amélioration de la qualité de l'eau et la manutention des bateaux.

3. La traduction réglementaire des orientations du PADD

Les zones U

Parmi les zones U, certains secteurs sont concernés par les équipements d'intérêt collectif :

La zone UA correspond au noyau historique de Sauzon, situé sur le port. Elle est caractérisée par un bâti dense et la présence d'équipements et de services nécessaires à la vocation majoritairement résidentielle de la zone. Cette zone comprend notamment un secteur UAa qui correspond au bâti ancien de Sauzon autour de la mairie et des équipements collectifs.

La zone UB accueille les extensions pavillonnaires du bourg sous forme d'un tissu dense. Elle accueille également tous les équipements liés et nécessaires à la vie du bourg et du port.

La zone UP correspond au site portuaire et les activités qui y sont liées. Dans le secteur UP1 uniquement, sont autorisés seulement :

- Les équipements lourds, liés au stationnement ou débarquement, ou rembarquement des bateaux à passagers et à l'accueil de ceux-ci (avec le cas échéant, la possibilité de réaliser des équipements pour débarquer du matériel ou des voitures) facilitant le trafic portuaire ;
- Les équipements lourds liés à la plaisance ou à l'activité des pêcheurs professionnels ;
- La construction de bâtiments liés à l'activité portuaire (accueil du public) ainsi que de terres pleins ;
- La constitution de digues destinées à limiter l'agitation du plan d'eau. Dans le secteur UP2 uniquement, sont autorisés seulement :
 - Les équipements lourds liés à la plaisance ou à l'activité des pêcheurs professionnels ;
 - Le dévasement ou la création d'une zone en eau profonde avec digue à seuil peut être envisagé, de même que le remodelage des murs de quais et la création pour cheminement piétons.

La zone UL est destinée exclusivement aux activités et équipements d'intérêts collectifs, sportifs et de loisirs. Les objectifs poursuivis par la création de la zone UL sont :

- Pérenniser les équipements sportifs et de loisirs de la commune ;
- Permettre l'évolution des équipements sportifs et de loisirs situés dans le bourg de Sauzon.

Les OAP

Les zones 1AUa correspondent à un secteur mixte d'accueil de logements, équipements et commerces dont les opérations devront s'effectuer sous la forme d'une opération d'ensemble. L'OAP de l'Apothicairerie comporte des liaisons secondaires au projet desservie par la voie principale. Des liaisons douces favoriseront les déplacements non-motorisés pour rejoindre les quartiers et les équipements voisins. Le parking de l'équipement public situé au Nord, sera mutualisé au site.

La zone N

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts. Elle comprend plusieurs secteurs dont certains peuvent accueillir des équipements :

Les zones NP (domaine public maritime) qui peuvent accueillir

- Tous les équipements légers ayant trait à :
 - La mise en place de quelques mouillages ;
 - La réalisation d'une ou deux cales de mise à l'eau ;
 - La confortation en soutènement de la RD30 ;
 - La mise en place d'équipements pour l'assainissement collectif ou l'énergie électrique.

EP 23000089 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sauzon
Conclusions.

Les zones Nl (camping et caravanage) et Nla (extension et la surélévation des bâtiments existants à vocation de loisirs du camping municipal)

2) Les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de la commune

1. Les avis des PPA, PPC et les réponses de la commune

PAYS D'AURAY

Les zonages UP1, UP2 confortent et favorisent l'activité portuaire de Sauzon. C'est un objectif du SCoT.

Le SCOT a pour objectif de favoriser l'amélioration fonctionnelle, environnementale et urbaine des espaces portuaires. De plus, il identifie le port de Sauzon comme « port d'équilibre » dans le but d'accroître l'accessibilité de Belle-Ile en Mer. Ainsi, le projet de PLU, au travers des zonages UP1, UP2 et l'emplacement réservé n°2 pour la réalisation d'un équipement d'accueil et de services liés à l'activité portuaire, conforte et favorise l'activité portuaire en lien avec ces objectifs du SCOT.

Réponse de la collectivité

/

2 Les observations du public et les réponses de la commune

Néant

3) Les questions de la CE dans le procès-verbal et les réponses de la commune

- développer l'activité de plaisance,

Réponse de la collectivité

La zone UP correspond au site portuaire et les activités qui y sont liées (pêche, cabotage, plaisance, transport de passager...). Elle est destinée à la partie aval de la ria occupée par les flots maritimes et concédée à la commune, depuis la RD30 jusqu'à Port Bellec.

La zone UP comprend deux sous-secteurs :

– Le sous-secteur UP1, qui correspond à « l'avant-port » à partir des digues du Phare jusqu'à Port Bellec : zone en eau profonde recevant les bateaux à tirant d'eau important ainsi que l'accostage des bateaux à passagers ;

– Le sous-secteur UP2, qui correspond au port actif compris entre Pen Prad et les digues du Phare, à la fois port de plaisance et d'activités professionnelles, la plus grande surface asséchant aux basses mers

- pérenniser les équipements liés à la pratique du golf, tout en se montrant économe sur la gestion de l'eau,

Réponse de la collectivité

Un zonage spécifique est dédié à l'activité du golf et permet sa pérennité.

- le projet au niveau de l'embarcadère et la cohérence avec le zonage proposé,

Réponse de la collectivité

Le règlement de la zone UP précisera que cette zone est destinée à l'accueil de passagers, de parkings, de location de voiture et vélo, gare maritime...

4) L'appréciation de la CE

En conclusion,

La commission d'enquête observe avec une certaine satisfaction que des mesures sont annoncées pour développer les équipements communaux, susceptibles d'aider au maintien des résidents principaux et favoriser l'attractivité touristique du territoire.

- Des zonages spécifiques sont affectés aux terrains de camping avec une volonté affichée de pérenniser le camping municipal et de maintenir le camping de la source.

- Les zonages UP1, UP2 confortent les activités portuaires et permettront de les développer dans le futur (projet en cours) ;
- Le PLU prévoit de relancer la desserte maritime de Sauzon et améliorer ainsi le lien avec le continent ;
- Le zonage lié au terrain de golf favorisera la pérennisation des équipements et du terrain.

La CE constate toutefois une absence de précisions concernant l'accueil du port et les projets de bâtiments pour la mairie.

3.5. Les enjeux agricoles

1) Rappel du projet

1. Le Rapport de présentation établit un *diagnostic* (réalisé par la Chambre d'agriculture) sur les caractéristiques de l'agriculture et sa place dans l'économie du territoire. La vaste occupation des espaces agricoles joue un rôle fondamental dans l'aménagement du territoire (53% du territoire). Le nombre des exploitations a considérablement diminué sur l'île et sur Sauzon (16 exploitations en 2020 contre 36 en 1988) tandis que la taille des exploitations a augmenté, impliquant l'installation d'infrastructures agricoles conséquentes. Le pâturage est encore très présent sur l'île avec une nette présence d'ovins et de bovins. Les cultures de maïs, blé se concentrent sur les terres intérieures de l'île au niveau du plateau. De ce diagnostic émergent les enjeux pour l'agriculture.

2. Le PADD dans ses orientations met en lumière les différents enjeux et les différents leviers destinés à préserver et développer l'agriculture : le foncier disponible, la diversification des activités agricoles, le devenir des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles.

Dans son axe 1 il entend « promouvoir un développement urbain raisonné » qui s'inscrit dans une réduction de la consommation foncière de 50% à l'horizon 2050 (dans le respect de la loi Climat et résilience) et une optimisation du foncier en priorité dans l'enveloppe urbaine avec lutte contre l'étalement urbain, extension urbaine en continuité des enveloppes urbaines et des prescriptions de densité dans les opérations d'aménagement et de programmation, soit une sobriété foncière au service de l'agriculture.

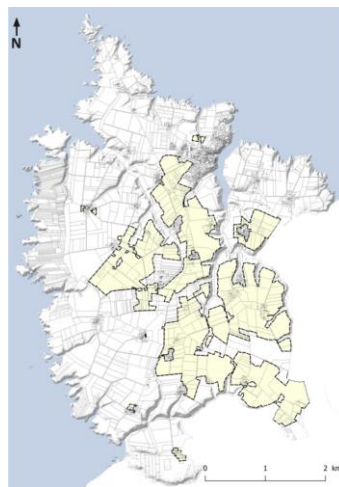
Puis dans son axe 2 il entend « conforter les atouts économiques de l'île » et en particulier, « pérenniser et développer les activités agricoles locales ». A cette fin, il propose de préserver l'outil agricole, de créer des réserves foncières, de protéger les sièges d'exploitation, de promouvoir la vente directe et les circuits courts, de faciliter la transmission des exploitations, de diversifier les pratiques agricoles, de maîtriser les changements de destination.

3. La consommation de foncier au cours de la période de référence du PADD (2011-2021) met en lumière l'impact du développement urbain sur l'espace rural et l'activité agricole : l'urbanisation s'est faite majoritairement en extension de la trame urbaine existante, 7,9% en densification (Bourg et Bordery) contre 92,1% en extension (6,75ha). Cette analyse a conduit à afficher l'objectif d'une consommation de foncier de l'ordre de 3,4ha maximum.

4. Le contenu du règlement littéral et graphique du PLU concernant le zonage agricole A dont les terres agricoles sont à protéger, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique (Art. R 151-18 du CU), traduit les objectifs du PADD.

Le règlement graphique exprime cette orientation par la création de la zone A dont les objectifs sont de maintenir et pérenniser le secteur d'activité agricole et prendre en compte les

spécificités du territoire communal notamment avec la définition du secteur lié aux zones humides (Azh en application des dispositions du SDAGE). Ce zonage (A et Azh) correspond à environ 570ha soit 25% du territoire (terre, hors mer).



Cf. Justification des choix, zonage A p. 95

Le règlement écrit précise les conditions d'occupation du sol et d'installation des nouveaux bâtiments liés et nécessaires aux exploitations agricoles. Il autorise la construction justifiée d'un logement de fonction de l'exploitant à proximité immédiate du siège. Les extensions des habitations existantes sont contraintes par leur emprise au sol (50% du bâti existant ou 50m² de surface de plancher) et leur intégration environnementale et paysagère, sans création de logement nouveau. Les changements de destination des bâtiments agricoles spécifiquement identifiés au règlement graphique (a. L 151-11 du CU) en raison de leur intérêt architectural, patrimonial ou local, sont autorisés s'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ainsi sont autorisés les locaux et installations de diversification de l'activité agricole (transformation, valorisation des productions locales). Une zone Nr est affectée à l'aménagement et à la réhabilitation de bâtis existants pour une vocation liée à une activité agricole et/ou commerciale. Le logement de l'exploitant agricole pourra y être admis,

2) Les avis des PPA, PPC, MRAe, les observations du public et les réponses de la commune

1. Les avis des PPA, PPC, MRAe et les réponses de la commune

L'Union belliloise pour l'environnement et le développement :

Préciser la possibilité de transformation de certains bâtiments agricoles ;

Réponse de la commune

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. »

L'article L 121-10 du Code de l'urbanisme a été modifié par la Loi Elan. Il est dorénavant indiqué « le changement de destinations de ces constructions ou installations est interdit ». Cela ne concerne pas les bâtiments construits avant 1943 ou ceux qui n'ont déjà plus de vocation agricole. Cependant, les bâtiments agricoles actuels ont été construits après 1943. Par ailleurs, la volonté des élus est que les bâtiments agricoles restent agricoles.

Préciser le contenu de la zone Nr au regard d'opérations d'agrotourisme

Réponse de la commune

Une zone Nr existe bien au règlement graphique. Elle se situe dans le secteur du Moulin au nord-est de la commune. La commune ne souhaite pas fixer de règles concernant l'agrotourisme dans le PLU.

Le Pays d'Auray

- Dans le rapport de présentation, pour justifier le positionnement des espaces à urbaniser, on ne trouve pas la trace d'un bilan des impacts environnementaux, de la prise en compte des risques et de l'impact sur l'activité agricole. Les zones UC du village de Logonnet, et UD des SDU de Kerguech et Magorlec semblent empiéter sur les périmètres sanitaires couvrant les exploitations agricoles.

Réponse de la commune

Le rapport de présentation sera modifié afin d'ajouter un bilan justifiant le choix des zones à urbaniser et l'absence d'impact sur les exploitations du fait de la nature de l'activité agricole ou de l'usage des bâtiments concernés.

- Concernant la réduction de la consommation d'espaces, dans le rapport de présentation, il est estimé que 7.3 ha ont été consommés entre 2011 et 2021 sans définir s'il s'agit d'espaces naturels, agricoles et forestiers. C'est à préciser pour justifier la baisse de consommation d'espace de 50% par rapport à la décennie précédente.

Réponse de la commune

La clarté du document pourra être revue.

Le rapport de présentation 1.2. justifie et précise l'ensemble des données et calculs.

- Concernant les zonages A et N : être vigilant quant à l'écriture des règles de constructions et installations et d'extension des constructions existantes en zone agricole, supprimer la mention d'extension mesurée du règlement écrit et réglementer uniquement les extensions, soit d'autoriser les extensions mesurées à hauteur de 30% de l'emprise au sol.

Réponse de la commune

Le terme « mesurée » sera supprimé concernant les extensions. Le règlement écrit sera revu

Chambre d'agriculture du Morbihan

- Présence de surfaces agricoles et des sites bâtis d'exploitations en zone N. Demande : placer tous les sites des exploitations agricoles en zone A en prévoyant le potentiel de développement des activités en place.

Les sites bâtis agricoles et espaces agricoles (espaces mis en valeur par l'agriculture) sont en espaces remarquables. La zone Ns, espace remarquable du littoral, ne peut pas être revue car elle a été définie par l'État et non la Mairie.

- Le règlement de la zone A est à adapter aux projets agricoles alors qu'il semble fait pour construire des habitations comme s'il s'agissait d'une zone à vocation habitat (l'article A2.1 doit s'appliquer au locaux d'habitation et non aux constructions d'exploitation, des précisions sont à apporter à l'article A1.1, les dispositions nouvelles de l'article L121.10 du code de l'urbanisme doivent être intégrées).

Réponse de la commune

Le règlement de la zone A sera modifié afin de préciser que l'article A2.1 ne s'applique pas aux installations et constructions des exploitations agricoles.

L'article L121-10 du Code de L'urbanisme spécifique aux communes littorales n'évoque pas les locaux de permanences, les locaux de transformation, de conditionnement ou de vente dans ce qui est autorisé en zone A.

La notion de « continuité d'urbanisation » sera supprimée dans le règlement écrit afin de prendre en compte l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme.

- L'article A2.2 interdit le fibrociment alors qu'il est couramment utilisé pour les toitures des bâtiments agricoles.

Réponse de la commune

Le règlement écrit pourra éventuellement autoriser la tôle ondulée sur les bâtiments agricoles uniquement.

- L'article A 2.3 prévoit d'imposer la plantation d'arbres sur au minimum 1/10e de la surface de la parcelle. Cette disposition n'est pas adaptée à la zone agricole et aux projets des exploitations. Cet article prévoit également l'interdiction de construire aux abords des cours d'eau et zones humides alors que ces derniers se trouvent en zones N ou Azh

Réponse de la commune

La disposition sera retirée du règlement écrit, en zone A. Cette réglementation permet un rappel de l'inconstructibilité de leurs abords. Elle est également un plus pour sauvegarder cette trame bleue.

EP 23000089 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sauzon
Conclusions.

- Renforcer dans leur pérennité les constructions agricoles

Réponse de la commune

En l'absence d'identification sur le règlement graphique, le changement de destination n'est pas autorisé.

Gerveur da Viken

L'agriculture à Belle Île est un équilibre à préserver.

- Le programme concernant le bâti agricole est ambitieux surtout en ce qui concerne les constructions et extensions en zones A et N. Il est indispensable de limiter les possibilités d'extension des bâtiments en zones A

Réponse de la commune

Le règlement pourra être réétudié sur ce point par les élus afin d'apporter plus de lisibilité.

- Constructions et changements de destination : Identifier clairement les bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial situés dans la bande des 100 mètres pour éviter tout risque contentieux.

Réponse de la commune

Le règlement fera référence au document graphique sur ce point et des contraintes seront formulées (respect du volume existant) dans l'article N 1.2. Un nouveau chapitre sera créé au titre V afin de préciser les conditions de changement de destination des constructions identifiées au plan de zonage. Le règlement fera un rappel sur l'exception permise pour les changements de destination. Ces bâtiments seront également identifiés au règlement graphique.

- Extensions des habitations existantes : Se tenir à la mesure envisagée : extension limitée à 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 50 m².

Réponse de la commune

Les règles liées aux constructions et installations agricoles en zone agricole pourront être revues (en dehors des EPR). La mention d'extension « mesurée » du règlement écrit sera supprimée

Etat (DDTM)

Modifier le règlement écrit pour n'autoriser que les nouvelles constructions liées à l'activité agricole, forestière et de cultures marines en zone A.

Réponse de la commune

Le règlement sera modifié dans ce sens.

MRAe

La consommation d'espaces agricoles devrait diminuer de moitié soit une consommation foncière de 7,65 ha dont 3,4 ha en extension de l'urbanisation. Elle a identifié comme enjeu la préservation des espaces naturels et agricoles au regard de l'attractivité touristique de l'île et d'une pression foncière soutenue.

2. Les observations du public et les réponses de la commune

Les enjeux agricoles ont très peu mobilisé le public avec seulement 3 observations : 1 exploitant, 1 association qui s'était déjà exprimée en amont en tant que PPA (Gerveur da viken) et 1 exploitant « les jardins de Kerzo » qui a fourni deux observations (dont 1 doublon) sur le registre dématérialisé.

@19a, association Gerveur da viken : demande de verrouiller le règlement concernant le bâti agricole pour encadrer les constructions, les changements de destination et les extensions et de préciser de soumettre l'autorisation à l'avis de la CDPENAF (a. L151-11). Eviter le risque de déséquilibrer l'activité agricole locale par l'importation de l'agrotourisme et d'impacter les

paysages et l'environnement (vignobles). Encadrer ces types de cultures dans le règlement écrit en zone A et N.

Réponse de la commune

Article L121-10, Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018, modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 43

Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

"Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit en zonage A. "

@7, @8, @9 (doublon), Vasseur Baptiste, Gimenez Amandine. Gaec Les Jardins de Kerzo : possède des terres achetées en 2007 avec hangar (aujourd'hui vétuste) et serres (2,5ha), exploitées en maraîchage saisonnier. Souhait : déposer un PC pour un hangar de stockage agricole plus adapté, plus grand pour une activité annuelle. Le hangar est zoné en A (surface trop restreinte) et le reste de l'exploitation en N. Le GAEC exploitant 5,5ha il faudrait construire un hangar de 550m² (10% des terres exploitées). Inquiétude aussi du zonage N des serres (exploitées en plein champs et serres depuis 1985); Le GAEC fait vivre 4 personnes à l'année et 1 saisonnier sur 6 mois. *Demande:* requalification des terres agricoles en A au lieu de N.

Réponse de la commune

La commune de SAUZON est favorable à ce que le zonage N passe en A sur les parcelles ZD n°398 et 76.

@34, Leroux Tim : constate que le zonage agricole paraît faible par rapport au nombre de terrains exploités.

Réponse de la commune

La zone naturelle n'interdit pas la culture agricole.

3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune

La CE a souhaité obtenir des précisions sur l'adéquation opérationnelle du règlement aux objectifs exprimés dans le PADD et la position de la commune relative aux changements de destination des bâtiments agricoles.

- justifier les classements en N et/ou A et la part prépondérante du zonage N sans lien particulier avec la qualité des terres ou la préservation des paysages ; proposer un zonage cohérent et adapté aux orientations du PADD concernant la préservation de l'outil agricole et la vente directe de produits locaux,

Réponse de la commune

La zone Agricole est dédiée aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. (Article R 151 22 CU)

La zone Naturelle correspond « aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. » article R 151 24 CU

La zone Naturelle autorise également les cultures agricoles.

L'évaluation environnementale du dossier permet de préciser les sites et milieux naturels à préserver sur le territoire nécessitant un zonage N.

- justifier l'absence de « changements de destination » de bâtiments agricoles au règlement graphique sur la base des critères retenus dans le SCoT pour autoriser la reconversion de certains bâtiments d'intérêt patrimonial sans nuire aux exploitations agricoles,

Réponse de la commune

« Article L121-10, Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018, modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 43

Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

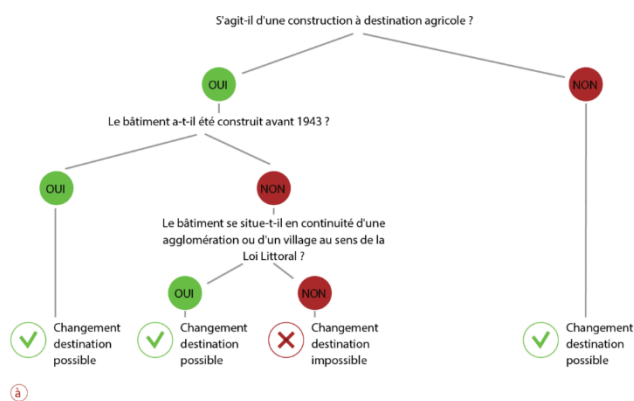
L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. »

Ainsi, le changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines ne peut être autorisé.

Cela ne concerne pas les bâtiments construits avant 1943 ou ceux qui n'ont déjà plus de vocation agricole. Cependant, les bâtiments agricoles actuels ont été construits après 1943.

Le changement de destination au regard de la Loi Littoral



- compléter le règlement écrit et graphique concernant les changements de destination,
- préciser clairement votre position au regard de certaines demandes formulées durant l'enquête pour mener des projets agricoles aboutis et adapter le règlement et le zonage pour permettre leur réalisation (en particulier le projet « jardins de Kerzo » @7 et @9).

Réponse de la commune

La commune est favorable à la demande de classement en zone agricole des serres. Cette demande sera réétudiée avant l'approbation

4) L'appréciation de la CE

A partir du *diagnostic territorial*, la CE mesure le poids de l'agriculture dans le territoire de l'île et de Sauzon en particulier et sa place dans l'occupation de l'espace (37% de l'île, 53% du territoire de Sauzon). Pour autant elle constate une réduction du nombre des exploitations ayant leur siège dans la commune (16) et des emplois agricoles (5%) par rapport à la décennie précédente. Ces constats mettent en lumière des enjeux forts du PLU, la préservation de l'activité agricole, la maîtrise de la consommation du foncier agricole, le devenir des bâtiments agricoles face au développement de l'urbanisation, la transmission des exploitations.

La CE considère que l'espace est une ressource naturelle non renouvelable et que l'enjeu agricole essentiel est la maîtrise de la consommation du foncier. La CE constate que *le PADD* consacre un point spécifique à l'agriculture en tant qu'activité économique à part entière et que, pour ce faire, il affiche une réduction de la consommation de foncier de 50% par rapport

à la décennie précédente (3,4ha maximum) en limitant les extensions, une volonté de densifier les secteurs urbanisés dans les espaces identifiés, de lutter contre l'étalement urbain et maîtriser le changement de destination des bâtiments en cas de cessation d'activité agricole de manière à éviter la création de contraintes futures et tout conflit d'usage entre les activités agricoles et les habitants et pérenniser les outils de production agricole. La CE considère que ces objectifs sont de nature à faciliter le maintien des exploitations existantes et leur transmission, en les protégeant de la pression urbaine. Un autre levier inscrit dans le PADD est d'encourager la diversification des activités agricoles en valorisant les ressources locales (diversification des productions locales, transformation et valorisation sur place, vente directe de produits locaux, agrotourisme, accueil et hébergement touristique). La CE considère que cet objectif est essentiel pour assurer des compléments de revenu aux agriculteurs, favoriser les circuits courts de distribution, contribuer au développement des énergies renouvelables et participer à l'attractivité touristique du territoire.

La CE a analysé la *traduction réglementaire de ces objectifs du PADD dans le projet de PLU*

Concernant *l'urbanisation en matière d'habitat* (qui a été développée dans le point 3.2 de ces conclusions) la CE considère qu'elle repose sur un objectif démographique, une offre de logements et des densités conformes aux prescriptions du SCoT et aux objectifs du PADD et sont porteuses de maîtrise de la consommation de foncier (3,4ha).

Les dispositions du *règlement littéral et graphique* sont un outil important pour la survie et le développement des activités agricoles.

La CE observe que au règlement graphique, le zonage agricole (A) couvre seulement le quart du territoire (alors que la SAU couvre 53% du territoire) et s'interroge (comme la Chambre d'agriculture) sur l'adéquation du zonage au regard de la localisation des sièges d'exploitation. Elle prend note de la réponse de la commune dans le MER « *selon laquelle les sièges d'exploitation sont en espace remarquable, donc en zonage Ns* ». La localisation des sièges d'exploitation sur le territoire mériterait d'être vérifiée.

La CE prend note de l'engagement de la commune à revoir le règlement écrit de la zone A dans le PLU approuvé. Elle estime que les dispositions relatives à la destination des constructions, à l'usage des sols et à la nature des activités dans les zones agricoles (articles 1 et 2), en n'autorisant que les nouvelles constructions liées à l'activité agricole, forestière et de cultures marines en zone A, en maîtrisant les possibilités d'extension des bâtiments en zones A (en supprimant la mention d'extension « mesurée »), seront ainsi adaptées et cohérentes pour préserver l'activité agricole, le développement des exploitations et la possibilité d'un logement de fonction à proximité de son bâtiment d'exploitation et justifié par la nécessité d'une présence permanente.

Les *changements de destination* vers des destinations précisément énumérées (logement, artisanat et commerce de détail, hébergement touristique, ...) sont autorisés à l'a. 1.1 (au titre du L151-11 du CU) s'ils sont repérés au règlement graphique et sans impact sur l'environnement bâti ou naturel (après avis de la CDPENAF). La CE regrette que des critères précis retenus pour autoriser les changements de destination, conciliant la préservation de l'activité agricole (distance suffisante pour ne pas la compromettre ni obérer son avenir) et la protection du patrimoine vernaculaire présentant une qualité architecturale reflet de l'identité locale, ne soient pas précisés au règlement. Elle regrette l'absence d'inventaire des changements de destination des bâtiments agricoles susceptibles d'être autorisés et leur inscription au règlement graphique. Elle prend note de la position politique de la commune exprimée dans le MER en matière de changements de destination et de « *la création d'un nouveau*

chapitre précisant les conditions de changement de destination des constructions qui seront identifiées au plan de zonage ». La CE regrette que le règlement ne soit pas plus explicite et plus incitatif au regard de la diversification des activités agricoles notamment la production d'énergie renouvelable et les possibilités de développement du solaire voltaïque pour satisfaire aux objectifs du PADD en matière de transition énergétique et de développement durable. Elle propose d'autoriser au règlement la diversification des activités agricoles et en particulier de préciser la politique de la commune en matière de production d'énergie renouvelable.

La CE aurait aimé qu'un repérage des potentialités de changement de destination des bâtiments agricoles hors d'usage sur le territoire soit réalisé et que des critères qui répondent tant à des enjeux de diversification des activités agricoles (pouvant contribuer à leur développement ou à leur survie) qu'à des enjeux patrimoniaux soient explicités. Elle prend note que la commune ne souhaite pas fixer de règles en matière d'agrotourisme.

En conclusion,

La CE considère que le projet de PLU répond globalement aux objectifs du PADD concernant les enjeux agricoles : limitation de la consommation d'espace pour l'urbanisation, protection du développement des activités agricoles. La CE prend note des engagements de la commune à revoir le règlement écrit pour améliorer leur préservation.

La CE souhaite

- Une évolution du *règlement écrit* visant à préciser les conditions de changement de destination, de diversification des activités agricoles et de développement des énergies renouvelables dans l'espace rural.
- Une évolution du *règlement graphique* précisant les éventuelles possibilités de changements de destination et la localisation des sièges d'exploitation, modifiant en particulier le zonage de N en A du site de Kerzo (serres).

3.6. Les enjeux environnementaux, paysagers et le cadre de vie

1) Rappel du projet

1. Rapport de présentation

Le rapport de présentation a en particulier pour objet d'analyser l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan.

Il présente les enjeux environnementaux et les perceptions paysagères sur l'ensemble du territoire de Belle-Île (landes, dunes, côte et falaises, criques, plateau, vallons) et quelques focus spécifiques à Sauzon ;

Sauzon bénéficie d'une situation abritée au creux de deux vallons liés par la mer sous forme de rias. Ce secteur semble être le plus exposé Le bourg s'est installé sur le coteau Est, le plus ensoleillé de la ria. Ce secteur semble être la partie de la commune la plus exposée au risque d'évolution du trait de côte. Une annexe au rapport de présentation recense les zones humides de Sauzon qui représentent une surface de 96,68 ha soit environ 4,73% de la surface du territoire communal de Sauzon. Elle propose quelques éléments de gestion des zones humides

Sauzon est concernée par des protections réglementaires relatives au paysage, à l'écologie, à la protection du foncier au regard des enjeux environnementaux forts : le site classé du port, le

site Natura 2000 (hormis la zone urbaine), des ZNIEFF de type 1 et 2, 1 arrêté de protection biotope, 4 espaces naturels sensibles, des sites du Conservatoire du littoral (les Dunes de Ponant, 110.17 ha, la Pointe des Poulains, 15.06 ha ; Ster Vras Apothicairerie, 173.65 ha).

2. Le PADD

L'axe 3 du PADD affiche la volonté de préserver et valoriser les espaces naturels de Sauzon. Il se décline en quatre thèmes majeurs :

- préserver les paysages de Sauzon,
- préserver les espaces naturels remarquables de Sauzon,
- conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue,
- valoriser le patrimoine et le paysage urbain.

3. Le règlement graphique

Il exprime cet axe par l'identification d'espaces contribuant à la continuité de la trame verte et bleue, par la création des zones A permettant de protéger les richesses naturelles et N affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages et espaces dédiés à l'exploitation forestière.

Il fait également apparaître des éléments particuliers du paysage tels que : Espaces proches du rivage, haies bocagères à préserver, abords de cours d'eau à préserver, éléments de paysage, patrimoine à protéger ou créer, espaces boisés classés (EBC), zones humides, sites archéologiques, etc...

L'ensemble de ces éléments permet de mettre en évidence tout ce qui contribue à créer un paysage unique, un cadre de vie propre à Belle île. A ce titre, ils méritent une protection particulière afin que ce caractère typique de la vie insulaire puisse être durablement préservé.

Il présente les différents éléments identifiés au PADD en matière de protection sous forme de carte et fait ainsi le lien entre le PADD et le règlement écrit.

4. Le règlement écrit

Il définit précisément dans quelles conditions seront protégés les différents éléments listés au règlement graphique.

Il précise les zones dans lesquelles il sera possible de construire avec les prescriptions y afférent.

C'est ainsi que, dans son Titre V – Dispositions précisant des éléments particuliers du règlement des différentes zones, il précise en son chapitre 1 des dispositions relatives à la trame verte et bleue et au paysage, les espaces boisés classés, les haies protégées, des éléments de paysage, des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés et aux zones de présomption de prescriptions archéologiques.

5. Etat initial de l'environnement

L'État initial de l'environnement est une analyse objective de la situation environnementale locale, il vise à identifier les questions qui se posent sur le territoire en la matière et à permettre, sur la base d'une analyse thématique des grands domaines de l'environnement, de dégager les enjeux principaux sur le territoire.

Cette analyse permettra ensuite de mieux mesurer les incidences notables des orientations du schéma sur l'environnement. En effet, si la politique environnementale a un impact sur la qualité des paysages, des milieux naturels, des ressources naturelles mais aussi sur le cadre de

vie, sur la sécurité des habitants comme des entreprises vis à vis des risques... elle a également une influence sur l'attractivité, sur l'identité et sur la compétitivité du territoire.

6. Les OAP

Les OAP font l'objet d'un état initial du site permettant d'identifier les éléments à préserver et à développer. Cette démarche vise à intégrer la dimension environnementale dans le projet en assurant des espaces de transition et des continuités écologiques. Les orientations permettent ainsi :

- de maintenir ou renforcer la trame verte et bleue ;
- d'exprimer l'importance de protéger ou de créer un espace naturel ou végétal au sein de l'opération (jardins, espace vert, transition végétale, etc) ;
- de prévoir des orientations paysagères et environnementales par le maintien des haies ou arbres remarquables ;

Par ces principes d'aménagement et ces orientations, les OAP visent à encadrer l'urbanisation de ces secteurs de projet pour limiter l'impact des constructions.

2) Les avis des PPA, PPC et MRAe, les observations du public et les réponses de la commune

1. Les avis des PPA, PPC et MRAe et les réponses de la commune

MRAe

Elle souligne tout d'abord que le règlement graphique, en classant 70,8 % du territoire en zone naturelle N permet une protection significative de la trame verte et bleue du territoire.

Elle relève néanmoins que la commune aurait dû davantage justifier la localisation des zones N, au regard des corridors écologiques et des zones à restaurer (cf. la carte ci-dessous) afin d'affiner son analyse et la bonne prise en compte des enjeux de la trame verte et bleue par le projet de PLU.

La localisation des corridors écologiques à créer ou à restaurer devrait être précisée, à la parcelle, sur une carte au 1/5 000, et être approuvée par les habitants après concertation.

Du fait de l'absence de mesure spécifique prévue par la commune, une réflexion plus poussée sur la question de la fermeture paysagère des fonds de vallons pourrait être envisagée par la commune.

Réponse de la collectivité :

La commune n'a pas apporté de réponse à ces observations.

ARS

Pour les plantes invasives, les recommandations contenues dans le document d'urbanisme (titre V) devront être complétées en mentionnant :

L'arrêté préfectoral du 1er avril 2019 relatif à la lutte contre les ambrosies à feuilles d'armoise, à épis lisses et trifide, ainsi que contre la berce du Caucase. Cet arrêté prescrit la destruction obligatoire de ces plantes dans le Morbihan,

L'arrêté préfectoral du 31 juillet 2020 relatif à la lutte contre le baccharis, une plante invasive et allergisante présente sur le territoire breton.

Réponse de la collectivité :

Ces recommandations seront complétées

DDTM

Natura 2000

La diminution de l'espace remarquable par la qualification en zone UBa de plusieurs parcelles situées en protection Natura 2000, n'est pas conforme à la carte notifiée.

Réponse de la collectivité :

Après analyse de la carte des espaces remarquables, on ne voit pas la différence. Le règlement graphique reprend bien la carte de l'Etat.

La collectivité se rapprochera des services de l'Etat pour qu'il puisse être apporté des précisions.

Zones humides

Zones humides : Même si, conformément à l'article R121-4 du code de l'urbanisme définissant la liste des espaces remarquables, les zones humides situées en espaces remarquables devraient être classées en zone Ns, le règlement graphique les classe toutefois en zone Nzh.

Réponse de la collectivité :

La Commune souhaite laisser les zones humides en Azh et Nzh pour une meilleure visibilité.

Espaces boisés classé

Conformément à l'article L.121-27 du code de l'urbanisme, les espaces boisés classés les plus significatifs feront l'objet d'un passage à la CDNPS du 25/05/2023, dont l'avis devra strictement pris en compte dans le document approuvé.

Réponse de la collectivité :

La réponse de la collectivité a été formulé suite à l'avis de la CDNPS. La collectivité invite à lire les réponses suite aux remarques de la CDNPS.

Les espaces proches du rivage

Espaces proches du rivage - Le règlement graphique exclut totalement le bourg de Sauzon des espaces proches du rivage, pour autant une partie du bourg y est située. La délimitation des espaces proches du rivage doit être impérativement complétée.

Réponse de la collectivité :

La délimitation des espaces proches du rivage sera complétée.

Préservation des espaces remarquables

Aménagements légers

Le règlement écrit du PLU doit, pour la zone Ns, reprendre dans son intégralité l'énumération des aménagements légers autorisées dans les espaces remarquables et caractéristiques.

Réponse de la collectivité :

Le règlement écrit sera modifié afin de reprendre l'article R.121-5 du code de l'urbanisme.

Coupages d'urbanisme

Le document du PLU fait état d'une coupure d'urbanisation, conformément au SCoT du Pays d'Auray approuvé. Néanmoins, le rapport de présentation ne reporte pas ces coupures sur une carte. Il est donc nécessaire de représenter sur une carte ces coupures d'urbanisation à une échelle adaptée, et de mettre à jour le règlement écrit pour être en conformité avec la Loi Littoral d'une part, et en compatibilité avec le SCoT d'autre part.

Réponse de la collectivité :

Une carte représentant les coupures d'urbanisation sera intégrée au rapport de présentation.

Pays d'Auray

L'écriture des règles liées aux zones humides mériteraient d'être précisées. En effet, les articles 1.1 des zones Azh et Nzh interdisent toutes les constructions. Toutefois, il est ensuite précisé qu'en cas de projet qui « chevauchent la zone humide, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide ». La rédaction proposée semble justifier que certains travaux puissent empiéter sur la zone humide.

Réponse de la collectivité :

La règle « en cas de projet qui chevauchent la zone humide » sera modifiée par « les constructions qui s'implantent en limite d'une ZH ».

Dans le cadre de l'objectif de valorisation des paysages, le SCOT vise à la pérennisation des éléments bocagers. Pour cela, les communes doivent mettre en œuvre des principes de préservation contribuant au maintien des éléments bocagers dans leur fonctionnalité globale : le maillage global est préservé permettant à chaque élément de bocage d'assurer ses fonctions (paysagères, biologiques, pédologiques et économiques). Le PLU identifie bien les haies à préserver et les règles afférentes sont définies au règlement écrit. Toutefois, le rapport de présentation ne détaille pas les modalités de réalisation de l'inventaire des haies. De plus celles identifiées sur le règlement graphique semblent bien moins nombreuses que celles figurant dans les données dont peut disposer le Pays d'Auray. Peut-être est-ce par choix au regard de la valeur des haies en question ?

Réponse de la collectivité :

Les élus ont fait un inventaire en parcourant la commune afin d'identifier les haies bocagères qui présentent un réel intérêt. De nombreuses « haies bocagères » sont des alignements de mono-espèces résineux parfois morts et qui menacent de tomber en cas de tempête. Par ailleurs, certaines haies identifiées sur la carte de 2018 n'existent plus depuis quelques années (du fait de l'homme ou des tempêtes), e qui explique cette mise à jour.

2. Les observations du public et les réponses de la commune

Aucune observation ne concerne les enjeux environnementaux, paysagers et le cadre de vie.

3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune

La CE a souhaité obtenir des précisions sur la conformité du PLU avec l'axe 3 du PADD :

Améliorer l'information graphique de la traduction de la loi Littoral afin de limiter la capacité d'extension du bâti existant en bord de mer et dans certains secteurs sensibles

Mieux identifier la trame des haies dans les OAP

Réponse de la commune

La lisibilité du document pourra être revue

Expliciter les critères d'identification des EBC (intérêt historique, écologique et identitaire...) et justifier leur rareté sur l'ensemble de l'île et du territoire de Sauzon (1 seul EBC sur Sauzon, le boisement de Runello), (cf pièce 1.4.2 du dossier)

Réponse de la commune

La **pièce 1.3.2** du dossier arrêté précise les conditions de classement des EBC. Le PLU a fait l'objet d'un passage en CDNPS sur cette question. L'avis favorable de la CDNPS a été annexée à l'enquête publique.

1- Caractéristiques des espaces boisés de Belle-Ile en Mer

Dès le 17^{ème} siècle, Belle Ile est caractérisée dans la littérature par un paysage d'openfield. Tous les espaces étaient alors cultivés et cela jusqu'à la moitié du XX^{ème} siècle (sur le plateau et dans les vallons). Parmi les îles du Ponant, Belle Ile est clairement la seule île pleinement agricole (le maraîchage de Batz étant finalement assez récent). Ainsi, à l'exception de quelques boisements (bois de Brût et bois du Génie notamment), l'apparition des arbres à Belle Ile est une histoire récente datant du début des années 70. L'essor des pratiques résidentielles (haie de jardins et camping caravaning), la déprise agricole des fonds de vallons et l'arrivée des résineux suite au remembrement sont les principaux facteurs d'apparition des arbres. En effet, à l'époque l'Etat, suite aux remembrements, fournissait des arbres pour reconstituer les haies bocagères qui n'ont pourtant jamais existées à Belle Ile. Ces arbres étaient alors des résineux plantés sur des parcelles incultes, formant ainsi des boisements de résineux aujourd'hui en fin de vie.

Les espaces boisés de la commune Sauzon peuvent être regroupés selon les typologies suivantes :

- les boisements historiques
- les boisements des vallons

- les éléments participant au paysage de Belle-Ile telles que les haies bocagères.

2 - Les espaces boisés historiques de Belle Ile en Mer

Seul un boisement ayant un intérêt historique, écologique, identitaire est présent à Sauzon :

- Le boisement de Runello à Sauzon d'une surface de 14,68 ha. Dans le prolongement du Bois de Brûté, ce secteur boisé est structurant dans le paysage de Belle- Ile en Mer. De plus, les cartes du 18ème siècle indiquent ce secteur comme étant l'un des rares espaces boisés.

Ce boisement historique et identitaire est classé en Espaces Boisés Classés au PLU.

A l'échelle de l'île, les boisements ayant un intérêt historique, écologique, identitaire sont :

- Le Bois de Brûté (Le Palais) : boisement créé au début du XIXème par Jean Louis TROCHU agronome et physiocrate, qui expérimenta un nouveau modèle agricole dans la lignée des pensés des lumières. Au-delà de son intérêt historique, ce bois abrite une diversité d'essence originale sur Belle-Ile en Mer (il contient une petite hêtraie-chênaie d'intérêt communautaire). Il s'agit du boisement de Belle-Ile en Mer reconnu collectivement comme tel.

- Bois du Génie (Le Palais) : boisement associé aux Glacis de l'enceinte urbaine fortifié de Le Palais dont la construction a été ordonnée en 1802 par l'inspecteur général du Génie (Monsieur Marescot) à la demande du Ministre de la guerre. Les glacis associés aux fortifications sont par nature boisés afin de ralentir l'avancée des ennemis.

- Vallon de Borderenne (Locmaria) : il abritait une petite ormaie de ravin d'intérêt communautaire prioritaire.

- Châtaigneraies de Bangor : elles n'ont d'intérêts que leurs originalités à l'échelle locale de Belle-Ile en Mer.

1.3 Les espaces boisés liés aux vallons

Comme décrit précédemment, l'histoire insulaire est caractérisée par l'absence d'arbre. Les arbres présents aujourd'hui sont le fruit d'une histoire très récente depuis le début des années 70 (remembrement, politique de plantation de résineux). Les espaces boisés de l'île (en dehors de ceux qui sont identitaires et historiques) sont généralement sans intérêt :

- absence d'intérêt écologique car ils sont majoritairement représentés par des résineux sur le plateau et des Saules en vallon

- absence d'intérêt paysager puisqu'ils ont été mis en place après le site classé et sont de ce fait les témoins d'une dégradation de la qualité paysagère du site Classé selon la DREAL.

Le classement en EBC des vallons génère une complexification des procédures, voir une impossibilité à opérer des actions de coupe. L'EBC peut donc complexifier, voir empêcher la mise en œuvre :

- des objectifs prévus par le Document d'Objectifs Natura 2000

- des actions de restauration écologique des zones humides

- d'opération de réhabilitation paysagère des sites classés et inscrits.

La grande majorité des boisements compris dans les vallons sont protégés au PLU en espaces remarquables du littoral (zonage Ns) ou bien en espace naturel protégé (zonage N) ou en zones humides (zonage Nzh, Azh).

Ainsi, le PLU préserve largement les vallons de part un classement strict.

Justifier les orientations du PADD concernant les espèces végétales à proscrire, ne pas renouveler, voire supprimer ; préciser de quelle manière cette orientation est inscrite en annexe au règlement,

Réponse de la commune

Le règlement, titre IV, HAIES PROTÉGÉES AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME précise :

« L'implantation de certaines espèces invasives et potentiellement invasives sont à éviter pour les atteintes qu'elles occasionnent sur les habitats : le baccharis, la cinéraire maritime, l'herbe de la Pampa, la griffe de sorcière. Le cupressus est également à éviter. ».

Préciser les obligations d'entretien des arbres pour les propriétaires lorsqu'ils impactent la visibilité d'un patrimoine.

Réponse de la commune

Tout propriétaire a une obligation d'entretien de ses arbres, haies (article 673 du Code Civil). La mairie fait régulièrement des rappels dans la presse et peut envoyer des courriers pour rappeler l'obligation aux propriétaires.

4) L'appréciation de la CE

La CE observe que hormis l'association Gerveur da Viken et la MRAE, les autres PPA ont peu appréhendé cette thématique. De même la population ne s'est pas exprimée sur ces enjeux.

La CE constate et regrette que le *rapport de présentation* et l'évaluation environnementale ne traitent les enjeux environnementaux et paysagers que de manière globale sur l'île et ne font pas de focus particulier sur la commune de Sauzon.

La CE observe que le PADD consacre un axe entier aux « espaces naturels », tant pour la préservation des paysages (avec la volonté de conserver les grands équilibres paysagers, de favoriser l'insertion paysagère des activités, de mettre en valeur les entrées de ville) que pour celle des espaces naturels remarquables (façade littorale) et celle de la TVB (identification et protection des haies, espaces boisés, zones humides, corridors écologiques). C'est le signe d'une volonté d'afficher la richesse environnementale dont bénéficie la commune et de la protéger des risques inhérents à l'urbanisation.

La CE considère que les *règlements graphique et écrit* traduisent bien ces orientations du PADD. Le règlement graphique identifie les éléments de paysages, les haies bocagères à préserver et créer, les EBC, les zones humides, la façade littorale les sites Natura 2000 et les espaces remarquables en zone Ns. Les espaces naturels et les grands corridors écologiques sont classés en N ou Ns. Ces éléments graphiques sont associés à des prescriptions particulières au sein du règlement écrit qui expose les dispositions applicables dans le cadre de la loi Littoral et intègre en particulier les espèces végétales à proscrire (les orientations du PADD concernant les espèces végétales à proscrire sont bien inscrites dans le règlement au Titre IV, haies protégées au titre du L151-19 du code de l'urbanisme). Pour autant, la CE estime qu'il serait utile que le règlement écrit donne quelques précisions sur les conditions dans lesquelles les haies bocagères devraient être protégées et, en particulier, à qui incombe leur entretien.

La CE note que les *OAP* proposent des prescriptions environnementales prévoyant des espaces naturels (haies, arbres) à préserver ou créer et de porter une attention particulière aux lisières urbaines. La CE considère que leur localisation devrait avoir un impact limité sur l'environnement.

La CE estime que la commune a répondu de manière complète aux interrogations et suggestions de la CE. En particulier elle prend note des critères historique, écologique et identitaire retenus concernant les espaces boisés classés sur Belle-Île et, plus concrètement, sur Sauzon où il n'existe qu'un seul EBC identifié au PLU.

La CE regrette que le cadre de vie n'ait été évoqué qu'au détour d'une autre question alors qu'il est une des composantes du choix de vivre sur l'île tant pour les résidents principaux que pour les résidents secondaires.

En conclusion,

La CE regrette fortement le manque d'intérêt du public, voire des PPA, sur la question de l'environnement dont la préservation fait pourtant partie des enjeux majeurs de l'île et de l'époque.

La CE regrette que le rapport de présentation fournisse essentiellement des données

générales sur Belle Île et ne se focalise pas sur les particularités propres à la commune de Sauzon. Elle apprécie néanmoins la présence d'un inventaire des zones humides de Sauzon et note la volonté de la commune de les préserver en leur affectant une sous-zone spécifique.

La CE note que le règlement prend bien en compte l'orientation concernant les espèces végétales à proscrire, ne pas renouveler, voire supprimer. Il prévoit aussi d'adapter les constructions, préserver la TVB et participer au fonctionnement écologique.

La CE souhaite que le règlement écrit soit modifié pour qu'il apporte des précisions sur les conditions dans lesquelles les haies bocagères devraient être protégées et, en particulier, à qui incombe leur entretien.

3.7 Les enjeux patrimoniaux

1) Rappel du projet

1. Rapport de présentation

Le rapport de présentation traite du patrimoine de la commune de Sauzon et présente les quelques éléments remarquables :

Patrimoine classé et inscrit

Le tableau ci-après en liste des éléments remarquables :

Site	Date	Protection
Terre de Jean (La) - Terre de Jeanne (La) menhirs jean et Jeanne de Kerledan - ZL 333 et ZR 110	17.02.1943	Classés monuments historiques
Semis (Le) - Champs de tumuli dit tumuli de la lande du Semis - ZR 68 à 79 - 83 à 87 - 111 - 129 - 134 - 136 - 137 - 161 - 168	22.03.1983	Inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques
Pointe des Poulains - Fort Sarah Bernhardt en totalité - AB 19	30.10.2000	
Pointe du cardinal - fort de la pointe du Cardinal en totalité - ZB 58		
Batterie de Port-Blanc	31.01.2017	

Le petit patrimoine

Les nombreuses fortifications et défenses de Belle-Île-en-Mer constituent un large et itératif patrimoine témoignant d'une part, de la convoitise dont l'île a pu faire l'objet, d'autre part, de son statut militaire stratégique.

De nombreuses traces de la préhistoire jusqu'à nos jours témoignent de l'appropriation de l'île par l'homme et de l'évolution de ses pratiques.

On trouve à Sauzon des traces de fortifications, moulins, phares, sémaphores et stations de sauvetage, usines, vestiges de guerre...

Le patrimoine sur la commune de Sauzon se répartit majoritairement à proximité des entités urbaines ainsi que le long de la côte.

Il témoigne du lien fort entre le territoire et la mer (phare, port, sémaphore, conserverie...) et illustre le passé militaire et stratégique, notamment par la présence de fortifications en tout point du littoral.

Le patrimoine archéologique

Le recensement des sites archéologiques opéré par le service régional de l'archéologie a identifié les différentes zones sur l'ensemble de l'île et permet d'anticiper ainsi tout projet

d'urbanisation. Sur la commune de Sauzon 51 tertres tumulaires (104 sur l'île) d'un diamètre moyen de 25 mètres et d'une hauteur comprise entre 4 et 7 mètres, ont été localisées.

Le petit patrimoine est très représenté sur le territoire, de l'époque préhistorique jusqu'à nos jours : moulins, usines, traces de la guerre...

2. Le PADD

Le PADD, en son axe 5 « Préserver et valoriser les espaces naturels de Sauzon, atouts indéniables du territoire », fixe comme objectif de « Valoriser le patrimoine et le paysage urbain ».

A Sauzon, cet axe se décline de la manière suivante :

- Engager une réflexion sur le devenir de Kerzo afin d'améliorer le site,
- Identifier et mettre en valeur le patrimoine vernaculaire, bâti et naturel remarquable et encourager la réhabilitation du patrimoine communal privé (fontaines, lavoirs...),
- Recenser et préserver le patrimoine bâti et naturel remarquable et identitaire de la commune,
- Limiter l'affichage sauvage et favoriser l'harmonisation des panneaux publicitaires de la commune,

3. La prise en compte réglementaire des objectifs du PADD

154 éléments de bâti remarquables à forte valeur patrimoniale, et 6 éléments de patrimoine naturel ou de paysage ont été identifiés au titre de la préservation du patrimoine architectural, écologique et historique de Sauzon. Le titre V du règlement écrit précise les dispositions relatives au bâti patrimonial à préserver. Un inventaire complet est annexé au document L'ensemble des sites archéologiques de la commune a été identifié au plan de zonage.

Le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement identifiés au document graphique du règlement du PLU en raison de leur intérêt architectural, patrimonial ou local est autorisé s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La commune souhaite toutefois maîtriser au mieux cette possibilité afin de s'affranchir de situation de mitage.

2) Les avis des PPA, PPC, MRAe, les observations du public et les réponses de la commune

1. Les avis des PPA, PPC et les réponses de la commune

Gerveur da Viken

L'association souligne qu'il conviendrait d'identifier avec précision la position des rares constructions ou bâtiments « présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial » et situés dans la bande des 100 m.

En effet, le règlement de Sauzon ne se réfère pas sur ce point au document graphique qui porte des étoiles jaunes légendées : « patrimoine bâti ou petit patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural. »

Réponse de la collectivité :

Le règlement fera référence au document graphique sur ce point et des contraintes seront formulées (respect du volume existant) dans l'article N 1.2.

Les autres PPA, PPC et MRAe n'ont pas émis d'avis sur le patrimoine et sa conservation.

2. Les observations du public et les réponses de la commune

Aucune observation du public n'a été émise sur le thème du patrimoine.

3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune

La commission d'enquête a souhaité obtenir quelques précisions sur les éléments suivants :

Le petit patrimoine tel les fortins de Vauban sur la côte Nord apparaît insuffisamment mis en valeur. Améliorer la signalétique et la rendre accessible non seulement à partir du sentier côtier, mais aussi depuis la route côtière avec des possibilités de stationnement.

Réponse de la commune

Ne relève pas du PLU. La signalétique sur le sentier côtier relève de la compétence de la CCBI. Concernant le stationnement, il ne sera pas possible de créer de nouveaux parkings en espaces remarquables.

Préciser votre réflexion sur le devenir de Kerzo afin d'améliorer le site

Réponse de la commune

Le PLU permet la reconversion des bâtiments existants des bâtiments en site Nr.

Le secteur Nr affecté à l'aménagement et à la réhabilitation de bâtis existants pour une vocation liée à une activité agricole et/ou commerciale **et touristique**. Le logement de l'exploitant agricole pourra y être admis **ainsi que des bâtiments de stockage**.

Préciser d'éventuels projets de valorisation du patrimoine vernaculaire qui n'ont pas été signalés durant l'enquête

Réponse de la commune

La commune n'a pas la connaissance de la mise en valeur de tous les projets de valorisation du patrimoine.

4) L'appréciation de la CE

La CE regrette que, hormis l'association Gerveur da Viken, les autres PPA et le public n'aient émis aucune observation sur cette thématique. C'est d'autant plus regrettable qu'il existe un patrimoine à découvrir ou à restaurer sur la commune de Sauzon : petit patrimoine comme les fortins de Vauban ou les moulins de Logonnet, Kerlédan et Mathias.

La CE observe que 154 ouvrages bâtis, présentant un intérêt patrimonial, sont identifiés sur le règlement graphique. Les potentiels sites archéologiques sont connus.

Conformément aux orientations du PADD, la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel est bien prise en compte mais mériterait la mise en place d'une meilleure signalisation. La réhabilitation du patrimoine communal ou privé (fontaines, lavoirs...) est par ailleurs annoncée. La CE note avec satisfaction la réponse sur le devenir de Kerzo en secteur Nr permettant l'aménagement et la réhabilitation de bâtis existants.

Si les changements de destination sont possibles au travers du règlement, la CE observe et regrette que la commune ne souhaite pas ouvrir de possibilités dans ce domaine.

En conclusion,

La CE regrette que le sujet du patrimoine n'ait pas été abordé par le public lors de l'enquête.

La CE note avec satisfaction que les objectifs du PADD ont bien été pris en compte et déclinés dans le règlement. Elle souscrit également à la réponse sur le devenir de Kerzo en secteur Nr permettant l'aménagement et la réhabilitation de bâtis existants.

La CE propose davantage de mise en valeur en améliorant la signalétique du petit patrimoine pour y accéder et stationner.

La CE note l'importance des tertres tumulaires (51) et estime qu'une étude sur leur protection et leur mise en valeur est nécessaire.

3.8. Les enjeux de mobilité

1) Rappel du projet

1. Etat des lieux

Le réseau routier de Belle-Île s'organise autour de trois voies structurantes : la RD25 qui constitue l'ossature principale du territoire, la RD190 et la RD130.

La circulation

La desserte routière de Sauzon se fait par la RD30 qui ceinture l'ensemble de l'espace urbanisé. L'accès s'effectue soit par l'ouest, par la route de l'apothicairerie, soit par le sud, par la rue du chemin neuf. Ces deux axes sont l'objet d'un trafic local, mais aussi ont également une fonction d'accès aux sites touristiques.

Dans les extensions des années 1980, les accès individuels depuis la voie principale sont multiples. Ils posent la question de la sécurité et de l'enfrichement possible des parcelles situées en cœur d'îlot.

L'entrée de la commune, par la rue de l'Apothicairerie, est peu mise en valeur à cause du mauvais état du revêtement et des espaces délaissés.

Sur l'île, des aménagements facilitent les déplacements doux (piétons et vélos). Cependant plusieurs dysfonctionnements sont observés. Certaines continuités ne sont pas assurées pour assurer la sécurité des piétons entre les commerces et services. Faute de cheminements logiques et directs, il n'y a pas d'incitation à utiliser les modes de déplacement doux. L'absence d'aménagements et les vitesses excessives donnent par ailleurs un sentiment d'insécurité.

Un sentier côtier, long de 82,5 km, permet aux piétons de faire le tour de l'île. Il est desservi par le réseau de bus.

Environ 1 000 vélos traditionnels ou électriques sont disponibles à la location sur l'île.

Le stationnement

Sauzon compte une dizaine de parkings, localisés majoritairement dans le bourg et aux abords de la côte sauvage. Ils permettent d'accéder au centre-bourg, au port, aux plages et aux monuments touristiques. Des places de stationnement sont dédiées aux autocars. Deux parkings sont équipés de bornes de recharge pour les véhicules hybrides ou électriques.

Les transports en commun

« Belle-Ile Bus » est le principal réseau de transport en commun avec une fréquentation de 138 821 voyageurs. Il relie la commune de Palais aux trois autres collectivités de l'île.

Les craintes de la commune

De nouvelles infrastructures de transports, d'énergie et de communication devraient être construits mais dans une mesure moindre du fait de l'état actuel des réseaux, notamment routier. Ces infrastructures devraient toutefois mieux prendre en compte les continuités écologiques.

Il est possible que les problématiques de sécurité sur les axes les plus importants et de manque de transport en commun subsistent si le développement des déplacements doux dans les villages et le bourg n'est pas incité.

2. Les axes d'effort formulés dans le PADD, en matière de mobilité

AXE 4 : Promouvoir des modes de déplacement pour tous

Favoriser et sécuriser les déplacements doux :

- en sécurisant la pratique en offrant une alternative aux axes routiers fréquentés et non adaptés
- en améliorant l'état des itinéraires cyclables existants voire en développer d'autres
- en prévoyant dans les opérations d'aménagement la réalisation de cheminement doux pour assurer leur desserte interne et leur connexion en externe ;

Améliorer l'accessibilité vers et depuis le continent (Schéma de déplacement, intermodalité, besoins de stationnement).

Concrètement sur Sauzon :

- Faciliter l'accès à Sauzon ;
- Valoriser et sécuriser l'arrivée à Pen Prad et la route de Gwelots ;
- Concevoir un cheminement piétonnier de Pen Prad au camping de la source ;
- Améliorer et sécuriser les liaisons entre le bas et le haut de Sauzon ;
- Sécuriser les différents carrefours ;
- Baliser la liaison entre les campings et l'embarcadère ;
- Sécuriser le carrefour Rue de Willaumez et la route de l'apothicaire en lien avec le programme du secteur du Haut du Bourg et le carrefour de la Villa Simone ;
- Proposer une liaison Sauzon-Vannes pour éviter la presqu'île.

3. La traduction réglementaire des orientations du PADD

Généralités

Le document graphique identifie des voies et chemins à conforter ou à créer ainsi que des emplacements réservés destinés à des voiries ou liaisons douces. Les OAP définissent des principes de cheminements doux afin d'assurer la desserte interne et la connexion des nouvelles opérations avec le reste du bourg.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes de cheminements doux afin d'assurer la desserte interne et la connexion des nouvelles opérations avec le reste du bourg

Les déplacements doux

Des sentiers de déplacements doux ont été identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement écrit fixe les conditions de leur préservation. Il s'agit de préserver et permettre la création de cheminements doux identifiés par un tracé indicatif de voirie sur le document graphique. Cette prescription a aussi pour but de protéger et de valoriser le sentier côtier de Belle Île en Mer, c'est-à-dire le GR 340.

Emplacements réservés (ER)

Emplacements réservés inscrits au PLU	Justification	Superficie	Bénéficiaire
1	Elargissement de la continuité du cheminement piétons	345,7 m ²	Commune
2	Aménagement d'un parking enherbé	8225,7 m ²	Commune

Un emplacement réservé n°3 apparaît par ailleurs dans la légende du règlement graphique (arrêt de bus) mais il est difficilement visible sur la carte :

Stationnements

Pour les zones UA, UB, UC, UD et 1AU uniquement :

- Le règlement définit les obligations de stationnement. Pour cela, il différencie les besoins en fonction des destinations selon la nature de leur fréquentation.
- Il permet d'imposer la création de stationnements privés adaptés à la destination des futures constructions.
- Le règlement pose un principe général de 2 places par logements, cohérents avec un tissu à dominante pavillonnaire. Il permet cependant de réduire le nombre de places

par logement dans la zone UA constituée par un tissu urbain plus dense, de manière à favoriser un usage piéton du centre et la densification des opérations.

2) Les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de la commune

1. Les avis des PPA, PPC et les réponses de la commune

PAYS D'AURAY

Le SCOT incite au renforcement du réseau des liaisons douces et cyclables et à la constitution d'un réseau de sentiers de découverte. Cette thématique a été prise en compte au regard des « chemins à préserver » identifiés au règlement graphique qui correspondent à la servitude littorale. Les éléments liés à la carte des enjeux de mobilité cyclable de Belle-Ile en Mer (p.174 rapport de présentation-diagnostic) n'apparaissent pas sur le règlement graphique.

Réponse de la collectivité

Les éléments liés à la carte des enjeux de mobilité cyclable seront intégrés au règlement graphique.

Extrait réponse de la collectivité concernant une question sur la TVB

- Des liaisons douces sont prévues dans les opérations pour limiter l'impact de la voiture sur le secteur et en dehors et ainsi, préserver certaines continuités écologiques.

UBED : UNION BELLILOISE POUR L'ENVIRONNEMENT ET LE DEVELOPPEMENT

Sur les trois emplacements réservés dans le bourg, seul le numéro 2, au nord du cimetière, est clairement visible sur le règlement graphique.

Réponse de la collectivité

Les numéros des emplacements réservés dans le bourg seront revus afin d'être clairement visible sur le règlement graphique.

MRAE

Les OAP définissent des principes de cheminements doux, mais une réflexion doit être menée pour sécuriser les trajets en vélo sur la commune.

Sans réponse de la collectivité :

2. Les observations du public et les réponses de la commune

@3c	Planchenault Dominique		Le zonage devrait prendre en compte la voirie et la mise en place de liaisons douces entre les divers villages de la commune de Sauzon. A Anterre, le tracé de la route (modifié par des riverains) empêche les secours d'accéder au parking, cette situation perdure depuis plus de 10 ans. Une étude globale de la circulation sur Sauzon et ses villages serait très utile.
<i>Réponse de la commune</i>			
Un schéma directeur des itinéraires cyclable a été mis en place par la CCBI. La commune de SAUZON a sécurisé ces itinéraires avec différents revêtements pour permettre la pratique du vélo. Une nouvelle signalétique est en cours de pose.			
@5	Dominic		Le projet de PLU ne prévoit pas ou peu d'aménagement de pistes cyclables entre les principales communes. Pourtant, la mobilité douce devrait être aujourd'hui un axe de développement. Il ne s'agit pas de goudronner les chemins de terre existants qui ont leur utilité pour les cyclistes mais de créer de nouvelles pistes cyclables non asphaltées de façon se rendre en toute sécurité sur les différents sites remarquables de l'île. C'est un atout majeur touristique.

<i>Réponse de la commune</i> Un schéma directeur des itinéraires cyclable a été mis en place par la CCBI. La commune de SAUZON a sécurisé ces itinéraires avec différents revêtements pour permettre la pratique du vélo. Une nouvelle signalétique est en cours de pose. Le département du Morbihan s'est rapproché des communes pour étudier la possibilité sur les routes départementales de créer des tronçons pour permettre de relier les itinéraires cyclables appartenant aux communes.			
@6	Noelle		Développer les déplacements doux (vélo) pour le tourisme et les insulaires, en sécurité. En particulier sur l'axe départemental Locmaria/Sauzon.
<i>Réponse de la commune</i> Idem @5 ci-dessus			
@18	Association Belle ile en vélo		Satisfait par l'axe 4 du PADD : « promouvoir des modes de déplacement pour tous ». Regrette que le « vélo utile » ne soit pas privilégié pour les déplacements de la vie quotidienne et que les axes principaux (ex D30) ne soient pas sécurisés. Les axes secondaires allongent les trajets de 30%. Préconise des sens uniques, à défaut de sécuriser certains axes, comme le fond de ria. Demande des parkings à vélos. Souhaite participer aux réflexions.
<i>Réponse de la commune</i> @5 + Sens uniques impossibles. Un sens unique à partir du fond de la ria obligerait aux habitants de se rendre à LE PALAIS par la route des campings et par la route de Crawford, ce qui obligerait aux cyclistes d'emprunter ces voies qui sont dangereuses. Parking à vélos : possibilité de réflexion.			
@21	Tissot Danielle et Xavier		Nous nous déplaçons à vélo sur Belle ile depuis 15 ans et nous souhaitons vivement l'aménagement de pistes cyclables. Ces déplacements sont de plus en plus anxiogènes. Nous essayons de ne plus utiliser la voiture...
<i>Réponse de la commune</i> Idem @5 ci-dessus			
@33d	AALLPA		Favorable au développement de la circulation douce notamment des cycles et soutient la demande des usagers pour la création de « chaucidou » c'est à dire une chaussée
<i>Réponse de la commune</i> Idem @5 ci-dessus			

3) Les questions de la CE dans le procès-verbal et les réponses de la commune

Préciser les mesures concrètes envisagées pour :

- répondre à la demande tant des résidents principaux que des résidents secondaires et des touristes en matière de cheminements doux pour assurer la sécurité des cyclistes et limiter les risques d'accidents en particulier durant la période de haute fréquentation de l'île,
- améliorer la prise en compte du Schéma des liaisons cyclables sur Belle Ile dans le PLU par une politique cohérente et coordonnée entre les 4 communes de l'île en particulier au niveau des axes structurants de l'île (enjeu de sécurité, d'attractivité touristique, de déplacements décartonnés) en dépit du cout financier et foncier des pistes cyclables.

Réponse de la collectivité

Les routes de Belle-Ile sont très étroites. Pour créer des pistes cyclables, il faudrait acquérir des parcelles en zone agricole (plus d'une centaine). La procédure sera très longue (recherche des propriétaires, négociation ou expropriation) et très couteuse (bornages, actes notariés). Cela ne peut qu'être porté par l'intercommunalité. Mais plus encore, cela génèrerait une artificialisation du sol importante qui ne sera pas possible du fait de la Loi Climat et Résilience et des décrets sur la Zéro Artificialisation Nette. Un schéma vélo est en cours de réalisation à l'échelle de l'intercommunalité. Il s'agit d'améliorer la signalétique et la pratique des chemins cyclables existants.

EP 23000089 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sauzon
Conclusions.

- prévoir des emplacements réservés (ER) à cet effet, notamment le long de l'axe Sauzon Le Palais,

Réponse de la collectivité

La commune souhaite inscrire un emplacement réservé entre Kersantel et Kervellan et sur la route des Poulains au bénéfice du Département.

- fournir une meilleure information/communication sur les pistes existantes,

Réponse de la collectivité

Ne relève pas du PLU et de la commune de Sauzon.

- sécuriser les différents usagers (piétons, vélos, voitures) au niveau du port de Sauzon,
- assurer une offre de transport en commun adaptée à la saisonnalité, même en dehors de la période estivale,

Réponse de la collectivité

Ne relève pas du PLU et de la commune de Sauzon.

- assurer une couverture de l'île en bornes pour véhicules électriques afin de répondre à la demande existante et à venir.

Réponse de la collectivité

Ne relève pas du PLU et de la commune de Sauzon.

4) L'appréciation de la CE

Six observations ont été déposées lors de l'enquête publique à propos des mobilités, elles concernent toutes les déplacements en vélo. D'une manière générale les usagers estiment que les pistes cyclables existantes ne sont pas suffisamment sécurisées, qu'elles ne relient pas directement les communes, voire les hameaux, et qu'elles ne sont pas adaptées aux trajets du quotidien. La commission partage ces avis. Au travers de ses entretiens avec la population lors des permanences et lors de ses visites sur le terrain, elle a notamment identifié un problème d'insécurité. Celui-ci est particulièrement présent sur l'axe Sauzon-Le Palais, où certains automobilistes roulent vite malgré les cyclistes qui sont parfois nombreux.

La CE prend acte des mesures annoncées, à savoir l'annonce d'un Schéma directeur vélo adopté en 2021 par la communauté de communes de l'île, une étude demandée par le Département pour identifier les besoins sur les axes qui relèvent de sa compétence, des revêtements mis en place par la commune de Sauzon et l'annonce d'installation d'une nouvelle signalétique.

Constatant que la commune affiche, dans le PADD, sa volonté politique de favoriser et de *sécuriser les déplacements doux*, elle regrette toutefois que le PLU ne précise pas davantage les mesures envisagées pour se coordonner avec les autres collectivités de l'île.

Elle note principalement l'absence de mesures prises sur le territoire de la commune pour décliner le Schéma directeur vélo de Belle Ile en mer de la CCBI. Elle observe également l'absence d'anticipation concernant la mise en place d'un itinéraire cyclable le long de la route départementale qui relie Le Palais à Sauzon. Considérant que cet axe est partagé entre les automobiles et les vélos, qu'il est identifié dans le Schéma directeur comme une « *liaison à fort enjeu utilitaire et touristique* », la CE estime qu'il doit faire l'objet d'un *emplacement réservé (ER)* en vue d'y implanter ultérieurement une piste cyclable. Celui-ci pourrait conforter un besoin important aux yeux de la population, faciliter les éventuelles opportunités qui peuvent se présenter au niveau supra-communal et bénéficier des aides étatiques, régionales ou départementales qui peuvent éventuellement être accordées dans ce domaine. Ce dernier point fera l'objet d'une recommandation.

En ce qui concerne la crainte de consommation foncière exprimée par la commune, on peut noter que des textes de portée règlementaires sont encore annoncés en matière de comptabilisation de l'artificialisation des sols. La CE prend par ailleurs acte de l'engagement de la commune, dans son mémoire en réponses, d'inscrire un emplacement réservé entre Kersantel et Kervellan ainsi que sur la route des Poulains au bénéfice du Département.

La CE approuve les mesures annoncées pour sécuriser les *cheminements piétonniers*. Certains sentiers sont identifiés sur le document graphique. Le règlement écrit précise par ailleurs les conditions de leur préservation. Un nouveau cheminement piétonnier doit par ailleurs être créé entre Pen Prad et le camping de la source. Toujours à propos de la sécurité des piétons, la CE estime que des mesures peuvent encore être prises pour éviter les conflits d'usage avec les vélos, sur les quais, à partir du niveau de l'église. La CE constate également que les conditions de circulation vont être améliorées au niveau du carrefour Rue de Willaumez et de la route de l'apothicaire et du carrefour de la Villa Simone.

La CE observe que des nouveaux *stationnements* vont être aménagés. Un emplacement réservé, enherbé, de 8200 m² est prévu à cet effet au nord du cimetière, il sera de nature à remédier aux difficultés rencontrées pendant la saison estivale. La commune a par ailleurs un projet de développement non encore abouti afin d'améliorer l'accueil de passagers et les parkings au niveau de la gare maritime. Le règlement impose enfin le principe de deux emplacements privés pour les nouvelles constructions.

Même si l'offre de *transport en commun* ne relève pas de la commune, la CE pense qu'il serait intéressant de préciser les mesures envisagées pour faciliter l'accès des usagers à l'offre existante. Sur la légende du document graphique, un emplacement réservé n°3 prévoit un nouvel arrêt de bus, ce qui est une bonne chose en matière de sécurité et d'accessibilité. Il devra apparaître sur le règlement écrit et être plus clairement identifié sur la carte du règlement graphique.

En conclusion,

Même si le réseau des pistes cyclables de Belle île ne pourra être amélioré qu'au niveau intercommunal, la commission d'enquête estime que la commune de Sauzon a un rôle à jouer dans ce domaine. Le PLU doit identifier les besoins et faciliter la mise en œuvre des mesures qui seront prises à l'échelle supra-communale. *La CE recommande* la création d'un emplacement réservé, le long de l'axe Sauzon – Le Palais, permettant d'anticiper les éventuelles opportunités qui pourraient se présenter.

Elle note une réelle volonté, de la part de la commune pour améliorer les conditions de circulation, le stationnement et les cheminements piétonniers.

La CE considère que les mobilités douces sont un mode de déplacement alternatif sur les trajets du quotidien qui doit être sécurisé et qui participe à la transition énergétique.

3.9. La transition énergétique et les énergies renouvelables

1) Rappel du projet

1. Le rapport de présentation

Les énergies renouvelables sont abordées dans sa partie C : Etat initial de l'environnement. Sont ainsi identifiées l'énergie hydraulique, l'énergie solaire, le bois-énergie, l'énergie éolienne, la géothermie et le biogaz.

EP 23000089 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sauzon
Conclusions.

Ces énergies concourent à la protection de l'environnement, car elles produisent peu de déchets et engendrent peu d'émissions polluantes en particulier de gaz à effet de serre.

Le potentiel solaire et thermique est, quant à lui, estimé en 2010 à 500 MWh par an intégrant les toitures des bâtiments publics. Le potentiel sur les toitures des habitations représente une ressource complémentaire considérable.

Projet éolien

L'Etat a ouvert le premier projet d'éolien flottant en mer au large de Groix et Belle-Île. Le projet est retenu et le débat public est passé. Les études d'élaboration sont en cours, les travaux et la mise en service sont prévus pour 2025-2030.

2. Le PADD

En son axe 5, le PADD affiche la volonté des élus de gérer durablement le territoire.

Pour cela, il se décline en deux propositions fortes :

- Limiter les nuisances sonores et lumineuses,
- Promouvoir les énergies renouvelables, les économies d'énergie et l'habitat durable.

3. Les règlements graphique et écrit

Ces dispositions ne font l'objet d'aucune représentation au règlement graphique.

Le règlement écrit traduit les objectifs du PADD. Il prévoit un article relatif à la « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » qui relaye le souci de maîtrise des consommations énergétiques. Il autorise l'installation de panneaux solaires sur les toitures en zones U.

4. Les OAP

Au point 9 des principes d'aménagement communs à toutes les OAP, se trouve le paragraphe « Performances énergétiques ».

Y sont formulées plusieurs recommandations :

- Les opérations devront favoriser des orientations de bâtiments permettant une exploitation optimum des énergies naturelles, en favorisant notamment les ouvertures sur les façades au sud,
- Il est également conseillé de favoriser le regroupement des bâtiments (mur mitoyen) pour limiter la perte énergétique et favoriser l'isolation du froid,
- Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et respecter les normes thermiques en vigueur.

2) Les avis des PPA, PPC et MRAe, les observations du public et les réponses de la commune

1. Les avis des PPA, PPC et MRAe et les réponses de la commune

Le thème de la transition énergétique et des énergies renouvelables n'est quasiment pas abordé par les PPA, PPC.

Seule la MRAe consacre quelques paragraphes à cette thématique sans faire de recommandations et en soulignant quelques points positifs.

La MRAe souligne que les OAP favorisent des orientations de bâtiments permettant une exploitation optimum des énergies naturelle.

Elle souligne aussi que le dossier indique un potentiel de production d'énergies renouvelables à Belle-Île-en-Mer (ressources mobilisables : bois-énergie, solaire et éolien).

Réponse de la collectivité :

La commune n'a pas apporté de précisions sur ces points.

2. Les observations du public et les réponses de la commune

Une seule observation du public concerne l'énergie en général sans faire de proposition. Il s'agit de la contribution

R5	Signature illisible		Il faut baisser la consommation d'électricité. Les éoliennes saccagent les paysages marins. Il faut préserver les espaces naturels
----	---------------------	--	--

Réponse de la commune :

En dehors du champ d'application du PLU.

Aucune contribution ne concerne la transition énergétique.

3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune

Concernant le développement durable et les économies d'énergie, la CE a souhaité que soient précisées les mesures concrètes prévues pour :

- promouvoir un urbanisme économe en énergie et développer les énergies nouvelles dans les constructions des OAP, préconiser le recours à l'énergie solaire,
- adapter le règlement des zones constructibles en termes de performances énergétiques,
- aider à la réhabilitation du bâti ancien.

Réponse de la commune :

La commune n'a apporté aucune réponse à ces interrogations

4) L'appréciation de la CE

Le public ne s'est guère montré enthousiaste sur cette thématique pourtant au cœur des préoccupations de notre époque. Il en est de même des PPA et PPC. Seule la MRAe consacre quelques paragraphes à cette thématique en rappelant qu'aucune mesure d'incitation au déploiement des énergies renouvelables n'est définie alors même que le climat insulaire et le bon niveau d'ensoleillement sont propices aux énergies renouvelables.

La CE note cependant la volonté affichée dans le *PADD* de « gérer durablement le territoire » au moyen de deux leviers, « promouvoir les énergies renouvelables » (développer des sources locales de production d'énergie) et « promouvoir un urbanisme économe en énergie » (prendre en compte les conditions climatiques et préconiser le recours à l'énergie solaire).

Concernant les *économies d'énergie*, la CE observe que dans les principes d'aménagement des *OAP* diverses prescriptions liées aux constructions participent à la transition énergétique : l'implantation, l'orientation, le volume des constructions, la nature des matériaux, le respect des normes techniques en vigueur, introduisent le contexte bioclimatique. La CE estime que les prescriptions des *OAP* relevant des économies d'énergie devraient être intégrées au règlement des zones U et AU dans l'article relatif à la « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » (a 2.2).

Concernant la *production d'énergie renouvelable*, alors que le dossier indique un potentiel de production significatif sur l'île (bois-énergie, solaire et éolien) la CE estime manquer de précisions sur la position de la commune pour développer ces sources locales de production d'énergie, hormis le recours à l'énergie solaire. Les installations de panneaux photovoltaïques sur les toitures, sous réserve de leur intégration, sont autorisées. Aucun complément sur ce sujet n'a été apporté dans le MER.

En conclusion,

La CE regrette le manque d'intérêt suscité par cette thématique tant de la part du public que des PPA.

La CE apprécie que le dossier indique un potentiel de production d'énergies renouvelables à Belle-Île-en-Mer, bien que ce ne soit pas spécifiquement sur la commune de Sauzon (ressources mobilisables : bois-énergie, solaire et éolien) et que le PADD affiche son souci d'un territoire durable.

La CE que le PLU ne présente aucune mesure d'incitation au déploiement des *énergies renouvelables* si ce n'est par l'autorisation de pose de panneaux solaires en zone U et que la commune n'ait pas répondu à ses interrogations dans le MER.

La CE note avec satisfaction que les prescriptions des OAP introduisent le *contexte bioclimatique*. Elles imposent des règles concernant l'implantation, l'orientation, le volume des constructions, la nature des matériaux, le respect des normes techniques en vigueur permettant une exploitation optimale des énergies naturelles. La CE recommande de les intégrer dans le règlement des zones constructibles U et 1AU.

3.10 Pollution, risques et nuisances

1) Rappel du projet

1. Le rapport de présentation

Risques

Le PLU prend en compte les risques suivants sur Sauzon :

- le risque de submersion marine,
- les nuisances sonores,

Pour le risque de submersion marine, seule une mince bande côtière est concernée. Elle est généralement inhabitée et peu aménagée. Mais il est présent de manière plus marquée au niveau de 3 embouchures de vallons à l'intérieur des terres. De plus ce risque peut avoir un impact majeur sur le port. La commune ne dispose pas d'un PPRI.

Qualité de l'air

Le territoire de Belle-Île-en-Mer n'est pas concerné par un Plan de Protection de l'Atmosphère PPA; ceux-ci ne sont réalisés que dans les agglomérations de plus de 250 000 habitants ou dans les zones où les valeurs limites sont dépassées ou risquent de l'être.

Le RP identifie dans un tableau l'évolution et l'analyse des différents polluants et les parts d'émission des Gaz à Effet de Serre (GES) en fonction des différents secteurs, considérées comme stables depuis 2014 sans données propres à la commune de Sauzon.

Les déchets

La gestion durable des déchets constitue un véritable enjeu pour l'attractivité de Sauzon.

La collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés sur l'ensemble de l'île sont de la compétence de la communauté de communes de Belle-Île-en-Mer et l'ensemble du territoire de l'île est doté d'un équipement permettant de gérer une majeure partie des déchets générés par la population permanente et saisonnière.

Cet équipement est constitué de l'installation de Stockage des Déchets Non Dangereux (ISDND), le quai de transfert des emballages ménagers, la déchetterie, la plate-forme de broyage des déchets verts et le local de stockage des déchets dangereux des ménages. Il s'agit de la déchetterie et du centre de stockage des déchets ultimes, situés à Stang-Huète, sur la commune de Le Palais

2. Le PADD

En son axe 5, le PADD affiche la volonté des élus de prendre en compte les risques naturels.

Pour cela, il se décline en 3 grandes orientations :

- Prendre en compte les risques naturels et interdire les extensions urbaines au sein des secteurs à risque
- Limiter les nuisances sonores et lumineuses,
- Permettre une gestion durable des déchets.

Si la prise en compte des risques naturels va de soi compte tenu de l'insularité, la gestion durable des déchets reste un véritable enjeu pour l'attractivité de Sauzon.

3. Les règlements graphique et écrit

Le risque de submersion marine est bien présent au chapitre 1 du Titre V – Dispositions précisant des éléments particuliers du règlement des différentes zones. Il est dans la légende et cartographié sur le règlement graphique.

Le règlement et les OAP favorisent l'incitation au tri sélectif et les pratiques de valorisation organique.

4. Les OAP

Elles se situent en dehors des sources de nuisances et des zones à risques.

2) Les avis des PPA, PPC et MRAe, les observations du public et les réponses de la commune

1. Les avis des PPA, PPC et MRAe et les réponses de la commune

ARS

Elle fait état de la protection de la prise d'eau de secours située sur le vallon de Locqueltas (voir point 3.11 des présentes conclusions).

DDTM

La légende du règlement graphique indique une disposition « risque d'effondrement » qui n'apparaît pas dans le document graphique. Il convient de reporter cet aléa sur le règlement graphique.

Réponse de la collectivité :

La disposition « risque d'effondrement » apparaîtra sur le document graphique.

Réponse de la collectivité :

La commune n'a pas émis de réponse à cette observation.

Les dispositions réglementaires liées au risque de submersion marine ne sont pas intégrées au règlement écrit. Il convient donc de le compléter en annexant par exemple le guide d'application et les cartographies fournis par l'Etat dans le cadre du Porter à connaissance. Ces dernières permettraient une meilleure visibilité de la donnée que la représentation qui en est faite sur le règlement graphique.

Réponse de la collectivité :

Le guide d'application et les cartographies fournis par l'Etat seront annexés au règlement écrit.

MRAe

Nuisances sonores : ce phénomène doit être mieux analysé et évalué par la commune car la grande fréquentation de l'île pourrait l'amplifier,

Submersion marine : la commune, bien que concernée par ce risque, n'est actuellement pas couverte par un PPRi (plan de prévention des risques naturels d'inondation),

Phénomènes météorologiques, érosion du trait de côte : ces risques sont susceptibles d'augmenter et devraient être analysés et pris en compte par la commune,

Feux : risque accru dans le contexte de réchauffement climatique, avec l'augmentation des jours de sécheresse et l'augmentation de l'évapotranspiration de la végétation.

Réponse de la collectivité :

La commune n'a pas émis de réponse à ces constatations.

2. Les observations du public et les réponses de la commune

Pollution

@3b	Planchenault Dominique		Anterre, comme les autres villages sont contrôlés par le SPANC pour les ANC mais relèvent de la municipalité pour l'entretien des fossés. La commune n'a pas les moyens d'effectuer un curage annuel, le risque de pollution est alors énorme, il pourrait s'étendre aux plages Le zonage du PLU ne prend pas ces contraintes. Propose une micro-station par village, prévue dans le PLU.
<i>Réponse de la commune :</i> En dehors du champ d'application du PLU.			
@22	Tepuonini Muzeau - CLS		La commune est potentiellement menacée par les risques de submersion marine et d'érosion. Elle va devoir s'adapter au recul du trait de côte. Propose de cartographier le recul du trait de côte.
<i>Réponse de la commune :</i> La commune de SAUZON n'a pas été retenue dans l'élaboration du recul du trait de côte.			

3) Les questions de la CE dans son PV et les réponses

La commission a souhaité que soient explicités certains points de l'axe 5 du PADD

Concernant la *gestion des déchets*, préciser les mesures prévues pour

- limiter les décharges sauvages en particulier pour les déchets du BTP,
- inciter les particuliers à un tri sélectif,

Concernant la prise en compte des *risques naturels* :

- identifier l'élévation du niveau de la mer et l'érosion du trait de côte sur le territoire de Sauzon et les cartographier sur le règlement graphique ou en annexe de manière à limiter ou interdire toute nouvelle extension urbaine sur ces secteurs à risque,

- préciser les mesures prévues pour prendre en compte : le risque submersion marine, le recul du trait de côte, le risque inondation dans les rias.

Réponse de la commune :

La commune n'a pas apporté de réponse sur ces interrogations.

4) L'appréciation de la CE

Seulement deux contributions du public concernent cette thématique.

La CE observe que certains risques ont été identifiés et analysés dans le *Rapport de présentation*. Cette identification ne fait pas ressortir de risque particulier sur la commune de Sauzon hormis le risque de submersion marine évoqué au règlement écrit (chapitre 1 du Titre V – « Dispositions précisant des éléments particuliers du règlement des différentes zones ». Il y est précisé, en particulier, que la constructibilité est limitée et que l'installation de HLL y est interdite.

Le PADD dans l'axe 5 prend en compte les risques suivants : le risque de submersion marine, le risque inondation, le risque lié au séismes (risque faible), le risque tempête, le risque mouvement de terrain.

La CE constate que le *risque de submersion marine* est identifié au *règlement graphique*, est bien présent dans le *règlement écrit* au chapitre 1 du Titre V – Dispositions précisant des éléments particuliers du règlement des différentes zones, précisant, en particulier, que la constructibilité est limitée et que l'installation de HLL y est interdite. La CE observe cependant la remarque de la DDTM qui souligne que les dispositions réglementaires liées au risque de submersion marine ne sont pas intégrées au règlement écrit. La commune a répondu favorablement à cette demande dans son MER. D'autre part la CE rappelle qu'une commune souhaitant adapter son action au phénomène d'érosion du trait de côte peut demander à tout moment son inscription sur une liste fixée par décret. La CE encourage cette démarche. Une contribution du public évoque le recul du trait de côte, proposant même de le cartographier.

La CE observe que le risque non identifié au PADD est présent sur la légende du règlement graphique et sera cartographié (MER). En revanche les nuisances sonores, évoquées dans le PADD ne sont pas traduites en termes de règlement.

Le PADD note que la problématique liée aux déchets issus du BTP (déblais de terrassements, déchets de démolition...) et aux déchets liés aux entreprises reste entière. L'enfouissement sauvage ne peut plus durer et une solution durable doit être trouvée.

En conclusion,

La CE observe que la thématique « pollution, risques » n'est que très peu abordée tant par les PPA que par le public.

La CE considère que le Rapport de présentation décline et analyse de manière succincte l'ensemble des risques et nuisances susceptibles d'affecter le territoire et ne met pas assez l'accent, à juste titre, sur le risque de submersion marine pourtant évoqué dans le PADD.

La CE regrette que les risques de phénomènes météorologiques, érosion du trait de côte ne soient pas mieux pris en compte et que la commune dans son mémoire en réponse ne précise pas pourquoi elle n'a pas été volontaire pour faire partie de la liste des communes

concernée par le recul du trait de côte. La CE encourage la commune à demander son inscription sur la liste des communes identifiées comme soumises à l'érosion du trait de côte car elle y trouverait un intérêt certain. La CE note avec satisfaction que la commune annexera au règlement écrit le guide d'application et les cartographies fournis par l'Etat.

La CE recommande de mieux analyser les nuisances sonores, la plus grande fréquentation de l'île risquant de les amplifier.

3.11. La gestion des eaux (potables, pluviales, usées)

1) Rappel du projet

1. Le rapport de présentation

Eau potable - alimentation

L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général. Le développement durable suppose un approvisionnement suffisant et de qualité en eau potable sur le long terme.

Il existe trois retenues d'eau sur le territoire, situées à Le Palais :

Le barrage de Bordilla, construit en 1941 et d'une capacité de 111 000 m³,

Le barrage d'Pastoureau, construit entre 1967 et 1969, d'une capacité de 246 000 m³,

Le barrage de Borfloc'h, le plus récent, construit entre 1992 et 1993, d'une capacité de 478 000 m³.

Eau potable – distribution

Le réseau de distribution représente un linéaire de 253,9 kilomètres sur la totalité de l'île.

Assainissement

L'assainissement collectif est composé par près de 90 kilomètres de canalisations qui collectent les eaux usées, sur la totalité de l'île. Celles qui viennent de Le Palais, Sauzon et Bangor entrent dans le circuit d'épuration à la station de Bruté.

Pour l'assainissement non collectif, la mise en place du Service Public d'Assainissement Non Collectif renforcée en 2012 permet le contrôle des installations individuelles et participe à l'amélioration des systèmes en place.

Les installations, tant en matière d'eau potable et d'assainissement, ont été conçues et réalisées en fonction de l'accueil de la population jusqu'en 2030.

Gestion des eaux pluviales

Le schéma directeur des eaux pluviales a été approuvé en 2019. Il a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Tous les documents sont annexés au projet de PLU.

Les constructions devront être naturellement compatibles avec le règlement d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

2. Le PADD

En son axe 5 « Gérer durablement le territoire », le PADD affiche la volonté des élus d'assurer la disponibilité de la ressource, de maîtriser les consommations et d'améliorer la performance de l'assainissement.

Pour cela, il se décline en 2 grands axes :

* Assurer la disponibilité de la ressource et maîtriser les consommations (2 orientations)

- Protéger et restaurer la ressource en eau existante (périmètres de protection des captages et mise aux normes pour sécuriser l'approvisionnement), sensibiliser à une démarche d'économie d'eau (bassins d'orage, récupération et traitement des eaux).
- Améliorer la gestion des eaux pluviales

* Améliorer la performance de l'assainissement (3 orientations)

Les règlements graphique et écrit

Les dispositions prises pour assurer la réalisation de ces objectifs importants du PADD ne peuvent que difficilement être traduits dans le règlement graphique si ce n'est la protection des captages et les abords des cours d'eau. Les SUP liées à ces périmètres sont incluses dans les annexes. Mais ces dispositions peuvent faire l'objet de prescriptions dans le règlement écrit.

Sur la commune de Sauzon, il n'existe pas de traduction littérale de ces dispositions qui ne concernent que l'obligation de se raccorder aux réseaux de distribution d'eau potable et celle de se conformer au règlement d'assainissement annexé au PLU.

Le règlement prévoit un recul minimum de 5m par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le règlement graphique. L'urbanisation est conditionnée à un système d'assainissement performant collectif ou autonome. Le SPANC (compétence de la CCBI) permet le contrôle des installations individuelles.

Il rappelle en outre qu'en cas d'absence ou d'insuffisance des réseaux les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des propriétaires.

Les OAP

La question de la gestion des eaux pluviales est abordée au point 8 des principes d'aménagement. Ces prescriptions prévoient :

- Les zones imperméabilisées doivent être limitées au strict minimum pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales sur les parcelles privées.
- Il est conseillé une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration.
- Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- Tout projet doit répondre à un débit de fuite de rejet à l'échelle de la zone à urbaniser maximum de 3 l/s/ha intercepté, bassin versant amont compris.

2) Les avis des PPA, PPC et MRAe, les observations du public et les réponses de la commune

1. Les avis des PPA, PPC et MRAe et les réponses de la commune

Pays d'Auray

Production d'eau potable et traitement des eaux usées : si les équipements présents sur l'île semblent répondre aux besoins actuels, il convient de **justifier** les projets de développement des communes concernées au regard de la capacité en approvisionnement en eau potable et des capacités épuratoires des équipements concernés.

Un zonage 2AU serait à prévoir en fonction de la bonne desserte ou non des secteurs en développement.

Réponse de la commune :

Les zones AU désignées au PLU de Sauzon sont desservies au droit de la zone par les réseaux suffisamment dimensionnés.

Le PLU détaille la ressource en eau potable de Belle-Ile en Mer qui est entièrement dépendante des eaux superficielles. Il est précisé que les pointes de consommation peuvent aller jusqu'à 4 000m³ par jour, tandis que la seule usine de production (l'usine d'Antoureau sur le Palais) a une capacité de 5 000m³ par jour. Les eaux usées de Sauzon sont traitées par la station d'épuration (STEP) de Bruté à Le Palais qui peut traiter les eaux usées de 8 000 équivalents habitants. Le PLU détermine les nouveaux besoins de traitement que pourrait engendrer le PLU et précise que la STEP de Bruté a la capacité de traiter ces nouveaux effluents. Si les équipements présents sur l'île tant en matière de production d'eau potable que de traitement des eaux usées semblent répondre aux besoins actuels, il conviendrait de justifier les projets de développement des communes concernées au regard de la capacité en approvisionnement en eau potable et des capacités épuratoires des équipements concernés. En effet, le SCOT (DOOp73) conditionne les nouvelles urbanisations à l'existence d'une capacité de collecte et de traitement des eaux usées suffisante (réseaux, postes de relevage et station d'épuration). En fonction de la bonne desserte ou non des secteurs de développement, un zonage 2AU serait peut-être à envisager.

Réponse de la commune :

La commune n'a pas émis de réponse à cette observation.

Les règles liées à la gestion des eaux pluviales et notamment le débit de fuite de rejet aurait plus de force contraignante en étant inscrites au règlement écrit plutôt qu'au sein des OAP.

Réponse de la commune :

La question de la récupération des eaux de pluie a été intégrée aux OAP.

ARS

Protection de captage : la servitude d'utilité publique AS1 relative à la protection de la prise d'eau de secours située sur le vallon de Locqueltas devra être annexée au document d'urbanisme dès qu'elle sera instituée,

Ressource en eau : la commune devra veiller à ce que la consommation d'eau potable des nouveaux projets soit aussi réduite que possible et compatible avec la disponibilité de la ressource

Réponse de la commune :

La SUP AS1 sera annexée au PLU lors de son institution. Les tracés du périmètre de protection feront l'objet d'une annexe au règlement graphique.

MRAe

L'AE recommande à la commune de reprendre l'évaluation environnementale afin de garantir la capacité de la station d'épuration de Bruté à traiter de nouveaux flux d'eaux usées, pendant les pics de fréquentation de l'île, tout en respectant la qualité de l'eau du milieu récepteur.

Réponse de la collectivité :

Dans la limite des données disponibles, ce point pourra être complété.

2. Les observations du public et les réponses de la commune

Seulement une personne et une association (AALLPA) ont émis des observations sur le thème de l'eau, sur le registre dématérialisé.

@16b	GOMART Xavier		Problème d'alimentation en eau potable sur l'île : Fréquentes baisses de pression. Nécessité parfois de faire venir des livraisons d'eau par bateau. Mettre des contraintes sur l'utilisation d'eau et imposer des citernes de récupération des eaux pluviales dans les constructions nouvelles. Problème de retraitement des eaux usées et de l'assainissement pour les nouvelles constructions : imposer un
------	------------------	--	---

			assainissement autonome pour réduire la contrainte sur le réseau d'assainissement collectif. Interrogation sur l'adéquation de la ressource en eau potable et le développement de l'urbanisation. De même interrogation sur l'adéquation des STEP.
<p><i>Réponse de la commune :</i> Les projets de construction dans le bourg et Logonnet seront obligatoirement raccordés à l'assainissement collectif. S'agissant des villages comme Kergostio, les SDU et dans les urbanisations diffuses, l'assainissement non collectif est obligatoire. L'annexe sanitaire du dossier de PLU précise l'adéquation en l'accueil de la population prévue dans le projet et ses ressources.</p>			
@33c	AALLPA		Etat des lieux (démographie, sur fréquentation, pluviométrie, réserves d'eau douce, stations...). Demande : protéger les bassins versants, éléments incontournables des hydro systèmes de toute artificialisation et pollutions des sols. Traitement des eaux usées : les 3 STEP sont insuffisantes, fragilisent les bassins versants et donc augmentent les risques de pollutions notamment des sols et de l'eau de baignade.
<p><i>Réponse de la commune :</i> L'annexe sanitaire du dossier de PLU précise l'adéquation en l'accueil de la population prévue dans le projet et ses ressources.</p>			

3) Les questions de la CE dans son PV et les réponses de la commune

La CE a souhaité obtenir des précisions sur la prise en compte de l'axe 5 du PADD : Gérer durablement le territoire. « Assurer la disponibilité de la ressource et maîtriser les consommations », améliorer la performance de l'assainissement », permettre une gestion durable des déchets »,

Concernant la *ressource en eau* :

Evaluer l'adéquation des disponibilités en eau sur les 3 retenues de l'île (Bordilla, Antoyureau, Borfloc'h, environ 850 000m3) au regard du développement prévu de l'urbanisation, non seulement de Sauzon, mais de l'ensemble des 4 communes de l'île
<p><i>Réponse de la commune</i> L'annexe sanitaire du PLU précise la capacité du territoire en adéquation avec l'accueil de la population à venir.</p>
Proposer dans le règlement et dans les OAP des mesures prescriptives pour pallier le risque de pénurie et adapter une offre contrainte à une demande croissante avec l'urbanisation (durcir la réglementation sur les installations et utilisation des piscines, jacuzzis, prescrire des citernes individuelles d'eaux pluviales dans les nouvelles constructions et en particulier dans les OAP,...)
<p><i>Réponse de la commune</i> La réglementation sur l'utilisation des piscines et citernes de récupération d'eau pluviale ne relève pas du PLU.</p>

Concernant la *gestion des eaux pluviales* : préciser les mesures prévues à cet effet :

Les mesures prescriptives dans les OAP et l'aménagement de parkings éventuels, La localisation des bassins d'orage ou de rétention des eaux prévus au PADD,
<p><i>Réponse de la commune</i> Les principes communs aux orientations d'aménagement et de programmation prévoient une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration.</p>
Annexer au PLU le Schéma directeur de l'assainissement des eaux pluviales de manière à informer clairement la population (cf @28), les cartes de l'annexe sanitaire (pièce 6.2.2) sont peu exploitables.
<p><i>Réponse de la commune</i> La collectivité se rapprochera du bureau d'études (autre que Cittanova) pour améliorer la lisibilité du document.</p>

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales est déjà annexé au PLU arrêté.

Concernant la *gestion des eaux usées et l'assainissement* :

Préciser le taux de conformité des ANC

Réponse de la commune

La collectivité se rapprochera de la CCBI pour obtenir ces informations.

Identifier précisément les « points noirs » en matière d'assainissement ;

Préciser les mesures prévues pour y remédier :

- les conditions à respecter pour densifier,
- les contraintes concernant les ANC dans les villages et SDU, en particulier dans les secteurs de Sauzon qui semblent posséder des insuffisances capacitaires,
- les mesures faciliter les mises aux normes,

Annexer au PLU le Schéma directeur de l'assainissement des eaux usées.

Réponse de la commune

L'urbanisation est conditionnée à un système d'assainissement performant collectif ou autonome.

Le SPANC est de la compétence de la CCBI, la Communauté de Communes de Belle-Île-en-Mer. Cette action, renforcée en 2012, permet le contrôle des installations individuelles et participe à l'amélioration des systèmes en place.

Le PLU intègre une annexe sanitaire qui intègre différentes données relatives au diagnostic et à la résorption des points noirs.

4) L'appréciation de la CE

La CE constate le public ne s'est pas manifesté en masse mais les deux interventions s'inquiètent de l'adéquation de la ressource à la consommation liée au développement de l'urbanisation et du tourisme, compte tenu du risque de pénurie dans les périodes de haute fréquentation touristique. La CE observe quelques remarques des PPA, en particulier du Pays d'Auray, concernant les eaux pluviales et les enjeux liés à la gestion et à la rareté de l'eau potable et estime que certaines observations auraient mérité une réponse plus justifiée qu'une simple affirmation.

Dans sa partie C, « Etat initial de l'environnement - Titre 7 », le *rapport de présentation* traite de la capacité des réseaux mais n'intègre que les données disponibles sur la totalité de Belle Île et ne fournit aucune analyse sur les données propres à Sauzon. Cette absence est compensée par la présence de deux annexes sanitaires – Règlement communal d'assainissement, zonage d'assainissement des eaux pluviales et zonage d'assainissement des eaux usées.

La CE constate que la compétence Eau potable est assumée totalement par Eau du Morbihan depuis le 1^{er} janvier 2012. De même, le service assainissement collectif est exploité en affermage et le délégataire est la SAUR pour une durée de 8 ans depuis le 1^{er} janvier 2022, l'assainissement non collectif étant contrôlé par le SPANC, service public local transféré à la communauté de communes de Belle Île. Ainsi la CE constate que la commune de Sauzon n'a pas la maîtrise complète de l'eau potable, de l'assainissement collectif et non collectif mais garde celle de la gestion des eaux pluviales.

Par rapport à cet état des lieux, la CE constate que le *PADD*, en son axe 5, prévoit un certain nombre d'orientations qui ne sont pas ou plus de sa compétence.

L'orientation « *poursuivre la démarche d'économie d'eau à travers la sensibilisation des usagers et le développement des usages des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, et de la parcelle (inciter à la mise en place de citernes de récupération des eaux de pluie...)* » est un levier que la commune se doit d'utiliser.

EP 23000089 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sauzon
Conclusions.

La CE a analysé la *traduction réglementaire de ces objectifs du PADD dans le projet de PLU*. Elle constate que les objectifs du PADD ne se traduisent pas dans les règlements, si ce n'est pour certains dans celui des OAP. Elle note dans le MER que « *l'annexe sanitaire du PLU précise la capacité du territoire en adéquation avec l'accueil de la population à venir* » sans plus de précisions quantifiées. La CE souhaiterait que l'incitation à poser des citernes de récupération des eaux de pluie figure dans le règlement des zones U et 1AU pour les proposer aux particuliers désirant implanter des nouvelles constructions. De même une étude portant sur l'impact des piscines et des jacuzzis sur la consommation d'eau pourrait être envisagée, en particulier en période de forte affluence touristique.

Dans son MER au Pays d'Auray la commune affirme que les zones AU sont toutes desservies par des réseaux suffisamment dimensionnés. La CE pense que rien ne vient étayer cette affirmation et qu'il conviendrait effectivement de s'assurer de ce fait.

Dans son MER à la CE la commune a précisé que le zonage d'assainissement est joint au dossier.

En conclusion

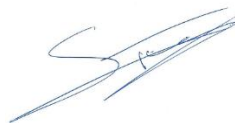
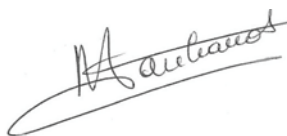
La CE prend acte des réponses de la commune aux deux observations du public et aux questions qu'elle a formulées, pour lesquelles elle attendait parfois plus de précisions.

La CE note avec satisfaction que la mise en place du Service Public d'Assainissement Non Collectif, renforcée en 2012, permet le contrôle des installations individuelles et participe à l'amélioration des systèmes en place.

La CE observe toutefois, que les installations, en matière d'eau potable et d'assainissement, ont été conçues et réalisées en fonction de l'accueil de la population jusqu'en 2030 et regrette donc qu'aucune projection n'a été faite à des horizons plus lointains parallèlement à l'accroissement prévisible de la population et de l'activité touristique.

La CE propose à la commune de justifier du bon dimensionnement des réseaux au droit des zones AU, de prendre en compte la remarque du Pays d'Auray concernant le règlement qui pourrait imposer une cuve de récupération des eaux de pluie à toute construction nouvelle en zone U et 1AU y compris sur les OAP, d'inclure les règles liées à la gestion des eaux pluviales, au règlement écrit plutôt qu'au sein des OAP et de vérifier le tracé du réseau d'assainissement afin de s'assurer qu'il emprunte bien le domaine public.

Clos à Rennes, le vendredi 27 octobre 2023



AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Département du Morbihan

Commune de Sauzon

Arrêté municipal du 11 juillet 2023

Enquête publique

Elaboration du Plan local d'urbanisme (PLU)



(22 aout 2023–26 septembre 2023)

Avis

Commission d'enquête

Présidente : Marie-Jacqueline Marchand,

Membres : Stéphane Simon, Yves De Bon

En conclusion, au terme de l'enquête publique portant sur le Plan local d'urbanisme de la commune de Sauzon qui s'est déroulée du 22 août 2023 au 26 septembre 2023

Après avoir :

- pris connaissance du dossier mis à la disposition du public, des avis des PPA, PPC et de la MRAe,
- entendu le maire et plusieurs fois le responsable du projet à Sauzon pour précisions sur le dossier ;
- rencontré le responsable de la DDTM56 en charge du projet ;
- été sur le terrain en compagnie du responsable du PLU et procédé à des visites ponctuelles durant l'enquête pour mieux appréhender le contexte de certaines observations ;
- tenu 6 permanences ;
- reçu 49 visiteurs durant les permanences et entendu les remarques de la population ;
- noté que le registre dématérialisé a reçu 1385 visiteurs et enregistré 685 téléchargements ;
- enregistré 46 observations (10 inscriptions sur les registres papier, 2 courriers, 34 mails et observations sur le registre dématérialisé) ;
- remis au maire, et commenté en visio-conférence, le procès-verbal de synthèse regroupant les délibérations municipales, les observations des PPA et des PPC, les observations du public, ses propres questions induites par l'étude du dossier et les remarques enregistrées durant l'enquête, selon une synthèse thématique ;
- étudié les précisions apportées dans le mémoire en réponse de la commune ;
- formulé un avis détaillé sur les différents thèmes du projet dans les Conclusions ;
- répondu à chaque observation recueillie durant l'enquête (annexe).

Concernant le déroulement de l'enquête

La CE considère que les conditions d'information du public (affiches, site Internet, presse locale...) ont été satisfaisantes. Elle estime que le déroulement des permanences (période, durée, dates, nombre, lieux) ont permis à la population de compléter sa connaissance du dossier et de s'exprimer au cours de longs échanges individuels facilités par le nombre de commissaires enquêteurs présents et la fluidité de la fréquentation.

La CE observe que l'enquête a assez peu mobilisé la population avec 49 visites durant les permanences. 46 observations ont été déposées. La CE souligne l'importance de diversifier les modalités de dépôt des observations et l'intérêt du registre dématérialisé qui complète efficacement l'usage du support papier. Elle regrette cependant que la population se soit exprimée parfois de manière identique (ou presque) sur les différents supports. *La CE observe* que quelques associations locales se sont exprimées sur des thématiques précises ou donné un avis plus global sur le PLU.

Concernant la concertation

La CE considère que la concertation a répondu aux modalités prévues dans la délibération municipale engageant la procédure d'élaboration du PLU. L'information de la population a eu lieu aux différentes phases importantes de la procédure (diagnostic, PADD, règlement) et sur la base de différents supports permettant à tous (résidents principaux et secondaires) de prendre connaissance du projet et d'exprimer leurs remarques et interrogations. Elle constate que les PPA ont été à même de participer à la procédure et de donner leur avis.

Elle regrette qu'une réunion publique supplémentaire n'ait pas eu lieu pour présenter les règlements graphique et écrit et qu'une information ciblée auprès des propriétaires des terrains identifiés pour des OAP ou des ER n'ait pas été conduite.

Concernant la qualité du dossier

La CDE estime que le dossier est *correctement organisé* en sous-dossiers thématiques et comprend la totalité des pièces exigées dans le cadre d'un PLU. Son organisation permet un accès facile au document recherché.

C'est lorsqu'on rentre dans le détail que l'on s'aperçoit qu'il n'est pas exempt de quelques reproches dont le principal concerne le *document graphique* qui, outre des erreurs dans les légendes ou l'absence des noms toponymiques, est passablement illisible du fait de la présence de tramage et de couleurs trop proches les uns des autres. Ce manque de clarté a d'ailleurs été relevé par la plupart des PPA et par de nombreuses personnes lors de leur passage en permanence.

La CE, de même que les PPA, PPC et MR Ae, a pu noter quelques *erreurs de cohérence* entre les différentes pièces (règlement écrit / règlement graphique par exemple, des renvois sur des paragraphes n'existant plus ou traitant d'un autre thème, etc...) qui peuvent apparaître çà et là. La CE regrette que l'ensemble du dossier n'ait pas fait l'objet d'une relecture attentive par le bureau d'études avant sa mise à disposition.

Comme souvent dans beaucoup de dossiers, la CE regrette que le *résumé non technique* reste trop « technique » pour le non initié et ne permet pas au grand public d'appréhender les impacts du PLU à travers l'artificialisation des terres induites et ses conséquences sur l'environnement. Sa rédaction est par ailleurs trop générale et applicable à de nombreux territoires.

La CE constate que, globalement, la commune a répondu de manière positive aux remarques des PPA, PPC et MR Ae et de la CE et s'est engagée à améliorer, compléter, modifier les documents pour les rendre cohérents entre eux, plus lisibles et mieux adaptés aux orientations politiques exprimées dans le PADD.

Sur quelques points, il reste quelques désaccords et la CE en a noté quelques-uns qui mériteraient d'être reconsidérés et seront analysés dans les différents thèmes de ces conclusions (extensions des bâtiments agricoles, gestion des eaux pluviales, marges de recul...).

Avant de donner son avis sur le projet de PLU, la CE souhaite rappeler les engagements pris par la commune dans son Mémoire en Réponse (MER)

Des engagements ont été apportés en réponse aux avis des PPA, PPC, MR Ae, aux observations du public et aux questions de la CE sur des points qui sont présentés de manière exhaustive dans le MER. La CE en prend note et ne formulera pas de recommandation sur ces sujets.

Concernant la qualité et la lisibilité du dossier

D'une manière générale, les oublis et les erreurs matérielles seront corrigés pour améliorer la qualité du dossier, sa lisibilité et sa cohérence.

* Règlement graphique

EP 23000089 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sauzon Avis.

La commune s'est engagée à :

- Eclaircir le règlement graphique sur les étoiles jaunes dont le nombre semble trop important,
- Reprendre le tracé de la servitude de passage des piétons le long du littoral selon l'arrêté préfectoral du 02/07/1985,
- Fermer les polygones de limite du zonage en mer afin de garantir leur bonne intégration au Géoportail de l'urbanisme,
- Délimiter graphiquement la zone Nam sur le règlement graphique,
- Revoir les numéros des emplacements réservés dans le bourg afin d'être clairement visibles,
- Réajuster le document graphique sur la présence d'une haie sur la parcelle privée à côté de la parcelle communale ZC332. La haie doit être du côté de la parcelle communale ZC 332 et non sur les parcelles privées,

*Règlement écrit et OAP

La commune a déclaré qu'elle pourra réétudier ces points suivants :

- Réétudier le règlement en précisant que l'opération d'aménagement d'ensemble doit porter sur au moins 80% de la surface de l'OAP,
- Identifier au règlement graphique les haies préservées au sein des OAP,
- Imposer un pourcentage d'espaces verts aux OAP,
- Faire figurer dans la zone 1AU l'obligation « d'aménagement sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble » au sein de l'article 1 et non pas dans la partie introductive,
- Réétudier le règlement du secteur Ns page 93 pour ajouter la contrainte « dans le volume existant »,
- Revoir les possibilités d'extension rendant possible une extension de 50 m² jusqu'à 100 m² et la ramener à 30 m²,
- Revoir la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives
- Généraliser une CES pour l'ensemble des zones U et imposer l'utilisation de matériaux drainants,
- Revoir l'incohérence entre la vocation générale de la zone UI et sa localisation,

La commune s'est engagée sur les points suivants :

- Réglementer la hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics,
- Ajouter des règles de hauteur et d'emprise au sol en zone UB,
- Revoir l'ensemble des listes des SUP (dates, références,...)
- Changements de destination des constructions identifiées au plan de zonage, créer un nouveau chapitre titre V
- Revoir l'article 2.2 de la zone Ua en parlant de « longueur de façade »,
- Préciser la règle concernant les clôtures en précisant qu'il est souhaitable de conserver les haies,
- Déplacer la règle liée à la desserte des opérations par les véhicules de lutte contre l'incendie dans la partie « voies de circulation »,
- Retirer du règlement écrit de la zone A la disposition qui prévoit d'imposer le cas échéant la plantation d'arbres sur au minimum 1/10e de la surface de la parcelle,
- Modifier le règlement écrit relatif aux constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux,
- Ajouter les toponymies,
- Revoir les numéros des OAP sur le règlement graphique et le document OAP. La superficie sera également ajoutée,

*Annexes

La commune s'est engagée à

- Modifier les définitions générales des annexes du règlement écrit afin de prendre en compte les notions d'acrotère et hauteur maximale, de point médian et d'extension,
- Modifier les annexes afin d'intégrer les pièces manquantes,
- Modifier les définitions générales des annexes du règlement écrit afin de prendre en compte les notions d'acrotère et hauteur maximal, de point médian et d'extension,
- Intégrer les pièces manquantes dans les annexes au PLU.

* Résumé non technique

La commune s'est engagée à

- Compléter le résumé technique pour en faciliter sa compréhension par un large public,

Concernant le PADD

EP 23000089 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sauzon Avis.

La commune s'est engagée à revoir la cohérence entre les différents documents sur le nombre de logements à produire et sur le nombre de logements en densification ;

Concernant les enjeux habitat

La commune a déclaré qu'elle pourra réétudier ces points suivants :

- la réfection des constructions dans le volume existant ;
- phasage des OAP ;
- des tranches pour les OAP de manière à s'assurer de la maîtrise foncière et ouvrir l'urbanisation au fil des besoins de logements à court terme et plus long terme ;
- l'analyse de la densité des tissus urbanisés ;
- l'ajout d'énumération des aménagements légers autorisés dans les espaces remarquables et caractéristiques au règlement de la zone NS.

La commune s'est engagée sur les points suivants :

- un complément sur la délimitation des espaces proches du rivage dans le bourg de Sauzon ;
- l'identification des haies à préserver au règlement graphique ;
- les règles liées à la gestion des eaux pluviales dans le règlement écrit des OAP ;
- L'intégration dans le rapport de présentation d'une carte représentant les coupures d'urbanisation ;
- l'harmonisation des chiffres et objectifs essentiels concernant la capacité d'accueil ;
- un complément pour l'OAP 1 secteur Tribouton, (mairie, parc paysager, logements et commerces) ;
- la révision de la numérotation des emplacements réservés dans le bourg pour les rendre clairement visibles sur le règlement graphique ;
- des numéros clairement visibles sur le règlement graphique, pour les emplacements réservés dans le bourg ;
- des précision au règlement de la zone UP pour indiquer que cette zone est destinée à l'accueil de passagers, de parkings, de location de voiture et vélo, gare maritime ;
- la modification du règlement écrit pour les zones A et N, afin de n'autoriser que les nouvelles constructions liées à l'activité agricole, forestière et de cultures marines ;
- le classement inconstructible des espaces UB et Uba dans la bande des 100 m, notamment dans le secteur du Cardinal.
- l'ajout des règles liées à la gestion des eaux pluviales dans le règlement écrit des OAP,
- Compléter l'évaluation environnementale en démontrant la capacité du territoire à accueillir les habitants supplémentaires projetées et à supporter, tel que projeté dans le PADD.

Concernant les enjeux économiques

La commune a déclaré qu'elle pourra réétudier ces points suivants :

- Revoir les dispositions du règlement écrit applicables en zone UI qui prévoient l'autorisation sans conditions des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle » en étant plus restrictif,
- Revoir les dispositions concernant le dispositif de protection des linéaires commerciaux en la limitant,

La commune s'est engagée sur les points suivants

- actualiser le diagnostic relatif aux hôtels et au poids des résidences secondaires
- revoir le règlement écrit de chaque zone en renvoyant au Scot
- préciser davantage les dispositions des zones UI, Nr, UP
- reprendre le tableau des activités commerciales (destinations et sous-destinations définies par le CU)
- mentionner dans l'OAP de la « Rue de l'Apothicaire » la possibilité d'implanter des commerces et ajouter des prescriptions relatives à l'implantation des constructions.
- rectifier la règle concernant les show-rooms en étant plus restrictif,
- modifier le règlement écrit en supprimant les obligations de places de stationnements pour les commerces,

Concernant les équipements collectifs

Aucun engagement

Concernant les enjeux agricoles

La commune a déclaré qu'elle pourra réétudier les points suivants :

- Revoir la prise en compte de la loi Littoral (Zones A et N) en particulier modifier le règlement écrit afin de n'autoriser que les constructions liées à l'activité agricole, forestière et de cultures marines,

EP 23000089 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sauzon Avis.

- Le logement de l'exploitant agricole pourrait être admis en zone Nr ainsi que des bâtiments de stockage.

La commune s'est engagée sur les points suivants

- améliorer le RP, ajouter un bilan justifiant le choix des zones à urbaniser et l'absence d'impact sur les exploitations, clarifier la consommation d'espace ;
- modifier le règlement du zonage A (a.2.1 a.2.3), revoir les règles liées aux constructions et installations agricoles en zone agricole (en dehors des EPR) ;
- supprimer la mention extension « mesurée » ;
- limiter les possibilités d'extension des bâtiments en zone A ;
- créer un nouveau chapitre au titre V afin de préciser les conditions de changement de destination des constructions identifiées au plan de zonage et précisées au règlement ;
- autoriser la tôle ondulée sur les bâtiments agricoles uniquement ;
- concernant la position des constructions ou bâtiments présentant un intérêt dans la bande des 100m, le règlement fera référence au document graphique sur ce point et des contraintes seront formulées (respect du volume existant) dans l'article N 1.2.

Concernant les enjeux environnementaux

La commune a déclaré qu'elle pourra réétudier les points suivants :

- Envoyer des courriers aux propriétaires des arbres et haies bocagères sur leurs obligations d'entretien.

La commune s'est engagée sur les points suivants :

- Intégration d'une carte représentant les coupures d'urbanisation,
- Aux articles 1.1 des zones Azh et Nzh, remplacer la règle « en cas de projet qui chevauchent la zone humide » par « les constructions qui s'implantent en limite d'une ZH ».

Concernant le patrimoine bâti

La commune a déclaré qu'elle pourra réétudier les points suivants :

- Le logement de l'exploitant agricole pourrait être admis en zone Nr ainsi que des bâtiments de stockage.

La commune s'est engagée sur les points suivants :

- Concernant la position des constructions ou bâtiments présentant un intérêt dans la bande des 100m, le règlement fera référence au document graphique sur ce point et des contraintes seront formulées (respect du volume existant) dans l'article N 1.2.
- Concernant la position des rares constructions ou bâtiments « présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial » et situés dans la bande des 100 m, faire référence dans le règlement au document graphique sur ce point et des contraintes seront formulées (respect du volume existant) dans l'article N 1.2,

Concernant la mobilité et les déplacements

La commune s'est engagée

Les éléments liés à la carte des enjeux de mobilité cyclable seront intégrés au règlement graphique ;

Concernant la transition énergétique

La commune n'a pris aucun engagement sur la transition énergétique.

Concernant la pollution, les risques et nuisances

La commune a déclaré qu'elle pourra réétudier les points suivants :

Dans la limite des données disponibles, reprendre l'évaluation environnementale quant à la capacité de la station d'épuration de Bruté à traiter de nouveaux flux d'eaux usées pendant les pics de fréquentation de l'île,

La commune s'est engagée sur les points suivants :

- Faire apparaître le risque effondrement sur le document graphique,
- Annexer au règlement écrit le guide d'application et les cartographies fournis par l'Etat,
- Se rapprocher du bureau d'études (autre que Cittanova) pour améliorer la lisibilité des cartes de l'annexe sanitaire,

Concernant la gestion de l'eau

La commune a déclaré qu'elle pourra réétudier les points suivants :

- Intégrer le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU dans le règlement,
- Inscire au règlement écrit les règles liées à la gestion des eaux pluviales et notamment le débit de fuite de rejet plutôt qu'au sein des OAP,
- Reprendre l'évaluation environnementale afin de garantir la capacité de la station d'épuration de Bruté à traiter de nouveaux flux d'eaux usées, pendant les pics de fréquentation de l'île,

La commune s'est engagée sur les points suivants :

- La SUP AS1 sera annexée au PLU lors de son institution. Les tracés du périmètre de protection feront l'objet d'une annexe au règlement graphique,
- Se rapprocher de la CCBI pour obtenir les informations concernant le taux de conformité des ANC,

L'avis de la CE porte sur le projet arrêté. Il est synthétisé sur la base des analyses thématiques qui ont été développées et argumentées dans les Conclusions (document 2).

Le projet de PLU se fonde sur un diagnostic humain et environnemental du territoire analysant l'ensemble de ses caractéristiques démographiques, urbaines, socio-économiques, environnementales et paysagères, architecturales. C'est sur la base du constat et des enjeux qui y sont identifiés que s'élaborent les orientations du PADD et qu'en découlent les différents outils et règles d'aménagement pour atteindre les objectifs fixés.

A partir de ces « constats/enjeux » issus du diagnostic urbain, économique et environnemental la commune a pu établir ses orientations de stratégie de développement sur une décennie dans son **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** autour de 5 axes thématiques stratégiques. La CE considère que le PADD exprime un scénario démographique réaliste (+0,8% par an) pour la décennie à venir, par rapport à la dynamique passée de 1%, en adéquation avec les dispositions du SCoT et les potentialités d'attractivité du territoire.

La CE observe que, sur la base de cette croissance démographique, le PLU exprime la volonté de préserver le foncier dans sa production de logements, que cette offre est cohérente et se réalise en priorité en densifiant les secteurs urbanisés et en limitant l'étalement urbain.

La CE observe que le développement du territoire repose sur un dynamisme économique qui s'appuie sur les atouts de la commune (le port, les richesses naturelles, le tourisme et les commerces de centralités liés au tourisme), préconise la valorisation et la diversification des activités agricoles, le développement et la diversification des modes de transports, la préservation et la valorisation du patrimoine naturel, environnemental et bâti comme richesse économique et facteur d'attractivité du territoire.

Ce sont des choix qui se retrouvent au cœur de tout dispositif d'un PLU. Ils auraient mérité d'être plus ciblés sur la commune et doivent ensuite être traduits de manière réglementaire et opérationnelle dans le projet.

Le projet s'applique à traduire ces orientations du PADD par des choix politiques qui prennent en considération **les enjeux d'urbanisation à des fins d'habitat**, dans la logique d'une offre de logements de qualité pour tous, adaptée aux évolutions sociétales, aux différentes caractéristiques démographiques et sociales des insulaires, pour un parcours résidentiel complet, préservant l'espace rural par une gestion économe du foncier et intégrant les incidences du changement climatique.

La CE estime que la prévision de *150 nouveaux logements* dans le nouveau PLU est raisonnable et pertinente sur la base du scénario démographique retenu, considéré comme réaliste. Plus de la moitié des constructions doivent être créées en *densification (55%)* dans le bourg et dans les 2 villages et les 7 SDU créés au SCoT, ce qui est conforme aux orientations

du SCoT de réduction de 50% de la consommation du foncier, reste dans la trajectoire du Zéro artificialisation nette (ZAN) et constitue un réel progrès par rapport à l'extension galopante (92%) de la décennie passée. Les autres constructions en extensions (45%) relèvent essentiellement d'OAP, encadrées par des prescriptions de densité (20%), des prescriptions environnementales et paysagères, à proximité du bourg et des commerces, avec un phasage évolutif en fonction des demandes et de la maîtrise foncière. La CE observe que, sans y être obligée règlementairement, la commune prévoit dans les OAP 30% de logements aidés ou sociaux ou dédiés à l'accession à la propriété. Pour autant, elle considère que le taux des *logements sociaux* et les possibilités d'installations offertes aux primo-accédants sur la commune restent en deçà des besoins et de la volonté politique affichée dans le PADD. La CE s'étonne des prévisions de créer 49 nouvelles *résidences secondaires*, cela mérite d'être mieux justifié.

La CE suggère une réflexion sur deux points en particulier : l'accès au logement à proximité des services pour les séniors et personnes dépendantes et l'installation des habitations légères dans les campings.

En résumé,

Sur la base d'un scénario démographique et d'une production de logements réalistes, d'une optimisation des possibilités de densification dans le bourg, les villages et les SDU identifiés au SCoT, la CE considère que le projet fait apparaître une maîtrise réelle de la consommation de foncier résidentiel et un souci d'afficher une dimension sociale à sa politique de l'habitat.

Le PADD fait du *développement économique* un axe spécifique afin de conforter les atouts de la commune, en particulier le port, le tourisme et les commerces de proximité qui y sont liés. La stratégie communale en matière d'économie s'appuie sur plusieurs piliers : permettre et soutenir un développement portuaire maîtrisé autour de 3 axes, plaisance, pêche, transport passagers ; anticiper la nécessaire diversification des activités artisanales et commerciales.

Les règlements graphique et écrit contiennent des éléments propres à favoriser le développement du tourisme et des activités portuaires, à dynamiser les commerces du centre bourg (linéaires commerciaux, centralité commerciale). La CE regrette que, au regard de son identification au SCoT, la zone des Semis ne puisse être agrandie et offrir à la commune des possibilités d'installation de nouvelles activités artisanales susceptibles de fixer des résidents principaux et développer une gamme de services accrue à la population.

En résumé,

La CE estime que les objectifs du PADD relatifs aux enjeux économiques sont correctement déclinés dans le projet de PLU sur la base des atouts de la commune. Les activités touristiques et de loisirs participent à l'attractivité du territoire et à la qualité de vie des habitants, mais le développement de la commune gagnerait à bénéficier de conditions favorables à l'implantation d'artisans sur son territoire.

La CE observe que les *équipements collectifs* sont relativement peu développés sur Sauzon, car fortement concentrés sur la commune de Le Palais. Ils sont affichés dans le PADD en accompagnement du développement résidentiel. L'objectif est d'offrir une qualité de vie à une population insulaire marquée par une vie associative significative, de développer l'attractivité de la commune en offrant aux touristes des services, des commerces, des campings et des loisirs répondant à leurs attentes. Des projets sont en cours d'élaboration

concernant l'activité portuaire dans toutes ses dimensions (desserte, nautisme, plaisance, pêche). La CE ne peut juger de son contenu et de son adéquation aux besoins.

Des zonages spécifiques sont affectés aux terrains de camping avec une volonté affichée de pérenniser le camping municipal et de maintenir le camping de la source, d'autres confortent les activités portuaires et permettront de les développer dans le futur, un zonage lié au terrain de golf favorisera la pérennisation des équipements et du terrain.

En résumé,

La CE constate une volonté affichée de la part de la commune de développer ses équipements et de répondre aux attentes de la population permanente et touristique, avec des ambitions particulières pour améliorer les activités portuaires.

A partir du diagnostic territorial, la CE a pu mesurer le poids de l'agriculture dans le territoire de l'île et de Sauzon en particulier et sa place dans l'occupation de l'espace. Elle considère que le projet de PLU répond globalement aux objectifs du PADD concernant **les enjeux agricoles**. La limitation de la consommation d'espace pour l'urbanisation et règlement de la zone A protègent le développement des activités agricoles, la diversification des activités agricoles et le maintien des exploitations existantes (vente à la ferme).

La CE regrette l'absence de volonté relative aux possibilités de changements de destination des bâtiments ayant perdu leur usage agricole ; des critères d'identification, un inventaire et un repérage graphique auraient été souhaitables.

La CE prend note des engagements de la commune à revoir le règlement écrit pour améliorer la préservation des activités agricoles, notamment la volonté de la commune de classer en A les parcelles de l'exploitation de Kerzo. La CE y souscrit.

En résumé,

Les conditions d'urbanisation et le règlement protègent et favorisent globalement le développement des activités agricoles. Les améliorations sont encore réalisables et la commune s'y est engagée. Les possibilités offertes pour les changements de destination ne sont pas exploitées.

La **richesse et la diversité paysagère et environnementale** de Belle Île et du territoire de Sauzon en particulier (sur la base du diagnostic territorial, site classé du port, site Natura 2000, ZNIEFF, sites du Conservatoire du littoral Pointe des Poulains et Apothicairerie) sont un atout majeur. Le PADD, dans un axe spécifique « espaces naturels », s'est attaché à valoriser, tant pour le cadre de vie des insulaires que pour l'attractivité de la commune, et à préserver des risques inhérents à l'urbanisation.

La CE regrette qu'un focus particulier sur Sauzon n'ait pas été mieux affiché dans le rapport de présentation en dépit d'un inventaire des ZH. Pour autant, elle considère que les outils réglementaires sont adaptés à la préservation des espaces naturels :

- l'importance du zonage N et Ns et les règles de constructibilité qui y sont liées,
- l'identification au règlement graphique des haies bocagères, EBC et éléments de paysage et de patrimoine naturel,
- les zones humides et les abords des cours d'eau à protéger,
- le choix des espèces végétales à encourager ou proscrire.

De plus le choix de localisation et les prescriptions des OAP sont en mesure de répondre aux enjeux environnementaux et de protection de la TVB et de participer au fonctionnement écologique.

En résumé,

La CE considère que les critères d'urbanisation et les choix de développement urbain prennent en compte la protection de l'environnement, les sensibilités environnementales, l'évitement des ZH.

Elle propose d'apporter des précisions sur les conditions dans lesquelles les haies bocagères devront être protégées et entretenues.

La commune de Sauzon possède une **richesse patrimoniale et architecturale** (patrimoine classé et inscrit, petit patrimoine, calvaires, moulins, fontaines, lavoirs... et patrimoine archéologique) importante qui en fait un atout majeur d'attractivité touristique, résidentielle et de loisirs, donc un enjeu transversal de développement. Le PADD affiche sa volonté de « valoriser le patrimoine », le patrimoine emblématique mais aussi le patrimoine vernaculaire identitaire de la commune.

La CE observe que les éléments de patrimoine bâti ou de petit patrimoine à protéger ou mettre en valeur sont identifiés au plan de zonage mais elle aurait souhaité disposer d'un inventaire permettant de recenser clairement la richesse patrimoniale existant sur le territoire de la commune, dont les tertres tumulaires. De plus elle aurait souhaité davantage de mise en valeur du petit patrimoine en améliorant la signalétique pour y accéder et stationner. Elle renouvelle son souhait d'identifier les bâtiments agricoles inutilisés en précisant les conditions de changements de destination de manière à permettre la réhabilitation et la mise en valeur de bâtis identitaires. Dans cette optique, elle souscrit à la réhabilitation du moulin de Kerzo et ses dépendances.

En résumé,

La CE considère que si l'objectif de préservation des éléments du patrimoine est affiché au PADD et leur identification inscrite au plan de zonage, sa mise en œuvre est insuffisante au regard de la communication et de l'information qui en est faite sur le terrain.

L'enjeu des déplacements est majeur pour la qualité de vie et la sécurité des habitants et des touristes. Certes le PADD affiche sa volonté politique de favoriser et de *sécuriser les déplacements doux*, mais la CE regrette que le PLU ne précise pas davantage les mesures envisagées pour se coordonner avec les autres collectivités de l'île.

Elle note principalement l'absence de mesures prises sur le territoire de la commune pour décliner le Schéma directeur vélo de Belle Ile de la CCBI. Elle observe également l'absence d'anticipation concernant la mise en place d'un itinéraire cyclable le long de la route départementale qui relie Le Palais à Sauzon, reconnue comme « une liaison à fort enjeu utilitaire et touristique ». *La CE recommande* d'inscrire un emplacement réservé (ER) en vue d'y implanter ultérieurement une piste cyclable qui répondrait aux attentes de la population venue s'exprimer durant l'enquête.

En revanche elle reconnaît l'intérêt porté par la commune aux chemins piétonniers identifiés au règlement graphique et dans les OAP mais souhaiterait des mesures particulières pour éviter les conflits d'usage avec les vélos, sur les quais, à partir du niveau de l'église.

Elle reconnaît également le souci de la commune de développer les *stationnements* pour remédier aux difficultés rencontrées pendant la saison estivale.

En résumé,

La CE considère que les mobilités douces sont un mode de déplacement alternatif sur les trajets du quotidien qui doit être sécurisé et qui participe à la transition énergétique. Même si le réseau des pistes cyclables de Belle île ne pourra être amélioré qu'au niveau intercommunal, la commission d'enquête estime que la commune de Sauzon a un rôle à jouer dans ce domaine. Le PLU doit identifier les besoins et faciliter la mise en œuvre des mesures qui seront prises à l'échelle supra-communale.

La prise en considération de la *transition énergétique et du développement des énergies renouvelables* dans le PLU s'exprime dans l'axe 5 du PADD « gérer durablement le territoire » avec le souci de promouvoir les énergies renouvelables, les économies d'énergie et l'habitat durable. Mais cet objectif doit être réglementairement mieux affirmé et s'appuyer sur le diagnostic des capacités existantes et des enjeux, atouts et handicaps du territoire.

La CE considère que le PLU présente peu de mesure d'incitation au déploiement des énergies renouvelables si ce n'est par l'autorisation de pose de panneaux solaires en zone U. En revanche elle observe que dans les principes d'aménagement des *OAP* diverses prescriptions liées aux constructions (implantation, orientation, volume des constructions, nature des matériaux, respect des normes techniques en vigueur) introduisent le contexte bioclimatique et participent à la transition énergétique. Elle *recommande* que ces prescriptions soient intégrées dans le règlement écrit des zones U.

En résumé,

La CE apprécie que des pistes d'actions, comme le bioclimatisme et la rénovation de l'habitat, soient préconisées en faveur de l'adaptation au changement climatique.

Elle *recommande* de mieux adapter le règlement des zones constructibles en termes de performances énergétiques et de se prononcer plus précisément sur le développement des énergies renouvelables.

La CE considère que le rapport de présentation du PLU fournit une analyse et un diagnostic trop succinct de l'ensemble des *risques et nuisances* susceptibles d'affecter Belle Île. Il met l'accent sur le risque majeur identifié sur Sauzon, le risque de submersion marine sur le port, une mince bande côtière et 3 rias. Le PADD prend en considération « les risques naturels », le règlement graphique identifie les secteurs à risque, le règlement écrit y interdit les constructions.

La CE regrette que les risques de phénomènes météorologiques, érosion du trait de côte ne soient pas mieux pris en compte et que la commune n'ait pas été volontaire pour faire partie de la liste des communes concernée par le recul du trait de côte. La CE encourage donc la commune à demander à y être inscrite.

Au niveau des nuisances le PADD fixe comme objectif « une gestion durable des déchets » qui reste un véritable enjeu pour l'attractivité de Sauzon. La CE note que le règlement et les *OAP* favorisent l'incitation au tri sélectif et les pratiques de valorisation organique.

Concernant les nuisances sonores la CE attend une analyse plus développée pour prendre en considération l'impact de l'accroissement de la fréquentation de l'île.

En résumé,

La CE aurait souhaité que la totalité des enjeux liés aux risques et nuisances soit mieux pris en considération et identifiés dans la commune et dans chaque opération d'aménagement.

La CE rappelle que les ouvertures à l'urbanisation sont particulièrement contraintes par la **gestion de l'eau, potable, pluviale, usée**. Le développement de l'île et de la commune suppose un approvisionnement suffisant et de qualité en eau potable sur le long terme. Dans son axe 5 « Gérer durablement le territoire », le PADD affiche la volonté des élus d'assurer la disponibilité de la ressource, de maîtriser les consommations et d'améliorer la performance de l'assainissement.

Concernant *l'alimentation en eau potable*, le rapport de présentation identifie les équipements permettent de satisfaire la demande de la population actuelle et estime qu'ils ont été conçus et réalisés en fonction de l'accueil de la population jusqu'en 2030. La CE regrette néanmoins qu'aucune projection n'ait été faite à des horizons plus lointains parallèlement à l'accroissement prévisible de la population et de l'activité touristique.

Concernant la *gestion des eaux pluviales*, la CE observe que les projets de stationnement publics (ER) seront végétalisés, que les OAP prévoient des prescriptions relatives à la récupération des eaux de ruissellement. Pour autant la CE considère ces éléments insuffisants et aurait souhaité que le règlement impose une cuve de récupération des eaux de pluie à toute construction nouvelle en zone U et 1AU, y compris sur les OAP, et que les règles liées à la gestion des eaux pluviales soient inscrites au règlement écrit plutôt qu'au sein des OAP. Concernant la *gestion des eaux usées et l'assainissement*, la CE note que le développement de l'urbanisation est conditionné à un système d'assainissement performant, collectif ou autonome. Le règlement graphique identifie les secteurs à l'intérieur duquel les systèmes d'assainissement non collectifs sont autorisés. La CE apprécie que la mise en place du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) renforcé en 2012 permet le contrôle des installations individuelles et participe à l'amélioration des systèmes en place.

En résumé,

La CE *recommande* que la commune anticipe davantage l'évolution démographique et touristique en matière d'alimentation en eau potable.

Au terme de ces analyses, compte tenu des engagements pris par la commune en réponse aux avis des PPA et PPC, aux observations du public et aux questions de la CE et qui ont été validés dans le Mémoire en réponse,

La CE considère que le projet de PLU satisfait globalement aux objectifs du PADD :

- Une gestion économe de l'espace dans ses ouvertures à l'urbanisation ;
- Une limitation des extensions en privilégiant la densification ;
- L'accroissement de la mixité sociale dans les OAP ;
- La préservation de l'espace rural, la protection et de diversification de l'activité agricole ;
- La préservation des milieux naturels et de la TVB, zones humides, espaces boisés, espaces naturels et paysagers.

Une attention particulière devra cependant être apportée à l'offre de logements pour les résidents principaux et le maintien des jeunes sur l'île ainsi qu'au développement et à la sécurité des déplacements doux.

En conséquence la commission d'enquête émet un

AVIS FAVORABLE

Au projet de PLU de la commune de Sauzon

Cet avis est assorti des 3 recommandations suivantes

Ces recommandations s'appuient sur les appréciations de la CE qui ont été exprimées et détaillées dans les Conclusions

1. *Création d'un emplacement réservé* sur l'axe Sauzon-Le Palais. L'objectif serait de faciliter par la suite la mise en place d'une piste cyclable, de répondre aux besoins de sécurisation des différents usagers de la route et de pouvoir également anticiper les éventuels dispositifs mis en place au niveau supra communal.

2. *Des évolutions du règlement écrit :*

- Adapter le règlement agricole à la localisation des sites d'exploitation pour leur permettre de se développer (en particulier l'exploitation de kerzo) ;
- Intégrer les prescriptions des OAP dans le règlement écrit en particulier en termes de performances énergétiques ;

3. *Anticiper davantage l'évolution démographique et touristique en matière d'alimentation en eau potable*

Fait à Rennes le 27 octobre 2023

ANNEXE

**TABLEAU ALPHABÉTIQUE DES OBSERVATIONS DU
PUBLIC AVEC LES
AVIS DE LA COMMUNE ET DE LA COMMISSION
D'ENQUÊTE**

N°	NOM Prénom	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Réponses de la collectivité	Avis CE
@33e	AALLPA		Regrette la non élaboration d'un PLUi. Habitat : les espaces proposés à la construction seront inaccessibles aux jeunes et renforceront le poids des résidences secondaires.	Avis global sur PLU	Ce sont les communes qui ont la compétences en matière de PLU à ce jour. Une réflexion intercommunale est d'actualité. Une réflexion intercommunale est d'actualité. Les élus sont conscient de la crise du logement et la qualification de zone tendue a été reconnue sur SAUZON.	La CE regrette qu'un PLUi n'ait pas été élaboré compte tenu de certaines problématiques communes à toutes les communes de l'île (mobilité/déplacements, habitat pour les résidents, jeunes en particulier...)
@33a	AALLPA		Opposition au classement des villages et SDU Les Villages Kergostio et Logonet zonés UC (identifiés au SCoT) ne correspondent pas aux critères requis (a 121-8 du CU) et pourraient entrainer des autorisations de projets en « continuité ». Demande : supprimer ces villages UC et les zoner SDU (UD), en application de la loi Elan, si ils ne sont pas dans les EPR. Seul Logonet à zoner SDU. Les SDU zonés UD (identifiés au SCoT) ne satisfont pas les critères de la loi : pas de besoin urgent de logements, risque de favoriser de nouvelles résidences secondaires, exposés au risque submersion (rias) et conteste la ligne des EPR. Demande : Les supprimer et les zoner A ou N (situés dans les Espaces Proches du Rivage donc méconnaissent les termes de l'article 42 de la loi Elan) Maintenir ce zonage et les OAP qui entourent pourrait conduire à « étendre le périmètre du bâti existant ». Demande : Supprimer toutes ces OAP qui rendent ces périmètres illégaux.	Loi Littoral	La commune de SAUZON a réaliser son PLU en cohérence avec le SCOT. Le village de Logonet a déjà été jugé en village.	Avis favorable au classement en villages ou SDU des hameaux identifiés comme tels au SCoT du Pays d'Auray selon les critères de densité et de continuité validés dans le cadre de cette procédure. La CE ne se prononce pas sur ce choix. Les périmètres à la parcelle relèvent d'une décision communale qui peut être amendée à la marge.

@33d	AALLPA		Favorable au développement de la circulation douce notamment des cycles et soutient la demande des usagers pour la création de « chaucidou » c'est à dire une chaussée	Mobilité/déplacements/liaisons douces/stationnements	@5	La CE note qu'un schéma directeur vélo a été élaboré par la communauté de communes de l'île. Constatant que la commune affiche, dans le PADD, sa volonté de favoriser et de sécuriser les déplacements doux, elle regrette toutefois que le PLU ne précise pas davantage les mesures envisagées pour se coordonner avec les autres collectivités de l'île. Elle note qu'il n'est pas prévu de décliner, sur le territoire de la commune, le schéma directeur vélo, approuvé en décembre 2021 au niveau intercommunal. Elle observe également l'absence d'anticipation concernant la mise en place d'un itinéraire cyclable le long de la route départementale reliant Sauzon et Le Palais et recommande la création d'un emplacement réservé.
@33b	AALLPA		Documents graphiques difficiles d'accès et de compréhension (légendes, couleurs, manque toponymie). Erreurs de calcul dans les tableaux du RP.	Qualité du dossier	Le document sera réajusté sur ce point.	La CE prend note de l'engagement pris dans le MER de corriger les erreurs matérielles et améliorer la lisibilité du dossier.
@33c	AALLPA		Etat des lieux (démographie, surfréquentation, pluviométrie, réserves d'eau douce, stations...). Demande : protéger les bassins versants, éléments incontournables des hydro systèmes de toute artificialisation et pollutions des sols. Traitement des eaux usées : les 3 STEP sont insuffisantes, fragilisent les bassins versants et donc augmentent les risques de pollutions notamment des sols et de l'eau de baignade.	eau et assainissement	L'annexe sanitaire du dossier de PLU précise l'adéquation en l'accueil de la population prévue dans le projet et ses ressources.	La CE prend note de la réponse de la commune. Le PADD exprime une orientation concernant l'adéquation de l'urbanisation à la disponibilité de ressource en eu et la maîtrise des consommations. L'urbanisation est conditionnée à un système d'assainissement performant collectif ou autonome.

@26	Anonyme		Demande d'autorisation d'habitats légers permanents	Campings et habitats légers	Ce type d'habitat n'est autorisé qu'à l'intérieur des campings existants.	La CE prend acte de la volonté de la commune de ne pas autoriser les habitats légers en dehors des campings. Elle estime toutefois que les campings n'ont pas vocation à accueillir des logements permanents.
@27	Anonyme		doublon avec @26	Campings et habitats légers	@26	La CE prend acte de la volonté de la commune de ne pas autoriser les habitats légers en dehors des campings. Elle estime toutefois que les campings n'ont pas vocation à accueillir des logements permanents.
C2	anonyme	OAP4	Ne comprend pas le positionnement de l'OAP4 située en haut d'un vallon qui présente une vue intégrale sur la mer et se situe devant des constructions anciennes. Mis en cause de certains élus municipaux à ce sujet.	OAP	Rien à signaler, l'OAP 4 est en continuité d'agglomération.	l'OAP se trouve effectivement en continuité d'agglomération. Avec une estimation de 0,8% de population supplémentaire tous les ans, les zones 1AU constituent la vraie marge de manœuvre de la collectivité pour créer les logements nécessaires. Les OAP prévoient des prescriptions environnementales qui maîtrisent les conditions d'urbanisation.
@30	anonyme		idem @29 précise l'insuffisance des logements sociaux à Locmaria	Campings et habitats légers	Il s'agit du PLU de Sauzon.	La CE prend acte de la réponse donnée concernant la création de STECAL qui n'est pas autorisée en zone littorale. La question semble par ailleurs concerner Locmaria.
@19g	Ass. Gerveur da viken		Redonner une cohérence à la réglementation des zones A et N entre les règlements écrit et graphique; identifier les possibilités de changements de destination. Les ambitions annoncées dans le PADD et le règlement des zones agricoles et naturelles dans leur rédaction actuelle semblent difficilement compatible, en l'absence de chiffres à l'appui, qui devraient être fournis, avec l'objectif à l'horizon 2030 de réduction de 50% de la consommation de sol naturel des 10 dernières années.	Avis global sur PLU	L'évaluation environnementale du document a mis en exergue la nécessité de préserver les espaces, et habitats naturels remarquables. La zone naturelle autorise les cultures agricoles. La ZAN n'est pas directement impactée car les agriculteurs disposent déjà de locaux et de nouveaux pourront être créés sur les parcelles agricoles prévues.	Avis favorable de la CE pour améliorer la lisibilité du règlement graphique, mettre en cohérence le règlement écrit avec le règlement graphique et avec le CU, justifier les conditions d'extension, préciser les possibilités de changement de destination, mieux argumenter le respect de la réduction de 50% de la consommation foncière.

<p>@19b</p>	<p>Ass. Gerveur da viken</p>		<p>Citer dans le règlement les conditions de changement de destination dans le respect de l'a. L151-11 du CU, avec avis de la CDPENAF. Les désigner au règlement graphique. Fournir un inventaire.</p>	<p>Changements de destination</p>	<p>Article L121-10, Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018, modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 43 Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. »</p>	<p>Avis favorable à une réflexion approfondie sur le devenir des bâtiments agricoles abandonnés présentant des caractéristiques architecturales identitaires de l'île. Les identifier sur des critères précis (cf SCoT), les identifier au règlement graphique et en faire un inventaire. C'est un enjeu patrimonial facteur d'attractivité de la commune, et une source potentielle de logement qui ne doit pas aller à l'encontre des enjeux agricoles et créer des conflits d'usage.</p>
-------------	--------------------------------------	--	--	-----------------------------------	--	---

<p>@19e</p>	<p>Ass. Gerveur da viken</p>		<p>1) Verrouiller le règlement concernant le bâti agricole pour encadrer les constructions, les changements de destination et les extensions et préciser de soumettre l'autorisation à l'avis de la CDPENAF (a. L151-11). Citer dans le règlement les conditions de changement de destination dans le respect de l'a. L151-11 du CU, avec avis de la CDPENAF. Les désigner au règlement graphique (justifier). Fournir un inventaire.</p>	<p>Changements de destination</p>	<p>Article L121-10, Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018, modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 43 Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. »</p>	<p>Avis favorable à une réflexion approfondie sur le devenir des bâtiments agricoles abandonnés présentant des caractéristiques architecturales identitaires de l'île. Les identifier sur des critères précis (cf SCoT), les identifier au règlement graphique et en faire un inventaire. C'est un enjeu patrimonial facteur d'attractivité de la commune, et une source potentielle de logement qui ne doit pas aller à l'encontre des enjeux agricoles et créer des conflits d'usage.</p>
-------------	--------------------------------------	--	---	-----------------------------------	--	---

@19a	Ass. Gerveur da viken		A été consultée comme PPA. Reprend et complète l'avis en tant que PPA. 1) Verrouiller le règlement concernant le bâti agricole pour encadrer les constructions, les changements de destination et les extensions et préciser de soumettre l'autorisation à l'avis de la CDPENAF (a. L151-11). Eviter le risque de déséquilibrer l'activité agricole locale par l'importation de l'agrotourisme et d'impacter les paysages et l'environnement (vignobles). Encadrer ces types de cultures dans le règlement écrit en zone A et N.	Enjeux agricoles	<p>Article L121-10, Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018, modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 43</p> <p>Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> <p>Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.</p> <p>L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.</p> <p>"Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit en zonage A. "</p>	<p>La CE a explicité son appréciation sur ce thème dans ses conclusions (enjeux agricoles). Avis favorable à une réflexion approfondie sur le devenir des bâtiments agricoles abandonnés présentant des caractéristiques architecturales identitaires de l'île. Les identifier sur des critères précis (cf SCoT), les identifier au règlement graphique et en faire un inventaire. C'est un enjeu patrimonial facteur d'attractivité de la commune, et une source potentielle de logements ou de gîtes qui ne doit pas aller à l'encontre des enjeux agricoles et créer des conflits d'usage. Concernant l'agrotourisme la CE recommande une réflexion au cas par cas en fonction des projets, en mettant en parallèle les enjeux économiques de développement du territoire et les enjeux de protection de l'activité agricole.</p>
@19c	Ass. Gerveur da viken		Revoir les formulations du règlement écrit et le règlement graphique pour plus de lisibilité et de cohérence. Faire figurer la toponymie. préciser et justifier les légendes. Mettre en conformité avec le CU. Justifier l'évolution des conditions d'extension par rapport au projet précédent (50m2 au lieu de 30m2)	Règlement	<p>Le document pourra être réajusté sur ce point.</p> <p>Pour les extensions, il a été décidé par les élus de les porter à 50 % du bâtiment existant dans la limite de 50 m²</p>	<p>La CE prend note de l'engagement pris dans le MER de corriger les erreurs matérielles et améliorer la lisibilité du dossier</p>
@19f	Ass. Gerveur da viken		Revoir les formulations du règlement écrit et le règlement graphique pour plus de lisibilité et de cohérence. Faire figurer la toponymie. préciser et justifier les légendes. Mettre en conformité avec le CU. Justifier l'évolution des conditions d'extension par rapport au projet précédent (50m2 au lieu de 30m2)	Règlement	@19c	<p>La CE prend note de l'engagement pris dans le MER de corriger les erreurs matérielles et améliorer la lisibilité du dossier</p>

R6	association AALLPA présidente		Trois membres de l'AALLPAA se sont déplacés à Sauzon dans le cadre de l'EP. Ils feront parvenir leurs observations définitives par voie électronique.		ok	Vu. La CE a rencontré les représentants de l'AALLPA à Locmaria lors d'une permanence.
@18	Association Belle ile en vélo		<p>Satisfait par l'axe 4 du PADD : « promouvoir des modes de déplacement pour tous ».</p> <p>Regrette que le « vélo utile » ne soit pas privilégié pour les déplacements de la vie quotidienne et que les axes principaux (ex D30) ne soient pas sécurisés. Les axes secondaires allongent les trajets de 30%. Préconise des sens uniques, à défaut de sécuriser certains axes, comme le fond de ria. Demande des parkings à vélos. Souhaite participer aux réflexions.</p>	Mobilité/d éplacemen ts/liaisons douces/sta tionnemen ts	@5 Sens uniques impossibles. Un sens unique à partir du fond de la ria obligerait aux habitants de se rendre à LE PALAIS par la route des campings et par la route de Crawford, ce qui obligerait aux cyclistes d'emprunter ces voies qui sont dangereuses. Parking à vélos : possibilité de réflexion.	<p>La CE note qu'un schéma directeur vélo a été élaboré par la communauté de communes de l'île. Constatant que la commune affiche, dans le PADD, sa volonté de favoriser et de sécuriser les déplacements doux, elle regrette toutefois que le PLU ne précise pas davantage les mesures envisagées pour se coordonner avec les autres collectivités de l'île. Elle note qu'il n'est pas prévu de décliner, sur le territoire de la commune, le schéma directeur vélo, approuvé en décembre 2021 au niveau intercommunal. Elle observe également l'absence d'anticipation concernant la mise en place d'un itinéraire cyclable le long de la route départementale reliant Sauzon et Le Palais et recommande la création d'un emplacement réservé.</p> <p>La CE note par ailleurs la réponse faite par la commune sur l'impossibilité de créer des sens interdits en fond de ria et sur la possibilité de réflexions sur les parkings à vélo.</p>
R4	Biguet Eric		Pris note du zonage de Kergostio, satisfait de l'évolution.	Zonage	ok	Pas de remarque

@12	Bouchet	Z079	Refuse un accord amiable pour l'implantation d'un transformateur électrique sur une parcelle achetée constructible en 1970 et devenue inconstructible au PLU. Accord lié à la constructibilité d'au moins une partie de la parcelle.	Demande de constructibilité	Le transformateur électrique est prévu sur la parcelle ZR 61. La parcelle ZO 79 jouxte Bordelane, urbanisation diffuse. En aucun cas elle peut être constructible.	Le hameau Bordelane n'a pas été identifié Village ou SDU au SCoT, il reste donc non constructible et est zoné N où des extensions sont cependant possibles dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant (50m2 maximum) sans créer un logement nouveau. Le projet ENEDIS est un projet d'intérêt général et son installation est autorisée en N "sont autorisés certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique" (règlement a. N1.1).
@15	Bretin Françoise	ZC295, 296, 297, 298, 299, 300	Présence d'une haie à conserver qui se trouve sur la parcelle communale ZC332 . Corriger l'erreur sur le règlement graphique	Règlement	Le document sera réajusté sur ce point. La haie doit être du côté de la parcelle communale ZC 332 et non sur les parcelles privées.	La CE prend note de la réponse de la commune.
@28	Cosse Fabienne	AC125	Erreur sur le plan de zonage des eaux pluviales	Qualité du dossier	Le document sera réajusté sur ce point. Le trait bleu devrait passer dans la parcelle. CF plan corrigé	La CE prend acte de la correction effectuée.
C1	de Lacroix Vaubois	ZT 236, 308, 343 Logonet (village SCoT)	Achat d'un terrain constructible qui jouxte le jardin en 1980 (résidence secondaire), devenu inconstructible car proche d'une exploitation agricole qui n'existe plus. <i>Demande:</i> zonage constructible.	Demande de constructibilité	Seule la parcelle ZT 343 devient naturelle. Possibilité de construire sur les 2 autres. En 1980 il n'y avait pas la loi Littoral, promulgué le 5 janvier 1986. Le village de Logonet a déjà été jugé en "village" mais la parcelle inconstructible ne peut pas entrer dans l'enveloppe géographique.	Avis défavorable. Le hameau de Logonet a été identifié Village au SCoT et classé UC. La commune a délimité le périmètre de ce village à l'intérieur duquel les terrains sont constructibles. La parcelle ZT 343, non bâtie, est à l'extérieur de ce périmètre, zonée N/Ns, donc non constructible.

@5	Dominic		<p>Le projet de PLU ne prévoit pas ou peu d'aménagement de pistes cyclables entre les principales communes. Pourtant, la mobilité douce devrait être aujourd'hui un axe de développement. Il ne s'agit pas de goudronner les chemins de terre existants qui ont leur utilité pour les cyclistes mais de créer de nouvelles pistes cyclables non asphaltées de façon se rendre en toute sécurité sur les différents sites remarquables de l'île. C'est un atout majeur touristique.</p>	Mobilité/déplacements doux/stations	<p>Un schéma directeur des itinéraires cyclable a été mis en place par la CCBI. La commune de SAUZON a sécurisé ces itinéraires avec différents revêtements pour permettre la pratique du vélo. Une nouvelle signalétique est en cours de pose. Le département du Morbihan s'est rapproché des communes pour étudier la possibilité sur les routes départementales de créer des tronçons pour permettre de relier les itinéraires cyclables appartenant aux communes.</p>	<p>La CE note qu'un schéma directeur vélo a été élaboré par la communauté de communes de l'île. Constatant que la commune affiche, dans le PADD, sa volonté de favoriser et de sécuriser les déplacements doux, elle regrette toutefois que le PLU ne précise pas davantage les mesures envisagées pour se coordonner avec les autres collectivités de l'île. Elle note qu'il n'est pas prévu de décliner, sur le territoire de la commune, le schéma directeur vélo, approuvé en décembre 2021 au niveau intercommunal. Elle observe également l'absence d'anticipation concernant la mise en place d'un itinéraire cyclable le long de la route départementale reliant Sauzon et Le Palais et recommande la création d'un emplacement réservé.</p>
@29	Dugue Hélène		<p>Se référant à la loi ELAN et la loi Climat et Résilience, précise que la Loi ALUR facilite l'implantation des habitats réversibles qui doivent être intégrés dans les documents d'urbanisme. Ce type d'habitat vise à : Permettre l'accès au logement à des foyers qui ne peuvent se loger en raison de la pression foncière exercée par les résidences secondaires, renforcer la mixité sociale, rajeunir la population, éviter la fermeture de classes d'école, offrir la possibilité de vivre légalement en résidence démontable, réaliser un projet innovant et écologique, diminuer l'impact environnemental des logements conventionnels, favoriser les paysages. Cette demande n'est pas isolée en Bretagne. Le STECAL peut être la solution.</p>	Campings et habitats légers	<p>Le recours au STECAL n'est pas possible pour une commune soumise à la loi littoral car le STECAL permet l'accueil de nouvelles constructions en dehors des agglomérations et villages.</p>	<p>La CE prend acte de la réponse donnée concernant la création de STECAL qui n'est pas autorisée en zone littorale.</p>

@23	Gallen Michel	ZS202	<p>En litige depuis 2008, année au cours de laquelle un permis de construire lui a été accordé, puis remis en cause.</p> <p>Demande la constructibilité de son terrain. Estime qu'une maison supplémentaire dans un village ne le rend pas plus laid. La rareté rend les logements chers, la propriété devient ainsi inaccessible aux jeunes actifs locaux.</p> <p>Dossier sera apporté en permanence</p>	Demande de constructibilité	Bortentrion a été qualifié de SDU par le SCOT. La parcelle ZS 202 est totalement en dehors de l'enveloppe.	Avis conforme avec celui de la commune, il s'agit d'un SDU, il n'est donc pas possible d'étendre l'enveloppe urbaine. La CE a pris connaissance des éléments communiqués sur l'historique de cette parcelle mais il ne semble pas possible de revenir sur une situation ancienne qui remonte à 2008.
R9	Gallen Michel	ZS202	<p>Dépose un dossier de 33 pages pour expliquer l'historique de sa parcelle qui était constructible en 2008. A l'époque, il a obtenu un permis de construire. Il a demandé une modification et le terrain est devenu non constructible depuis.</p>	Demande de constructibilité	Il s'agit d'un SDU qui ne peut comprendre d'extension de l'urbanisation.	Avis conforme avec celui de la commune, il s'agit d'un SDU, il n'est donc pas possible d'étendre l'enveloppe urbaine. La CE a pris connaissance des éléments communiqués sur l'historique de cette parcelle mais il ne semble pas possible de revenir sur une situation ancienne qui remonte à 2008.
@20	Gomard Xavier	Kerzo	<p>Le PLU ne concerne que quelques villages et la zone délimitant le village de Kerzo est bien trop grande. Regrette que sa grande parcelle, en dent creuse, n'ai pas été prise en compte au profit de plusieurs autres petites parcelles</p>	Demande de constructibilité	@16a	<p>En l'état actuel, il n'est pas possible de répondre favorablement à cette demande.</p> <p>Kerzo n'est pas un village au sens de la réglementation et n'a pas été identifié comme tel par le SCoT. Un des critères retenus pour cette identification est la densité. La CE s'interroge sur le périmètre retenu pour calculer cette densité (plus le périmètre est large, plus la densité est faible). Ce point pourrait peut-être être revu lors d'une prochaine révision du SCoT.</p>
@16a	Gomart Xavier		<p>Interrogation sur les critères de détermination des villages au PLU et l'exclusion de certains en fonction de la densité de l'habitat (cf Kerzo), donc sur le périmètre du PLU</p>	Avis global sur PLU	<p>Kerzo est une urbanisation diffuse au sens du SCOT. En effet, les critères pour être un "village" ne sont pas suffisants : Nombre de bâtis, densité, nombre de logements et la structuration par la voirie. La densité est faible en raison de la distance entre chaque bâti. L'EPR traversant le lieu, la qualification de SDU n'est pas non plus possible.</p>	<p>Les SDU et les villages ont été identifiés par le SCoT sur la base de critères de densité et de continuité de l'urbanisation existante. Selon ces critères Kerzo n'a pas été identifié comme SDU ou comme village et son zonage est N. Cette identification mériterait sans doute d'être revue lors d'une révision du SCoT pour apprécier la réalité de la densité sur un périmètre établi "au droit du bâti" (SDU), ce qui n'apparaît pas être le cas.</p>

@16c	Gomart Xavier		Concertation et information sur le PLU et sur l'EP insuffisantes. panneaux locaux et presse. Pas de publication sur Internet. Problème d'information pour les propriétaires résidents hors de l'île. Quelle information sur le suivi de l'enquête.	Concertation	Facebook + Affiches + Site Internet + Presse (2 fois) + Délibération systématiquement envoyée par courrier.	La CE considère que les conditions d'information sur l'existence et le déroulement de l'enquête publique sont satisfaisantes. L'annonce sur le site Internet et les informations sur le registre dématérialisé (utilisé par le requérant) permettaient aux non résidents d'appréhender le dossier et de déposer leurs observations.
@16c	Gomart Xavier		Information sur l'EP insuffisante pour les non résidents	Concertation	@16c	La CE considère que les conditions d'information sur l'existence et le déroulement de l'enquête publique sont satisfaisantes. L'annonce sur le site Internet et les informations sur le registre dématérialisé (utilisé par le requérant) permettaient aux non résidents d'appréhender le dossier et de déposer leurs observations.
@16b	Gomart Xavier		Problème d'alimentation en eau potable sur l'île: Fréquentes baisses de pression. Nécessité parfois de faire venir des livraisons d'eau par bateau. Mettre des contraintes sur l'utilisation d'eau et imposer des citernes de récupération des eaux pluviales dans les constructions nouvelles. Problème de retraitement des eaux usées et de l'assainissement pour les nouvelles constructions: imposer un assainissement autonome pour réduire la contrainte sur le réseau d'assainissement collectif.	eau et assainissement	Les projets de construction dans le bourg et Logonet seront obligatoirement raccordés à l'assainissement collectif. S'agissant des villages comme Kergostio, les SDU et dans les urbanisations diffuses, l'assainissement non collectif est obligatoire.	Le PADD exprime une orientation concernant l'adéquation de l'urbanisation à la disponibilité de ressource en eau et la maîtrise des consommations. L'urbanisation est conditionnée à un système d'assainissement performant collectif ou autonome.
@16b	Gomart Xavier		Interrogation sur l'adéquation de la ressource en eau potable et le développement de l'urbanisation. De même interrogation sur l'adéquation des STEP.	eau et assainissement	L'annexe sanitaire du dossier de PLU précise l'adéquation en l'accueil de la population prévue dans le projet et ses ressources.	La CE prend note de la réponse de la commune. Le PADD exprime une orientation concernant l'adéquation de l'urbanisation à la disponibilité de ressource en eu et la maîtrise des consommations. L'urbanisation est conditionnée à un système d'assainissement performant collectif ou autonome.

@17	Gomart Xavier		doublon @16		@16	<p>Rappel:</p> <p>16 a: Les SDU et les villages ont été identifiés par le SCoT sur la base de critères de densité et de continuité de l'urbanisation existante. Selon ces critères Kerzo n'a pas été identifié comme SDU ou comme village et son zonage est N. Cette identification mériterait sans doute d'être revue lors d'une révision du SCoT pour apprécier la réalité de la densité sur un périmètre établi "au droit du bâti " (SDU), ce qui n'apparaît pas être le cas .</p> <p>16 b: Le PADD exprime une orientation concernant l'adéquation de l'urbanisation à la disponibilité de ressource en eu et la maîtrise des consommations. L'urbanisation est conditionnée à un système d'assainissement performant collectif ou autonome. La CE prend note de la réponse de la commune. Le PADD exprime une orientation concernant l'adéquation de l'urbanisation à la disponibilité de ressource en eu et la maîtrise des consommations. L'urbanisation est conditionnée à un système d'assainissement performant collectif ou autonome.</p> <p>16c: La CE considère que les conditions d'information sur l'existence et le déroulement de l'enquête publique sont satisfaisantes. L'annonce sur le site Internet et les informations sur le registre dématérialisé (utilisé par le requérant) permettraient aux non résidents d'appréhender le dossier et de déposer leurs observations.</p>
R2	Hannequin R		Difficile de comprendre la superposition du zonage Uad avec éléments de paysage à préserver. Quelles règles s'imposent dans ce cas. Découpage Uad et articulation avec zone N difficile à comprendre.	Zonage	La lisibilité du dossier pourra être revue sur ce point. La parcelle en question, AC 832, pourrait être en zonage naturel pour davantage de cohérence. Cette solution sera réétudiée.	La CE note la réponse faite.

R7	Illiaquer	OAP4	Accord pour vente terrain familial OAP4 ouest	OAP	ok	La CE prend note de cet accord pour permettre à la commune de disposer de la maîtrise foncière d'une partie de cette OAP.
R10	Illisible		Conserver l'attrait touristique de la commune. Densifier sans limite d'emprise au sol risque de réduire cet attrait.	Avis global sur PLU	La densification des zones urbaines est encadrée par le règlement du PLU notamment le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives. Les règles d'implantations et de hauteur du PLU garantissent une densification douce et cohérente avec le maintien de la qualité du cadre de vie actuel de la commune.	La CE prend note de cet avis. Elle est favorable à une densification maîtrisée avant toute extension.
@1	Le Berre Anne	ZB 277, ZB409	Demande d'informations sur les conditions de compréhension du dossier (concertation, avis des PPA). Demande d'informations sur le zonage de ma parcelle , demande zonage U sur la totalité	Demande de constructibilité	Le zonage du PLU en zone urbaine comprend les parcelles en continuité directe du bourg et en dehors des espaces remarquables du littoral.	Avis défavorable à un classement U de la totalité des parcelles demandées. Les conditions d'informations sur l'obtention du dossier sont indiquées sur le registre dématérialisé qui contient l'arrêté et l'ensemble des pièces du dossier. La CE s'est rendue sur les lieux pour apprécier la localisation de l'habitation au cœur d'un terrain très densément arboré, l'environnement des parcelles concernées par la demande de constructibilité avec vue sur la mer, vraisemblablement dans les Espaces proches du rivages (limite peu lisible sur le plan de zonage) et peut-être dans la bande des 100 m. Elle a noté la proximité avec l'hôtel Le Cardinal (de part et d'autre d'une route) qui peut être considéré comme une coupure par rapport à l'urbanisation pavillonnaire du bourg et dont elle s'étonne du zonage en UBa ("extension pavillonnaire au sein de la commune"). Le classement de la partie de la parcelle en UBa pourrait être contesté au regard de la loi Littoral.

@10	Le Berre Anne	ZB278	Rappelle son précédent message et demande la constructibilité de toute la parcelle.	Demande de constructibilité	@1	Avis défavorable à un classement U de la totalité des parcelles demandées. Les conditions d'informations sur l'obtention du dossier sont indiquées sur le registre dématérialisé qui contient l'arrêté et l'ensemble des pièces du dossier. La CE s'est rendue sur les lieux pour apprécier la localisation de l'habitation au cœur d'un terrain très densément arboré, l'environnement des parcelles concernées par la demande de constructibilité avec vue sur la mer, vraisemblablement dans les Espaces proches des rivages (limite peu lisible sur le plan de zonage) et peut-être dans la bande des 100 m. Elle a noté la proximité avec l'hôtel Le Cardinal (de part et d'autre d'une route) qui peut être considéré comme une coupure par rapport à l'urbanisation pavillonnaire du bourg et dont elle s'étonne du zonage en UBa ("extension pavillonnaire au sein de la commune"). Le classement de la partie de la parcelle en UBa pourrait être contesté au regard de la loi Littoral.
-----	------------------	-------	---	-----------------------------	----	---

@24	Le Berre Anne	ZB277	Historique de la parcelle Critiques sur PLU Demande classement en zone constructible	Demande de constructibilité	@1	Avis défavorable à un classement U de la totalité des parcelles demandées. Les conditions d'informations sur l'obtention du dossier sont indiquées sur le registre dématérialisé qui contient l'arrêté et l'ensemble des pièces du dossier. La CE s'est rendue sur les lieux pour apprécier la localisation de l'habitation au cœur d'un terrain très densément arboré, l'environnement des parcelles concernées par la demande de constructibilité avec vue sur la mer, vraisemblablement dans les Espaces proches du rivages (limite peu lisible sur le plan de zonage) et peut-être dans la bande des 100 m. Elle a noté la proximité avec l'hôtel Le Cardinal (de part et d'autre d'une route) qui peut être considéré comme une coupure par rapport à l'urbanisation pavillonnaire du bourg et dont elle s'étonne du zonage en UBa ("extension pavillonnaire au sein de la commune"). Le classement de la partie de la parcelle en UBa pourrait être contesté au regard de la loi Littoral.
-----	------------------	-------	--	-----------------------------------	----	--

@25	Le Berre Anne	ZB277	doublon contribution 24		@24	Avis défavorable à un classement U de la totalité des parcelles demandées. Les conditions d'informations sur l'obtention du dossier sont indiquées sur le registre dématérialisé qui contient l'arrêté et l'ensemble des pièces du dossier. La CE s'est rendue sur les lieux pour apprécier la localisation de l'habitation au cœur d'un terrain très densément arboré, l'environnement des parcelles concernées par la demande de constructibilité avec vue sur la mer, vraisemblablement dans les Espaces proches du rivages (limite peu lisible sur le plan de zonage) et peut-être dans la bande des 100 m. Elle a noté la proximité avec l'hôtel Le Cardinal (de part et d'autre d'une route) qui peut être considéré comme une coupure par rapport à l'urbanisation pavillonnaire du bourg et dont elle s'étonne du zonage en UBa ("extension pavillonnaire au sein de la commune"). Le classement de la partie de la parcelle en UBa pourrait être contesté au regard de la loi Littoral.
@31	Le Berre Anne		précise qu'elle a adressé un courrier postal en complément des ses contributions précédentes (@24 et @25).		Le courrier n'a pas été reçu dans les délais : non prise en compte des pièces.	L'observation a été reçue le dernier jour de l'enquête par voie dématérialisée. Le courrier posté le même jour par voie postale ne pouvait donc pas arriver dans les temps réglementaire, soit avant le 26 septembre à 12 H 00.
R8	Le Port Anny	ZB161	Demande pourquoi sa parcelle fait partie de l'OAP1. Elle n'est pas à vendre.	OAP	La parcelle ZB 161 est dans l'OAP 4 et non pas dans l'OAP 1. Ce n'est pas parce que la parcelle ZB 161 est dans l'OAP 4 qu'elle sera prise en compte dans le plan d'aménagement.	La CE estime qu'il aurait été judicieux d'informer les propriétaires des parcelles qui se trouvent sur les projets d'OAP. A défaut de pouvoir obtenir la maîtrise foncière des terrains, il convient par ailleurs d'être transparent avec la population concernée.
@34c	Le Roux Tim		PLU Cohérent par rapport à la réalité. Défense des valeurs et activités de la commune.	Avis global sur PLU	Les élus ont les connaissances et l'historique de la commune. La gestion est bien maîtrisée.	La CE prend note de cet avis.

@34a	Le Roux Tim		Erreurs matérielles à corriger (écriture, toponymie,...)	Qualité du dossier	Le document sera réajusté sur ce point.	La CE a effectivement noté des erreurs matérielles sur les documents. Elle note que les corrections vont être effectuées.
@34b	Le Roux Tim		Interrogation sur certains Zonages - L'extension du Bourg au Nord. - Les parcelles ZD 100, 101, 102, 299 et 398 qui ne sont pas en zone agricole. - Le zonage agricole paraît faible par rapport au nombre de terrains exploités. - Le village de Kerzo non retenu comme "village" car le potentiel de construction est important malgré les critères de sélection. - La zone des Semis qui aurait pu être plus grande car la demande de locaux professionnels est importante.	Zonage	La zone naturelle n'interdit pas la culture agricole. Les critères de définition des villages et SDU a été réalisé par le SCoT du Pays d'Auray. Le Plu ne fait que traduire les prescriptions du document de rang supérieur. La zone des Semis n'est pas identifiée par le SCoT comme village économique et ne peut donc pas accueillir de nouvelles constructions. Seules l'extension des constructions existantes peuvent être autorisées.	La CE s'est exprimée sur ces différents points dans ses Conclusions (enjeux agricoles et zonage A/N, enjeux économiques et zone des Semis, zonage Uba au nord du bourg, la délimitation de Kerzo pouvant être réexaminée dans le cadre d'une révision du SCoT)

@8	Matel PY Avocat de Mr Vatine	ZV 195 SDU Kergue rc'h	Demande la constructibilité de la totalité de la parcelle ZV 195, entourée de parcelles construites dans le SDU Kerguerc'h ,suite à l'évolution des règles (Loi Elan) et du SCoT. Conteste le zonage N. L'intégrer dans le SDU. Cohérent par rapport au hangar agricole situé à l'ouest (zonage A).	Demande de constructibilité	Article L121-8 - Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018 "L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs."	Avis défavorable. Le hameau de Kerguerc'h a été identifié SDU au SCoT densifiable à l'intérieur du périmètre établi par la commune, au droit du bâti existant. Ce périmètre est cohérent avec la réglementation (un hangar n'est pas considéré comme bâti existant). La parcelle ZV195 se trouve à la limite de ce périmètre où seules sont autorisées les extensions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 50% de la surface de plancher et 50m2 maximum.
@11	Michet de la Baume Hervé	ZE225 Lancre no	Lancreno. D. Constructibilité comme au POS pour construire un logement pour de jeunes belle ilois à des prix raisonnable. Fermerait le périmètre du village. Spoliation.	Demande de constructibilité	Le POS est caduque. Seul le RNU est applicable. Lancreno n'est ni un village ni un SDU.	Ce hameau n'a pas été identifié Village ou SDU au SCoT, il reste donc non constructible et est zoné A où des extensions sont cependant possibles dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant (50m2 maximum) sans créer un logement nouveau. Lors d'une révision du SCoT son identification comme SDU pourrait être revue sur un périmètre au droit du bâti existant pour apprécier le nombre et le densité des habitations.

@32	Moalic Claire	ZT 341 Logonn et	Propriétaire de la parcelle en indivision, achetée en 1989, qui a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme car une partie était constructible. A l'époque le dossier est resté en l'état et le terrain est devenu inconstructible. Aujourd'hui, le village de Logonnet est reconnu mais la parcelle est à l'extérieur de la zone UC. Au regard d'autres parcelles, estime qu'il s'agit d'une erreur d'appréciation et demande que la situation soit révisée.	Demande de constructibilité	La parcelle ZT 341 est en dehors de l'enveloppe du village.	Avis conforme avec celui de la commune, il s'agit d'un village, La CE estime qu'il n'est pas possible d'étendre l'enveloppe urbaine en y ajoutant la parcelle ZT 341.
@6	Noelle		Développer les déplacements doux (vélo) pour le tourisme et les insulaires, en sécurité. En particulier sur l'axe départemental Locmaria/Sauzon.	Mobilité/d éplacements ts/liaisons douces/sta tionnemen ts	@5	La CE note qu'un schéma directeur vélo a été élaboré par la communauté de communes de l'île. Constatant que la commune affiche, dans le PADD, sa volonté de favoriser et de sécuriser les déplacements doux, elle regrette toutefois que le PLU ne précise pas davantage les mesures envisagées pour se coordonner avec les autres collectivités de l'île. Elle note qu'il n'est pas prévu de décliner, sur le territoire de la commune, le schéma directeur vélo, approuvé en décembre 2021 au niveau intercommunal. Elle observe également l'absence d'anticipation concernant la mise en place d'un itinéraire cyclable le long de la route départementale reliant Sauzon et Le Palais et recommande la création d'un emplacement réservé.
@14	Palti Raphael	Kergos tio ZD386	Kergostio Village SCoT. UC. Issue d'une division parcellaire de la ZD12. Dent creuse. La ZD385 a été construite. Zone densément urbanisée de part et d'autre de la route.	Demande de constructibilité	La définition d'une dent creuse ne peut dépasser 50m entre deux constructions.	Kergostio est identifié Village au SCoT. Le périmètre du village de Kergosio semble cohérent avec la réglementation (discontinuité de bâti de plus de 50m). Avis défavorable à l'extension du périmètre pour intégrer la parcelle ZD386 zonée en N.

@3c	Planchenaup Dominique	Le zonage devrait prendre en compte la voirie et la mise en place de liaisons douces entre les divers villages de la commune de Sauzon. A Anterre, le tracé de la route (modifié par des riverains) empêche les secours d'accéder au parking, cette situation perdure depuis plus de 10 ans. Une étude globale de la circulation sur Sauzon et ses villages serait très utile.	Mobilité/d éplacements/ liaisons douces/sta tionnemen ts	Un schéma directeur des itinéraires cyclable a été mis en place par la CCBI. La commune de SAUZON a sécurisé ces itinéraires avec différents revêtements pour permettre la pratique du vélo. Une nouvelle signalétique est en cours de pose.	La CE note qu'un schéma directeur vélo a été élaboré par la communauté de communes de l'île. Constatant que la commune affiche, dans le PADD, sa volonté de favoriser et de sécuriser les déplacements doux, elle regrette toutefois que le PLU ne précise pas davantage les mesures envisagées pour se coordonner avec les autres collectivités de l'île. Elle note qu'il n'est pas prévu de décliner, sur le territoire de la commune, le schéma directeur vélo, approuvé en décembre 2021 au niveau intercommunal. Elle observe également l'absence d'anticipation concernant la mise en place d'un itinéraire cyclable le long de la route départementale reliant Sauzon et Le Palais et recommande la création d'un emplacement réservé. Concernant la situation à Anterre, la modification de la route par des riverains aurait nécessité un accord préalable de la commune.
@3b	Planchenaup Dominique	Anterre, comme les autres villages sont contrôlés par le SPANC pour les ANC mais relèvent de la municipalité pour l'entretien des fossés. La commune n'a pas les moyens d'effectuer un curage annuel, le risque de pollution est alors énorme, il pourrait s'étendre aux plages Le zonage du PLU ne prend pas ces contraintes. Propose une micro-station par village, prévue dans le PLU.	Risques et nuisances	En dehors du champ d'application du PLU.	La CE prend note que nous sommes en dehors du champ d'application du PLU

@3a	Planchenaup Dominique		Regrette que Anter soit zoné en N et en A. Ce n'était pas le cas sur l'ancien POS. Le SCOT ne retient que quelques SDU et villages, ce qui ne correspond pas aux besoins des insulaires. Ces derniers possédant un terrain en zone N se voient contraints d'acheter leur maison et terrain SDU. Il conviendrait de délimiter au sein des villages (au sens large) une zone pouvant être construite. Il n'est pas question d'étendre les villages mais de tous les densifier. ☒	Zonage	Le POS est caduque. Le SCOT a désigné les villages et SDU sur des critères. La commune a délimité ces urbanisations avec le respect du SCOT lui-même sous directive de l'Etat. Anterre n'a pas été retenu en village pas le SCOT, ni en SDU et de surcroît, se trouve en EPR.	Anterre n'a pas été identifié comme village ou SDU par le SCoT et ne peut donc pas devenir constructible.
@4	Planchenaup Dominique		doublon avec @3		@3	<p>Rappel:</p> <p>3a : Anterre n'a pas été identifié comme village ou SDU par le SCoT et ne peut donc pas devenir constructible.</p> <p>3b : La CE prend note que nous sommes en dehors du champ d'application du PLU (SPANC)</p> <p>3c : La CE note qu'un schéma directeur vélo a été élaboré par la communauté de communes de l'île. Constatant que la commune affiche, dans le PADD, sa volonté de favoriser et de sécuriser les déplacements doux, elle regrette toutefois que le PLU ne précise pas davantage les mesures envisagées pour se coordonner avec les autres collectivités de l'île. Elle note qu'il n'est pas prévu de décliner, sur le territoire de la commune, le schéma directeur vélo, approuvé en décembre 2021 au niveau intercommunal.</p> <p>Elle observe également l'absence d'anticipation concernant la mise en place d'un itinéraire cyclable le long de la route départementale reliant Sauzon et Le Palais et recommande la création d'un emplacement réservé.</p>

R1	Reegadt B. -Kerhuel		Règlement graphique et zonage peu lisibles pour apprécier la constructibilité (trames peu différenciées).	Qualité du dossier	La lisibilité du document pourra être apportée.	La CE pense que des modifications doivent effectivement être apportées sur le document graphique pour faciliter sa lecture. Les points les plus importants sont cités dans les conclusions thématiques.
R5	signature illisible		Il faut baisser la consommation d'électricité. Les éoliennes saccagent les paysages marins. Il faut préserver les espaces naturels	Energie	En dehors du champ d'application du PLU.	Ne relève pas du PLU. Le PADD a comme orientation la préservation des espaces naturels. La CE s'en explique dans ses conclusions.
@22	Tepuaonini Muzeau - CLS		La commune est potentiellement menacée par les risques de submersion marine et d'érosion. Elle va devoir s'adapter au recul du trait de côte. Propose de cartographier le recul du trait de côte.	Risques et nuisances	La commune de SAUZON n'a pas été retenue dans l'élaboration du recul du trait de côte.	La CE note la réponse de la commune. Une carte de projection du trait de côte a été réalisée par la DDTM en 2019. La CE rappelle qu'une commune souhaitant adapter son action au phénomène d'érosion, peut demander à tout moment son inscription sur une liste fixée par décret. La CE recommande cette démarche.
@2	Thienot Stephane et Françoise	OAP n°4 Amiral Willau mez Est opération n°2	1) anomalies dans le descriptif ((conditions d'accès par Prt Puce faux, localisation de la haie, pas d'ER autour du site) et la numérotation (différences entre le règlement graphique et le cahier OAP); 2) Phasage de l'opération 2 à l'Est de la haie; <i>Demande</i> :échancier 0-3 ans (maîtrise foncière des 5 propriétaires , proposition jointe compatible avec le schéma d'orientation, le plus proche du bourg)	OAP	Le phasage des OAP a été revu (3-9 ans).	La CE a bien noté les erreurs de numérotation entre le règlement graphique. Après être retournée sur le terrain des différentes OAP, la CE est favorable à un phasage des OAP sur la base de plusieurs critères: la maîtrise foncière, la proximité du bourg, le respect des prescriptions environnementales, sociales et de type habitat pour renforcer la densité et l'accès au logement d'habitat permanent. Sur ces bases, avis favorable à un phasage à c.t. pour l'opération 2 dont le schéma d'aménagement semble satisfaire ces différents critères.

@21	Tissot Danielle et Xavier		Nous nous déplaçons à vélo sur Belle ile depuis 15 ans et nous souhaitons vivement l'aménagement de pistes cyclables . ces déplacements sont de plus en plus anxiogènes. Nous essayons de ne plus utiliser la voiture...	Mobilité/d éplacemen ts/liaisons douces/sta tionnemen ts	@5	<p>La CE note qu'un schéma directeur vélo a été élaboré par la communauté de communes de l'île. Constatant que la commune affiche, dans le PADD, sa volonté de favoriser et de sécuriser les déplacements doux, elle regrette toutefois que le PLU ne précise pas davantage les mesures envisagées pour se coordonner avec les autres collectivités de l'île. Elle note qu'il n'est pas prévu de décliner, sur le territoire de la commune, le schéma directeur vélo, approuvé en décembre 2021 au niveau intercommunal.</p> <p>Elle observe également l'absence d'anticipation concernant la mise en place d'un itinéraire cyclable le long de la route départementale reliant Sauzon et Le Palais et recommande la création d'un emplacement réservé.</p>
@9	Vasseur Baptiste, Gimenez Amandine. Gaec Les Jardins de Kerzo		Doublon de @7		@7	<p>Avis favorable. La CE s'est rendue sur les lieux pour apprécier la nature de l'activité exercée dans le cadre du GAEC, la présence des serres en zonage N et d'un hangar vétuste en zonage A, la différence de zonage A et N de part et d'autre de la route, non justifiée. Avis favorable pour étendre le zonage A de cette activité agricole de maraîchage dans le respect des orientations du PADD relatives à l'agriculture ("pérenniser l'outil agricole", "diversifier l'activité agricole), pour des raisons économiques (plusieurs emplois liés à cette activité, circuits courts, autoconsommation insulaire), pour des raisons sanitaires (hangar vétuste, insalubre, sans doute non conforme aux règles de santé publique). ☒</p>

@7	Vasseur Baptiste, Gimenez Amandine. Gaec Les Jardins de Kerzo.	<p>Achat en 2007 avec hangar (aujourd'hui vétuste) et serres(2,5ha), exploité en maraîchage saisonnier. Souhait: déposer un PC pour un hangar de stockage agricole plus adapté, plus grand pour une activité annuelle. Le hangar est zoné en A (surface trop restreinte) et le reste de l'exploitation en N. Le GAEC exploitant 5,5ha il faudrait construire un hangar de 550m2 (10% des terres exploitées). .Inquiétude aussi du zonage N des serres (exploitées en plein champs et serres depuis 1985); Le GAEC fait vivre 4 personnes à l'année et 1 saisonnier sur 6 mois. <i>Demande</i> : requalification des terres agricoles en A.</p>	Zonage	La commune de SAUZON est favorable à ce que le zonage N passe en A sur les parcelles ZD n°398 et 76.	<p>Avis favorable. La CE s'est rendue sur les lieux pour apprécier la nature de l'activité exercée dans le cadre du GAEC, la présence des serres en zonage N et d'un hangar vétuste en zonage A, la différence de zonage A et N de part et d'autre de la route, non justifiée. Avis favorable pour étendre le zonage A de cette activité agricole de maraîchage dans le respect des orientations du PADD relatives à l'agriculture ("pérenniser l'outil agricole", "diversifier l'activité agricole), pour des raisons économiques (plusieurs emplois liés à cette activité, circuits courts, autoconsommation insulaire), pour des raisons sanitaires (hangar vétuste, insalubre, sans doute non conforme aux règles de santé publique). ☒</p>
----	--	---	--------	--	---

@13	Vatiné Sylvain	ZV195 Kergue rc'h	S'étonne du découpage de la zone extérieure du SDU qui ne lui permet pas d'envisager un quelconque projet pour lui et ses enfants. Insiste sur le fait qu'il est résident permanent. Souhaite pouvoir construire une longère dans le triangle en haut à gauche de la parcelle ZV195	Demande de constructibilité	<p>Rappel de l'article L121-8 du code de l'urbanisme Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 42 (V)</p> <p>« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.</p> <p>Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.</p> <p>Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. »</p>	Avis défavorable. Possibilité d'extension du bâti uniquement.
R3	Vatiné Sylvain		Dossier règlement graphique vide.	Qualité du dossier	Erreur, M. Vatiné est revenu plus tard et a constaté que les pièces graphiques étaient bien présentes.	La CE prend note