

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)*

# **Rapport**

**(Document n°1)**

**Commission d'enquête**

Présidente : Marie-Jacqueline Marchand,

Membres : Stéphane Simon, Yves de Bon

## Table des matières

1	Présentation de l'enquête .....	5
2	Cadre juridique et réglementaire .....	5
3	Historique du projet et bilan de la concertation .....	6
3.1	Historique du projet.....	6
3.2	Concertation préalable.....	8
4	Contenu du dossier .....	9
5	PADD .....	10
5.1	Les orientations du PADD .....	10
5.2	Justification du PADD .....	13
5.2.1	Le scénario de développement à l'horizon 10 ans .....	13
5.2.2	Répartition de l'offre en logements et consommation d'espace .....	14
5.3	Les choix retenus dans le PADD et leur traduction réglementaire et graphique .....	15
5.3.1	La qualité du cadre de vie .....	15
5.3.2	Les atouts économiques de l'île .....	16
5.3.3	Les espaces naturels .....	16
5.3.4	Des modes de déplacements doux pour tous.....	17
5.3.5	Un territoire durable .....	17
6	Diagnostic du territoire.....	17
6.1	Diagnostics démographique et socio-économique.....	17
6.1.1	Population.....	17
6.1.2	Le Logement .....	18
6.2	L'économie.....	20
6.2.1	L'emploi sur le territoire .....	20
6.2.2	Les secteurs d'activité .....	20
6.2.3	Caractéristiques des actifs .....	21
7	Etat initial de l'environnement.....	21
7.1	Milieu physique.....	21
7.1.1	Topographie .....	21
7.1.2	Les sols et les sous-sols.....	22
7.1.3	Les risques – l'hydrographie.....	22
7.2	Perception paysagère.....	23
7.2.1	Les entités.....	23

7.2.2	Les marqueurs paysagers .....	24
7.2.3	Les lisières urbaines .....	24
7.2.4	Les entrées de bourg et hameaux .....	24
7.3	Milieus naturels et agricoles .....	25
7.3.1	Les espaces inventoriés et classés .....	25
7.3.2	Les Zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF) ..	26
7.3.3	Structures végétales et milieux naturels .....	28
7.3.4	Les espaces agricoles .....	28
7.3.5	Les continuités écologiques .....	29
7.4	L'environnement urbain .....	30
7.4.1	Répartition des espaces bâtis.....	30
7.4.2	Morphologie du tissu.....	31
7.4.3	Typologie de l'habitat .....	32
7.4.4	L'organisation de l'espace urbanisé .....	32
7.4.5	Les déplacements .....	32
7.5	Le patrimoine .....	35
7.6	Climat - énergies renouvelables .....	35
7.7	Capacité des réseaux .....	36
7.7.1	Eau potable .....	36
7.7.2	Assainissement .....	36
7.7.3	Déchets .....	36
7.8	Nuisances sonores et risques technologiques.....	37
8	Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	37
8.1	Les grands principes d'aménagement communs à toutes les OAP .....	37
8.2	Localisation des 4 secteurs d'OAP.....	38
8.2.1	OAP 1 : Rue de l'Apothicaiererie.....	39
8.2.2	OAP 2 Amiral Willaumez Ouest.....	39
8.2.3	OAP 3 Amiral Willaumez Est.....	40
8.2.4	OAP 4 Site Chemin de Port Puce.....	40
8.3	OAP relatives aux Secteurs déjà urbanisés, villages et secteurs en densification....	41
9	Règlement graphique et écrit.....	41
9.1	Objectifs poursuivis par le règlement.....	41
9.2	Le règlement graphique.....	41
9.3	Le règlement écrit.....	42
9.3.1	Zones à vocation résidentielle : UA, UB, UC, UD .....	42

9.3.2	Autres zones urbaines : UP, UI et UL.....	43
9.3.3	Zones à urbaniser : 1AU.....	44
9.3.4	Les zones agricoles : A.....	44
9.3.5	Zones naturelles et forestières : N.....	45
9.3.6	Dispositions précisant des éléments particuliers du règlement des différentes zones : .....	47
9.3.7	Annexes.....	47
10	Avis des Personnes publiques associées (PPA) et consultées (PPC).....	47
11	Organisation et déroulement de l'enquête.....	55
11.1	Organisation en amont de l'enquête et pendant l'enquête .....	55
11.1.1	Echange avec la mairie.....	55
11.1.2	Echanges entre les membres de la commission d'enquête (visio) .....	55
11.2	Publicité de l'enquête .....	55
11.2.1	2.1 Avis officiels .....	55
11.2.2	Affichage.....	56
11.2.3	Presse locale, bulletins municipaux, sites internet, réseaux sociaux.....	56
11.3	Déroulement de l'enquête .....	57
11.3.1	Accès au dossier et dépôt des observations.....	57
11.3.2	Déroulement des permanences.....	57
11.3.3	Bilan quantitatif des observations .....	58
11.3.4	Clôture de l'enquête .....	59
11.4	Phase postérieure à l'enquête .....	59
11.4.1	Rencontre avec la DDTM le 29 septembre .....	59
11.4.2	Réunions de la CE.....	59
11.4.3	Remise du procès-verbal de synthèse (PVS).....	59
11.4.4	Le mémoire en réponse (MER).....	60
11.4.5	Remise des conclusions et avis de la CE.....	60

## **1 Présentation de l'enquête**

Par lettre enregistrée le 26 mai 2023 au Tribunal Administratif de Rennes, la commune de Sauzon sollicite la désignation d'une Commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique portant sur l'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU).

Le 20 juin 2023 le Tribunal Administratif de Rennes désigne une commission d'enquête composée comme suit :

### **Présidente :**

Mme Marie-Jacqueline Marchand

### **Membres titulaires :**

Mr Stéphane Simon

Mr Yves de Bon

En accord avec la mairie de Sauzon il est décidé d'organiser cette enquête publique du mardi 22 août 9h au mardi 26 septembre 12h, soit sur une durée de 32 jours.

### ***Tableau des permanences***

- Mardi 22 août de 9h00 à 12h00
- Mercredi 23 août de 13h00 à 16h00
- Vendredi 1<sup>er</sup> septembre de 16h00 à 19h00
- Jeudi 7 septembre 2023 de 14h00 à 17h00
- Samedi 16 septembre 2023 de 9h00 à 12h00
- Mardi 26 septembre 2023 de 9h00 à 12h00

## **2 Cadre juridique et réglementaire**

Vu le code général des Collectivités Territoriales ;

Vu le code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-1 et suivants, et R.153-8 à R. 153-10 ;

Vu le code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-2 à R.123-27 ;

Vu la délibération en date du 18 janvier 2022 par laquelle le Conseil municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Vu le débat qui s'est tenu au sein du Conseil municipal, lors de la séance du 12 septembre 2022, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délibération les retraçant ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 8 février 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que les pièces annexes ;

Vu l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme ;

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

### 3 Historique du projet et bilan de la concertation

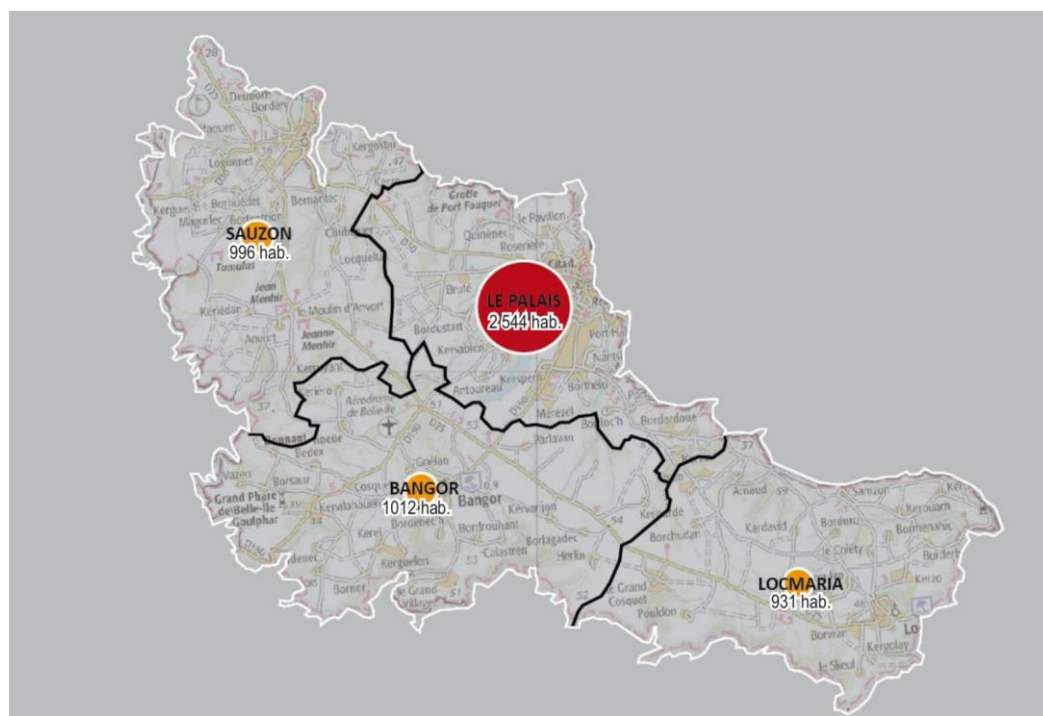
#### 3.1 Historique du projet

La commune de Sauzon, située dans l'île de Belle Île en Mer (qui compte 4 communes, Bangor, Le Palais, Locmaria et Sauzon, 5483 habitants, s'étend sur 85,63 km<sup>2</sup>, est longue de 20 km et large de 9 km au maximum.), regroupe 996 habitants en 2019 avec un afflux touristique l'été.

Elle fait partie de la Communauté de communes de Belle Île en Mer (CCBI) depuis 2000 et du Pôle d'Equilibre des Territoires Ruraux du Pays d'Auray (PETR) qui regroupe 28 communes représentant 2 Communautés de Communes et porte le SCoT (approbation 2014, modification n°2 simplifiée en 2018 au titre de la loi Elan portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) qui détermine les critères d'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme et fixe un cadre de référence collectif sur les politiques liées à l'urbanisme, l'habitat, les transports, les équipements, le commerce, l'organisation de l'espace, la protection de l'environnement définit un projet de territoire pour les 15 à 20 prochaines années.

Le SCoT a défini les *Villages et SDU sur le territoire communal* : 2 villages (Logonet et Kergostio), 7 SDU (Kerguerch, Bortentrio, Kerlédan, Keroyan, Magorlec, Bérnantec, Borgroix).

#### *Carte de Belle Île*



#### *Carte des villages et SDU de Sauzon*



*La commune est assujettie aux différents plans supra communaux (départemental, régional). Un Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) a été mis en place entre 2017 et 2022. L'État et le Département ont lancé l'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat (PDH). Ce dernier ne s'impose pas aux documents d'urbanisme, mais doit être pris en compte afin de contribuer à une meilleure prise en compte des besoins en logements dans les PLU. Il est à noter que Belle-Île-en-Mer n'est pas couvert par un Plan Local de l'Habitat (PLH).*

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage couvre la période 2017-2023, Belle-Île-en-Mer n'est concernée par aucune obligation.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) a été adopté le 17 décembre 2020.

Le Schéma Régional Éolien de Bretagne a été arrêté par le préfet de région le 28 septembre 2012.

Le Plan pour les Déchets du Bâtiment et des Travaux Publics a été approuvé en 2014.

Le Plan de gestion du risque inondation Loire-Bretagne Le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 a été approuvé par arrêté de la préfète coordinatrice du bassin du 15 mars 2022.

La Communauté de communes de Belle-Ile-en-Mer n'a pas d'obligation de réaliser un PCAET.

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne est entré en vigueur le 4 avril 2022 pour la période 2022-2027. C'est un document cadre. Le territoire de Belle-Île-en-Mer n'est couvert par aucun SAGE.

Dotée d'un POS approuvé en 1979, révisé en 1999 et 2005, aujourd'hui obsolète et caduc, la commune de Sauzon est couverte par le RNU depuis 2017. Un projet de PLU a été arrêté et donné lieu à une enquête publique en 2019 mais n'a pas été approuvé. La commune s'est engagée dans une nouvelle démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal du 8 février 2022.

*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 ;

### ***3.2 Concertation préalable***

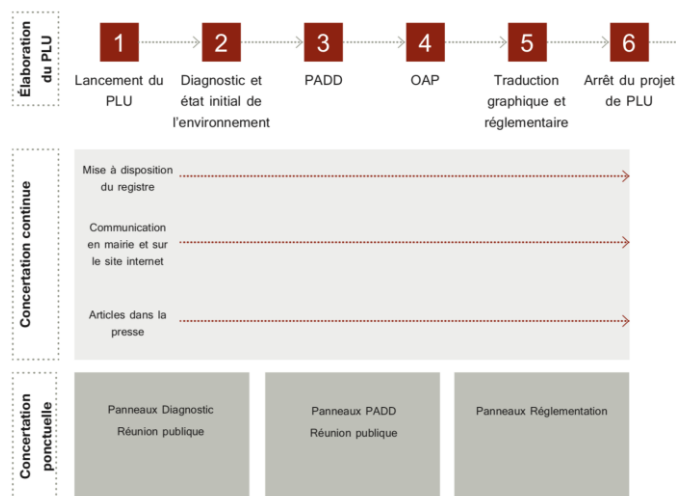
La délibération du 18 janvier 2022 qui a lancé la procédure d'élaboration du PLU a défini les modalités de concertation de la population tout au long de la procédure et les outils utilisés, réunions publiques, expositions, ateliers participatifs...pour informer, construire le projet, comprendre les attentes de la population (le Bilan se trouve dans la pièce 7.1 du dossier) :

- Mise à disposition, dès 2022, sur le site internet de la commune et sur le site de la CCBI d'informations sur l'avancement de la procédure, les délibérations et les dates de la



réunion publique prévue à l'issue du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;

- Mise en ligne du PADD, de ses grandes orientations et du débat sur le PADD;
- Une publication dans la presse locale, qui interviendra avant l'arrêt du projet et présentera le projet du PLU, tout en mentionnant la date prévisible du Conseil Municipal au cours duquel le projet sera arrêté (Télégramme, Ouest France, Notre Territoire, Facebook), janvier, février 2022, novembre 2022 ;
- Une réunion publique le 3 novembre 2022 à l'issue du débat du Conseil Municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ; l'information de la réunion sur les sites internet et Facebook de la mairie et affichage extérieur à la mairie; retranscrite sur Belle-Île TV et sur Facebook et dans les journaux locaux ;
- Ouverture d'une exposition avec pose de panneaux aux différentes étapes d'avancement du PLU (présentation de la démarche, diagnostic, PADD le 30 septembre 2022, éléments réglementaires, zonage, OAP, règlement écrit). 8 panneaux pour une exposition progressive et permanente ;
- Mise à disposition en mairie d'un registre papier destiné aux observations, avis et demandes du public aux heures et jours habituels d'ouverture au public (1 observation collectée prise en compte, 2 courriers adressés à la mairie concernant des demandes de constructibilité, 1 mail concernant le zonage) ;
- Réunions avec les personnes publiques associées (PPA)



## 4 Contenu 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<sup>ème</sup>

4.2. Zoom bourg, SDU et villages au 1/3000<sup>ème</sup>

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

7.3. Avis des PPA, PPC et MRAe

## 5 PADD

### 5.1 Les orientations du PADD

Les objectifs poursuivis doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les principaux piliers du développement durable.

Les orientations sont organisées en cinq grands axes thématiques communs sur Belle Île en Mer.

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

Équilibre 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

*Concrètement sur Sauzon :*

- Aménager le centre bourg en créant du lien avec les différentes places ;
- Urbanisation respectueuse des villages de Logonet et Kergosito ;
- 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 durable ; 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 (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 ;

### ***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 remarquable, 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 :*

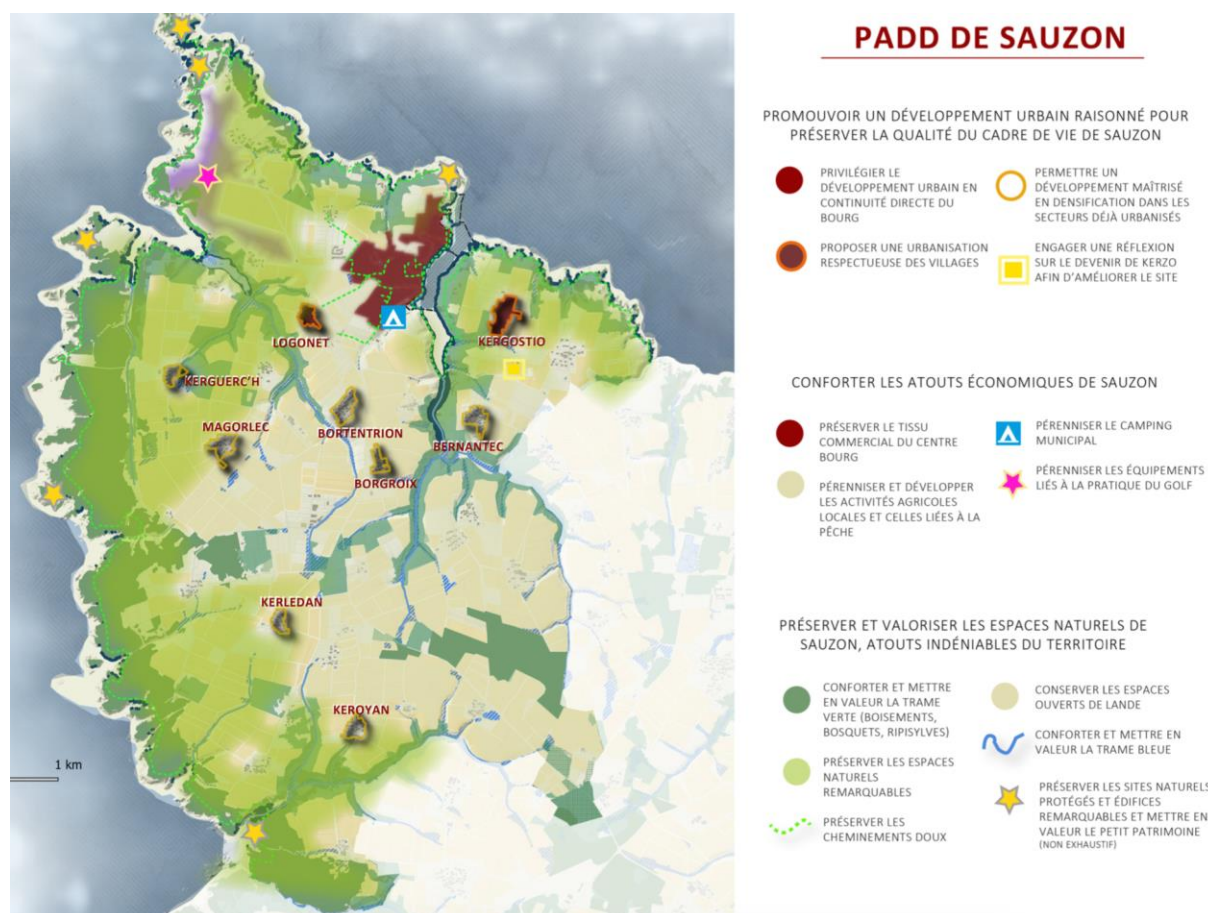
- Faciliter l'accès à Sauzon ;
- Valoriser et sécuriser l'arrivée à Pen Prad et la route de Gwelots ;
- Concevoir un cheminement piétonnier de Pen Prad au camping de la source ;
- Améliorer et sécuriser les liaisons entre le bas et le haut de Sauzon ;
- Sécuriser les différents carrefours ;
- Baliser 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 ;



Au total, les incidences positives du projet du PLU sont : Forte réduction de la consommation de foncier (50%) et lutte contre l'étalement urbain, optimisation des potentiels fonciers à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, outils de maîtrise foncière et de mixité sociale, préservation des zones agricoles, encadrement qualitatif de l'urbanisation par des OAP, valorisation du patrimoine, mise en valeur des espaces naturels et préservation des sites emblématiques, développement des cheminements doux.

Les orientations démographiques (croissance annuelle de 0,8%, densité de 20 logements/ha, maîtrise de l'urbanisation en extension) sont conformes aux dispositions du SCoT.

## 5.2 Justification du PADD

### 5.2.1 Le scénario de développement à l'horizon 10 ans

- Le mécanisme de consommation des logements durant la dernière décennie : fortement consommateur de 40 logements entre 2013 et 2019.

- Renouvellement : Neutre. Le nombre de nouveaux logements a compensé les pertes;
- Desserrement des ménages (de 2,08 à 2,05) : Besoin de 6 logements supplémentaires;
- Variation du parc de logements vacants (3,5% du parc en 2014 contre 2,8% en 2009 : la variation du parc de logements vacants a consommé 10 logements;
- Variation du parc de résidences secondaires : a augmenté de 24 (de 735 en 2009 à 759 en 2014) soit 60,3% du parc de logements, a consommé 24 logements.

- *Calcul des besoins théoriques de logements à 10 ans* : « Point mort » (maintien de la population)

- Renouvellement (Stabilisation avec légère augmentation) : Production de 2 logements
- Desserrement des ménages (de 2 à 1,90) : Besoin de 36 logements supplémentaires ;
- Variation du parc de logements vacants (stable à 3,5%), production de 4 logements;
- Variation du parc de résidences secondaires en légère croissance : besoin supplémentaire de 49 logements

*Au total : Besoin de 91 logements pour le maintien de la population (point mort)*

- *Le scénario démographique choisi (n°2) a servi de base à l'élaboration du PADD* : +0,8% scénario intermédiaire le plus proche de celui du SCoT, entre le scénario 1 (tendance basse 0,6%) et le scénario 3 (tendance haute 1%), soit une population supplémentaire de 118 habitants par rapport à 2022 nécessitant 62 logements supplémentaires et les équipements nécessaires à cet accroissement de population. Ces objectifs en logements sont en accord avec les documents supra-communaux.

*Au total à l'horizon 10 ans : Besoin de 153 logements et de 8,5 ha (densité 20 logements/ha)*

### 5.2.2 Répartition de l'offre en logements et consommation d'espace

- *Bilan de la consommation de l'espace passée 2011-2021* (sur la base des PC /PA délivrés)

VOCATION	SUPERFICIE	LOCALISATION
<b>DENSIFICATION 2011-2021</b>		
Habitat	5747,38 m <sup>2</sup>	Bourg
Habitat	114,43 m <sup>2</sup>	Bordery
<b>TOTAL</b>	<b>5861,81 m<sup>2</sup></b>	-
<b>EXTENSION 2011-2021</b>		
Activité	12381,14 m <sup>2</sup>	Semis
Agricole	1507,42 m <sup>2</sup>	En zone agricole
Habitat	15968,82 m <sup>2</sup>	Bourg
Habitat	37653,9 m <sup>2</sup>	hameau
<b>TOTAL</b>	<b>67511,28 m<sup>2</sup></b>	-

L'urbanisation s'est faite majoritairement en extension de la trame urbaine existante (92,1%) et 7,9% en densification (bourg et Bordery)

- *Analyse spatiale de l'offre en logements* : les potentiels disponibles à l'intérieur de la trame urbaine

Bilan des potentiels en logements (espaces interstitiels vacants, dents creuses, divisions parcellaires pour 4,31 ha) et sites en extension sur la base des règles du SCoT. Le PLU prévoit l'accueil potentiel de 150 logements au sein du bourg, des villages et des SDU dont 83 en

densification (72 dans le bourg, 6 dans les villages, 5 dans les SDU conformément au PADD Axe 1) et 67 en extension (dont 3 dans le village de Logonnet) 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>
<b>BOURG</b>		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
<b>VILLAGES</b>	Logonnet	2437	3	0.07	1 logement potentiel
	Kergostio	1595,3	3	-	-
<b>SDU</b>	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		
<b>TOTAL DES POTENTIELS</b>		<b>4.31 ha</b>	<b>83 logements potentiels</b>	<b>3.39 ha</b>	<b>67 logements potentiels</b>

*- Les logements sociaux*

cf Règlement écrit : dans les zones 1AU (30% de logements sociaux pour toutes les opérations), dans les zones UA/UB (20% de logements sociaux pour les opérations supérieures à 10 logements).

*- La capacité d'accueil du territoire* prend en compte les enjeux de préservation des espaces naturels, les risques de submersion marine, les espaces agricoles (diagnostic agricole, exploitations exclues des zones U et AU, périmètre de réciprocité). Elle est évaluée à partir des activités économiques (identification d'une centralité commerciale, linéaires commerciaux), la ressource en eau potable suffisante pour répondre à l'accroissement de la consommation liée aux 150 logements supplémentaires, la gestion des eaux usées (mise à jour du Schéma annexée, mise aux normes de l'assainissement non collectif et Règlement) et des eaux pluviales (cf Règlement).

**5.3 Les choix retenus dans le PADD et leur traduction réglementaire et graphique**

**5.3.1 La qualité du cadre de vie**

- Privilégier le renouvellement urbain au sein du centre bourg : règlement des zones urbaines ; conditions d'urbanisation des OAP en densification.

- Objectif de croissance mesurée et privilégier l'implantation des résidences principales : superficie et localisation des zones AU, zones 1AU en OAP et 20% de logements sociaux, centralités en zone U, villages et SDU identifiés par le SCoT (cf loi Elan).
- Inscrire le développement du territoire dans un urbanisme répondant aux enjeux de sobriété foncière et contribuant à l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 : optimisation du foncier, densification, réduction de 50% de la consommation de foncier, OAP.
- Faciliter l'accès au logement pour tous : règlement écrit pour mixité sociale en U et AU, encadrement par OAP.

### 5.3.2 *Les atouts économiques de l'île*

- Promouvoir un tourisme à l'année : règlement autorise les hébergements et activités touristiques au sein des centralités ; règlement/campings (camping municipal et camping de la Source classés en NI, golf classé en Ng ; site portuaire classé en UP ; règlement accompagne les activités de nautisme ;
- Soutenir l'artisanat et le commerce local : centralités commerciales et linéaires commerciaux ; évolution des activités existantes dans la limite de 20% de l'existant ; changements d'activités autorisés ; zone d'activité des Semis classée en Nx (pas site économique pouvant se développer au SCoT) : extension des constructions à hauteur de 30% de l'emprise au sol ;
- Pérenniser et développer les activités agricoles locales et celles liées à la pêche : diagnostic agricole par la Chambre agriculture, règlement écrit zone A (installation et constructions diversification activités), maîtrise du foncier à urbaniser et en continuité, conditions de changement de destination ; sites portuaires classés en UP , règlement autorise les activités liées ;
- Raccordement au TIC des futures constructions.

### 5.3.3 *Les espaces naturels*

- Préserver les paysages : éléments du règlement graphique et zonage, OAP, espèces à proscrire.
- Préserver les espaces naturels remarquables : la façade littorale (bande des 100m), sites Natura 2000 en Ns, les ZH (SDAGE) en Nz et Azh, Espaces remarquables du littoral en Nls.
- Rappel de la traduction locale de la loi Littoral du 3 janvier 1986

Sur la base des prescriptions du SCoT relatives aux dispositions de la loi Littoral, déclinées et traduites par commune.

° *La préservation des espaces remarquables* au sens de la loi Littoral définis et identifiés par le SCoT et repris par les inventaires écologiques : Tous les espaces protégés au titre du paysage et de l'environnement (site Natura 2000, 3 îlots concernés par des arrêtés de biotope, ZNIEFF 1 et 2, sites du conservatoire du littoral et espaces naturels sensibles. Ils relèvent d'un zonage spécifique Ns avec des règles strictes. De plus classement des espaces boisés les plus significatifs.

° *L'extension de l'urbanisation en continuité* : Les agglomérations (grand nombre de constructions densément agglomérées avec mixité des formes urbaines, et équipements et services structurants), dont Sauzon; les villages (au moins 50 constructions continues et densité moyennes de l'ordre de 13 constructions /ha) dont 2 sur Sauzon (Kergostio et Longonnet) ; les Secteurs déjà urbanisés (au moins 30 constructions continues et densité moyennes de l'ordre de 11 constructions /ha), dont 7 sur Sauzon ( Kerguec'h, Bortentrion, Kerroyant, Bernantec, Magorlec, Kerlédan, Borgroix).



° *La bande littorale des 100 mètres* : règlement écrit, constructions interdites sauf pour activités exigeant la proximité immédiate de l'eau. Aucune nouvelle route de transit n'est prévue dans la bande des 2000m.

° *Les espaces proches du rivage* identifiés par le SCoT , périmètre sur la base du croisement de plusieurs critères : la visibilité ou covisibilité et la topographie (dont les lignes de crête); la configuration des lieux, la nature de l'espace. Principe d'urbanisation : extension limitée, justifiée et motivée mais maintien d'une agriculture sur le littoral.

° *Les coupures d'urbanisation* (espaces de respiration dans l'urbanisation): sur Sauzon le PLU identifie 1 coupures d'urbanisation à l'est avec la conservation de la ligne de crête comme limite urbaine (zone agricole)

- Conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue (TVB) ; Haies bocagères identifiées au règlement graphique, OAP, ZH, façade littorale (Ns), grands corridors écologiques en N ou Ns, éléments de paysage et patrimoine identifiés au règlement graphique ;

#### *5.3.4 Des modes de déplacements doux pour tous*

Voies et chemins identifiés sur le règlement graphique et dans les OAP.

#### *5.3.5 Un territoire durable*

- Prendre en compte les risques naturels, nuisances sonores et lumineuses : Les zones AU hors des secteurs à risque et des sources de nuisances. Interdiction de la publicité lumineuse.

- Promouvoir les énergies renouvelables et les économies d'énergie et l'habitat durable. Article « qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère » dans le règlement écrit ; prescriptions des OAP ;

- Assurer la disponibilité de la ressource et maîtriser les consommations : périmètre de protection des captages, recul par rapport aux cours d'eau, prescriptions OAP ;

- Améliorer la performance de l'assainissement : urbanisation conditionnée aux capacités d'assainissement, SPANC, annexe sanitaire ;

Permettre une gestion durable des déchets : règlement et OAP incitent au tri sélectif et à la valorisation organique

## **6 Diagnostic du territoire**

### ***6.1 Diagnostics démographique et socio-économique***

#### *6.1.1 Population*

##### *Répartition et évolution*

Belle-Île-en-Mer compte 5 483 habitants (Insee 2019). Il s'agit de la plus grande et de la plus peuplée des îles bretonnes. La moitié de la population réside dans la commune du Palais (2 544 habitants). Le reste est réparti à Bangor (1012 hab.), Sauzon (996 hab.) et Locmaria (931 hab.).

Après une baisse de population dans les années 1970, Belle-Île-en-Mer enregistre une croissance démographique depuis 1982.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	4 412	4 328	4 191	4 489	4 735	5 120	5 293	5 483

L'île présente une démographie caractéristique des territoires littoraux avec des mouvements migratoires relativement importants, associés à des soldes naturels défavorables. Cette situation traduit l'accueil de familles déjà constituées sur le territoire insulaire.

Sauzon participe à la croissance démographique de l'île (environ 400 habitants supplémentaires depuis 1968).

#### *La population saisonnière*

Belle-Île-en-Mer est une des 13 stations classées du Morbihan. Aujourd'hui, la vie insulaire est largement conditionnée par le tourisme qui représente une large part de l'économie. Le territoire compte environ 410 000 touristes annuels. La capacité d'accueil touristique représente un apport équivalent à 4 500 habitants supplémentaires tout au long de l'année.

La clientèle touristique se compose d'excursionnistes, qui viennent à la journée, les estivants venant pour de courts séjours et les résidents secondaires séjournant plusieurs mois sur l'île. Ces derniers viennent en moyenne 3 fois par an.

#### *La population par âge*

Sur 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 et atteint 36% de la population en 2019.

#### A Sauzon :

	0-14 ans	15-29 ans	30-45 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et +
2008	16.7	15.6	22.0	22.9	13.7	9.1
2019	16.3	11.4	19.6	19.1	23.1	10.5

#### *Les catégories socioprofessionnelles*

Les retraités prennent une place prépondérante sur l'île (36% de la population). La médiane du revenu disponible par unité de consommation est légèrement inférieure à celle mesurée dans le département et en Bretagne. Il en est de même à Sauzon mais cette situation a tendance à s'améliorer.

#### *Les ménages*

La taille moyenne des ménages n'a cessé de diminuer entre 1968 et 2019, passant de 3.10 à 1.97 personnes par foyer à l'échelle de la Communauté de communes, et de 3.11 à 2.04 à l'échelle de la commune de Sauzon. Cette diminution implique de nouveaux besoins, en termes de logement, que le PLU devra anticiper.

#### *6.1.2 Le Logement*

##### *Le parc*

Sur l'île, entre 1968 et 2019, le nombre de résidences secondaires a presque été multiplié par 5. Elles représentent 57% du parc de logements.

La part des logements vacants est de 3%, elle ne cesse de diminuer depuis 2008.

A Sauzon, on constate les variations suivantes :

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Ensemble	380	479	592	614	988	1 163	1 245	1 305
Résidences principales	199	200	212	296	363	407	439	489
Résidences secondaires et logements occasionnels	156	259	358	294	581	734	771	770
Logements vacants	25	20	22	24	44	22	36	45

Source: INSEE, RP 2019

- L'évolution du nombre de logements entre 1968 et 2019 - SAUZON -

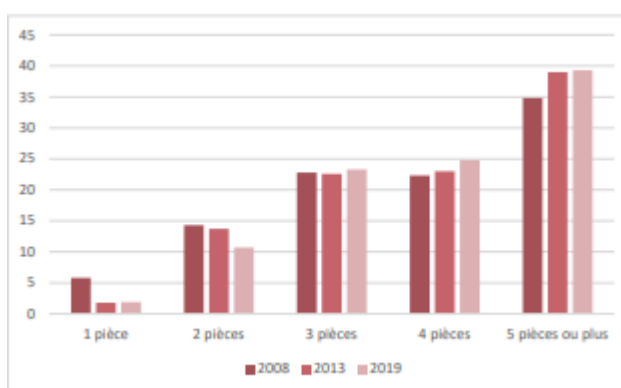
Depuis 2011, sur le territoire de Belle-Île, on a produit 47 logements en moyenne par an. Pendant la même période, Sauzon a produit une moyenne annuelle de 7 logements.

### La typologie des logements

Sur la commune de Sauzon, la maison individuelle représente 87% du parc de logements total.



On compte en moyenne 3 à 4 pièces par résidence principale. Alors que la taille des ménages ne cesse de diminuer. Toutefois, le nombre de grands logements continue de progresser.



### Les statuts d'occupation

En 2019, les résidences principales étaient à 71.8% occupées par leurs propriétaires. 23.6% étaient louées, dont 5.6% comme logement social.

Le parc HLM représente 5.6% des résidences principales de Sauzon (28 unités) et 7.2% à l'échelle de l'île (195 unités).

### L'hébergement touristique

Modes d'hébergement	Nombre de structures	Capacité max (en lits)	Poids du mode d'hébergement
Campings	10	3148	11,1%
Hôtels	13	786	2,8%
Résidences de tourisme	1	132	0,5%
Villages vacances	1	442	1,6%
Gîtes labellisés Gîtes de France	21	97	0,3%
Meubles labellisés Clévacances	31	187	0,7%
Chambres d'hôtes labellisées	3	9	0,0%
Locations Airbnb - Abritel - Homaway	766	4173	14,8%
Auberges jeunesse	1	96	0,3%
Ensemble des hébergements marchands	847	9070	32,1%
Résidences secondaires	3840	19198	67,9%
Ensemble des hébergements	4687	28268	100,0%

### Les prix

À Belle-Île-en-Mer, le prix moyen au m<sup>2</sup> d'une maison est de 2 563 euros et de 3 836 euros pour un appartement. Le prix moyen au m<sup>2</sup> pour une maison dans la commune de Sauzon, est de 4 880 €/m<sup>2</sup> et de 5 451 €/m<sup>2</sup> pour un appartement.

### Les évolutions prévisibles

#### Evolution prévisible

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. 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.

## 6.2 L'économie

### 6.2.1 L'emploi sur le territoire

	2008			2013			2019		
	Nombre d'emplois	% de l'emploi de la CCBI	Indicateur de concentration d'emplois	Nombre d'emplois	% de l'emploi de la CCBI	Indicateur de concentration d'emplois	Nombre d'emplois	% de l'emploi de la CCBI	Indicateur de concentration d'emplois
Sauzon	234	11,7	62,4	247	12,2	68,5	258	12,6	67,2
CCBI	1 988	100,0	99,9	2 019	100,0	100,2	2 039	100,0	96,7

La répartition des emplois sur l'île génère de nombreux déplacements et ce phénomène est en hausse. En 2019, 45,4% des actifs de Sauzon, travaillent dans une autre commune que celle de résidence. La plupart des actifs de Sauzon, utilisent la voiture (76%). Le deuxième mode de transport est la marche à pied (6,6% des actifs).

### 6.2.2 Les secteurs d'activité

Belle-Île compte deux zones d'activités artisanales situées à Le Palais (ZA de Bordilia et ZA de Mézerel). Les entreprises qui y sont implantées sont principalement liées au domaine de la construction (menuiserie-charpente, Point P, ...).

Sauzon accueille, à l'extérieur du centre-bourg, la zone d'activités de Semis. Cette dernière n'est toutefois pas considérée dans le SCoT du Pays d'Auray, comme un site économique pouvant se développer. Le port de Sauzon concentre également de nombreux emplois liés au tourisme (restauration, hébergement, location voitures et vélos...).

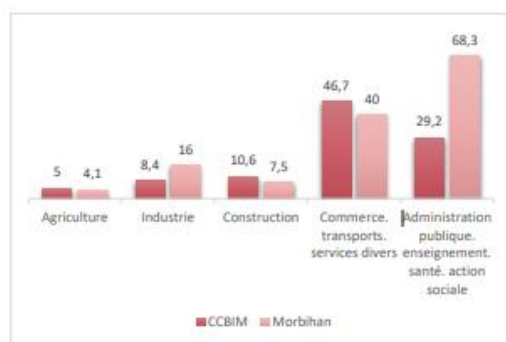
Le tourisme joue un rôle structurant dans l'économie du territoire. Les emplois liés au secteur tertiaire et à celui de la construction sont les plus importants.

Les activités liées à l'économie résidentielle, qui dépend de la présence de personnes disposant de revenus générés ailleurs, sont créatrices d'emplois. Cependant, elles s'appuient sur des équilibres parfois fragiles (degré d'attractivité du territoire, revenus des ménages, pression foncière et ses impacts...). Elle dépend de l'évolution démographique et notamment des mouvements migratoires liés le plus souvent à l'installation de retraités sur le territoire.

La vaste occupation des espaces agricoles joue un rôle fondamental dans l'aménagement du territoire (53% des territoires à Sauzon). Sa prise en compte dans le PLU est essentielle.

La pêche a décliné, il ne reste aujourd'hui que quelques bateaux à Sauzon et Le Palais. La préservation de cette activité participe à l'identité de l'île.

### 6.2.3 Caractéristiques des actifs



- Part des emplois selon les secteurs d'activités en 2019 -

Source: INSEE, RP 2019



- Évolution de la part des emplois selon les secteurs d'activités -

Source: INSEE, RP 2019

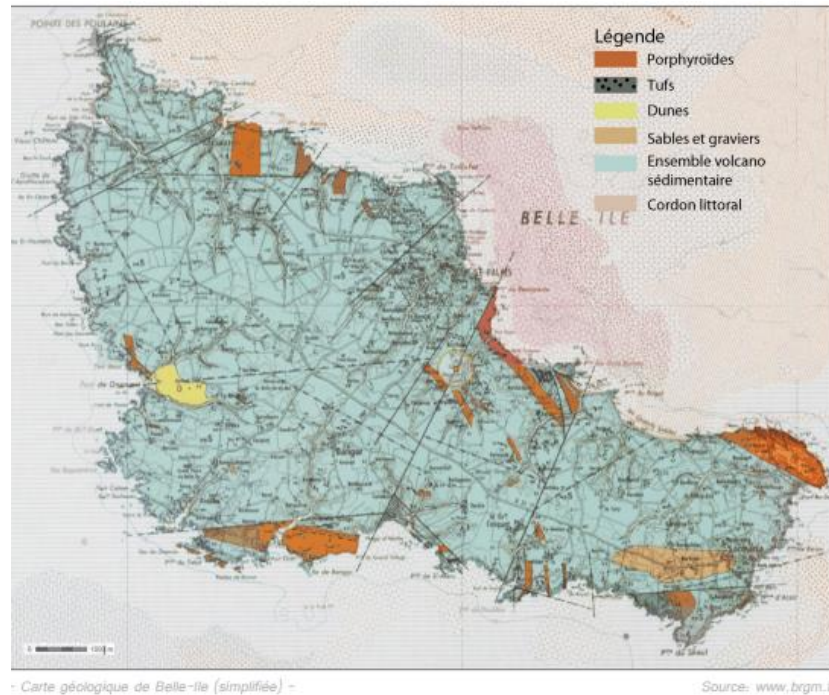
## 7 Etat initial de l'environnement

### 7.1 Milieu physique

#### 7.1.1 Topographie

Le socle paysager de l'île est organisé autour d'une épine dorsale centrale. La topographie est prononcée, provoquant de larges dégagements visuels. Le rapport avec la mer est omniprésent. Le socle paysager se caractérise par une succession de collines et de vallons. La mer, les milieux naturels maritimes d'eau douce, le relief et la végétation, sont très présents dans le paysage.

L'île correspond à la partie émergée d'un ensemble de roche volcano-sédimentaire constituant une grande partie du plateau continental sud-armoricain. Le substrat insulaire est fait d'un tuf ou sédiment composé de tout ou partie de fragments de matériel volcanique formant une matrice. Sur cet ensemble apparaissent des coulées de lave et des porphyroïdes. Les roches sont donc ici particulièrement anciennes et relativement tendres face aux processus érosifs.



### 7.1.2 Les sols et les sous-sols

Les sols de l'île sont aujourd'hui soumis à des pressions diverses qui remettent en cause leur préservation d'un point de vue quantitatif.

Les pratiques agricoles intensives, l'imperméabilisation par l'urbanisation et l'industrie engendrent une pollution et une érosion accentuée des sols :

Plusieurs sites industriels et activités de service, abandonnés ou non, susceptibles d'avoir laissé des installations ou des sols pollués, sont recensés dans la base BASIAS. Deux de ces sites se trouvent à Sauzon :

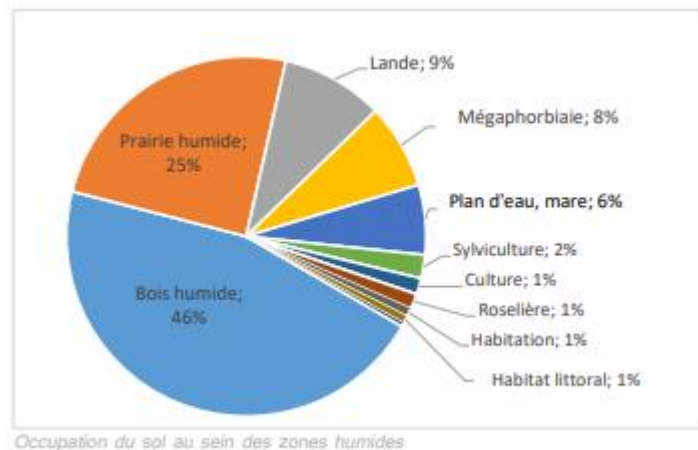
- BRE5602653 - CHANCERELLE Fils, Usine à gaz - Pointe du Cardinal ;
- BRE5602655 - LOISEAU Christian, matières plastiques et résines – Kerzo.

### 7.1.3 Les risques – l'hydrographie

De la structure géologique découle directement un certain nombre de risques à prendre en compte à la fois à l'échelle urbaine (où construit-on ?) et architecturale (comment construit-on, avec quelles précautions ?).

L'hydrographie et la topographie sont à prendre en compte pour les choix d'implantation du bâti. Le Palais et Sauzon bénéficient d'une situation abritée au creux de deux vallons liés par la mer sous forme de rias. De même, généralement les hameaux se situent en tête de vallon afin de limiter leur exposition aux conditions météorologiques difficiles.

Les zones humides occupent une surface d'environ 152 Ha, ce qui représente environ 2% du territoire. Elles sont principalement présentes aux abords des cours d'eau dans les nombreuses vallées qui structurent le paysage de l'île.



La commune de Sauzon est concernée par plusieurs risques naturels, t à prendre en compte dans l'aménagement :

- le risque de submersion marine ;
- le risque inondation ;
- le risque lié au séisme même s'il s'agit d'un risque faible ;
- Le risque tempête ;
- Le risque mouvement de terrain, notamment le risque retrait-gonflement des argiles.

#### Evolution prévisible

La diminution progressive de la quantité annuelle des précipitations en Bretagne diminuera les différents risques d'inondation hormis les risques de submersion marine. On peut craindre une augmentation des feux de forêts avec l'augmentation des jours de sécheresse et l'augmentation de l'évapotranspiration de la végétation. Les risques liés aux phénomènes météorologiques, à l'érosion du trait de côte sont également susceptibles d'augmenter.

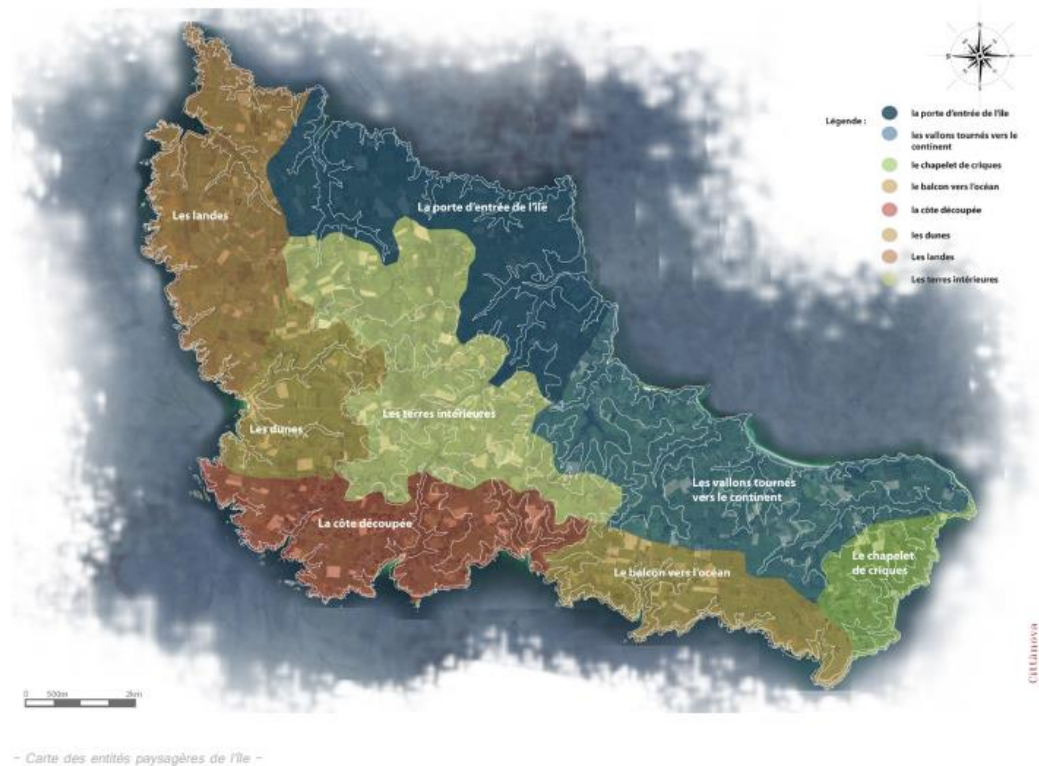
## **7.2 Perception paysagère**

### **7.2.1 Les entités**

Huit entités paysagères sont présentes sur l'île :

- la porte d'entrée de l'île ;
- les landes ;
- les dunes ;
- la côte découpée ;
- le balcon vers l'océan ;
- le chapelet de criques ;
- les vallons tournés vers le continent ;
- les terres intérieures.





### 7.2.2 Les marqueurs paysagers

Les repères paysagers visuels sont les éléments maritimes (rochers, dunes, falaises...), les structures et éléments végétaux, et les hameaux qui dans leur verticalité sont en rapport frontal avec le paysage ouvert. Les lisières variées entre les bourgs/hameaux et le reste du paysage crée de l'hétérogénéité.

Les grands enjeux identifiés par l'atlas des paysages sont les suivants :

- maintenir et conforter un territoire vécu ;
- assurer de bonnes conditions de visite ;
- maîtriser le projet de développement urbain ;
- énoncer un ambitieux projet de territoire.

### 7.2.3 Les lisières urbaines

Le village portuaire de Sauzon s'est installé sur le coteau Est, le plus ensoleillé de la ria. Historiquement, le bourg s'est développé en deux pôles, l'un sur le plateau, l'autre sur le port. Le développement s'est ensuite inscrit le long de la ria et de l'axe desservant le plateau. Les entrées du bourg conservent un caractère simple et rural mais sont parfois un peu étirées notamment sur le plateau.

### 7.2.4 Les entrées de bourg et hameaux

Les arrivées sur les hameaux ne bénéficient pas d'un aménagement particulier conservant ainsi l'aspect rural et l'échelle humaine du site. L'absence de caractère urbain comme le mobilier ou les trottoirs accentue cette particularité. La simplicité du traitement de l'espace public et la végétalisation des bas-côtés tissent un lien commun aux hameaux



### Evolution prévisible

Les linéaires de haies et talus s'érodent principalement par arasements individuels au profit de l'extension des parcelles, même si la dynamique s'infléchit légèrement depuis quelques années. L'absence de renouvellement des arbres vieillissants, par mauvaise gestion, concourt également au déclin des linéaires bocagers, malgré une prise de conscience des services rendus. Les programmes de récréation des haies et talus et de sensibilisation laissent espérer un ralentissement de l'érosion des linéaires bocagers. Aujourd'hui l'arasement progressif des talus tend à ouvrir les paysages malgré l'importance de leurs fonctions de brise-vent et de retenue d'eau.

Le développement urbain (résidentiel et touristique) se fait au détriment des zones naturelles et agricoles sur un espace déjà restreint et donc fragile. Ces évolutions menacent de disparition de nombreux paysages.

## **7.3 Milieux naturels et agricoles**

Belle-Île bénéficie de nombreuses protections relatives à son patrimoine naturel, qui induit un encadrement précis de ses conditions d'urbanisation.

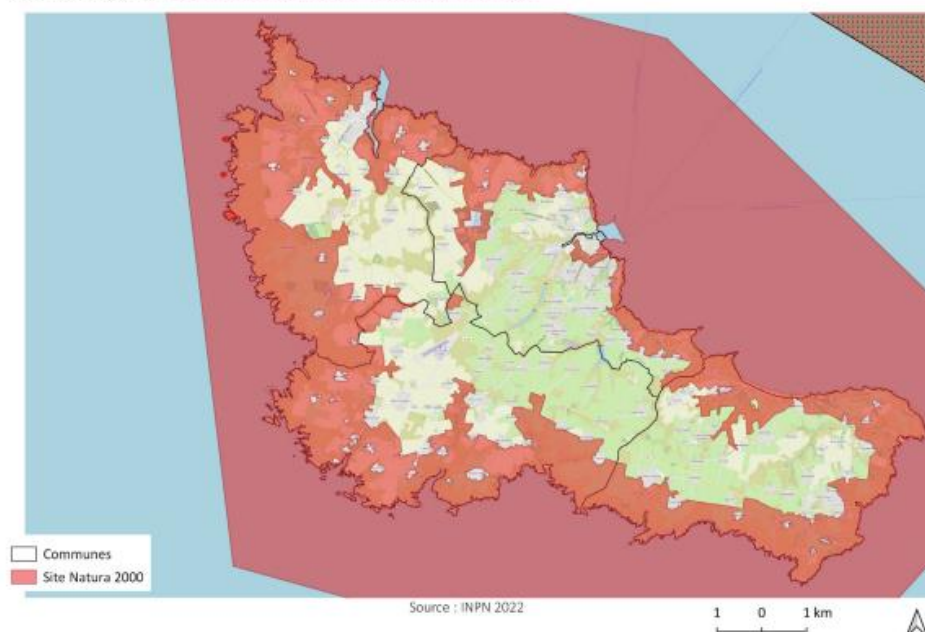
### *7.3.1 Les espaces inventoriés et classés*

#### *Le réseau Natura 2000*

Le site Natura 2000 de Belle-Île-en-Mer (FR5300032), prévu par arrêté du 06 mai 2014), ne concerne qu'un seul type de classification au titre de la directive «Habitats, faune, flore» : Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

Le périmètre du site englobe le pourtour de la bande côtière terrestre et maritime de Belle-Île avec deux interruptions concernant les zones urbaines de Le Palais et de Sauzon.

Localisation des Sites Natura 2000 - Belle-Ile-en-Mer



Ce classement a été justifié par les caractéristiques suivantes.

- Les landes littorales. Elles sont dominées largement par les landes à bruyères vagabondes dont l'aire de répartition européenne est extrêmement limitée. L'habitat

formé ici ne se trouve, de par le monde, que sur trois îles Françaises parmi lesquelles figure Belle-Ile.

- Les habitats dunaires, bien que spatialement limités, sont ici d'une diversité floristique riche et originale pour la latitude (caractérisés par les dunes perchées avec pelouses).
- Deux espèces végétales d'intérêt communautaire sont présentes sur l'île : l'oseille des rochers (*Rumex Rupestris*) et la Cynoglosse des dunes (*Omphalodes littoralis*).
- Une importante colonie d'oiseaux marins est présente sur le site de Koh Kastel avec en particulier des Mouettes tridactyles (*Rissa tridactyla*). De plus, le site abrite le Crave à bec rouge (*Pyrrhocorax pyrrhocorax*) et le Pigeon biset (*Columba livia*).
- La richesse exceptionnelle de la faune des habitats rocheux marins doit être notée.
- Le caractère insulaire a permis une protection physique vis-à-vis des fréquentations et le site se remarque aujourd'hui par son bon état de conservation globale.

Nota : Une aire marine protégée (FR7600024) a par ailleurs été créée en 2012. Elle a pour limites les emprises du site Natura 2000.

#### *Les sites classés et inscrits*

Sur le territoire de Belle-Île-en-Mer, on note la présence de cinq sites classés dont le port de Sauzon (1982) et de deux sites inscrits.



#### *7.3.2 Les Zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF)*

L'ensemble de l'île est concerné par différentes zones d'inventaire dont six ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2.

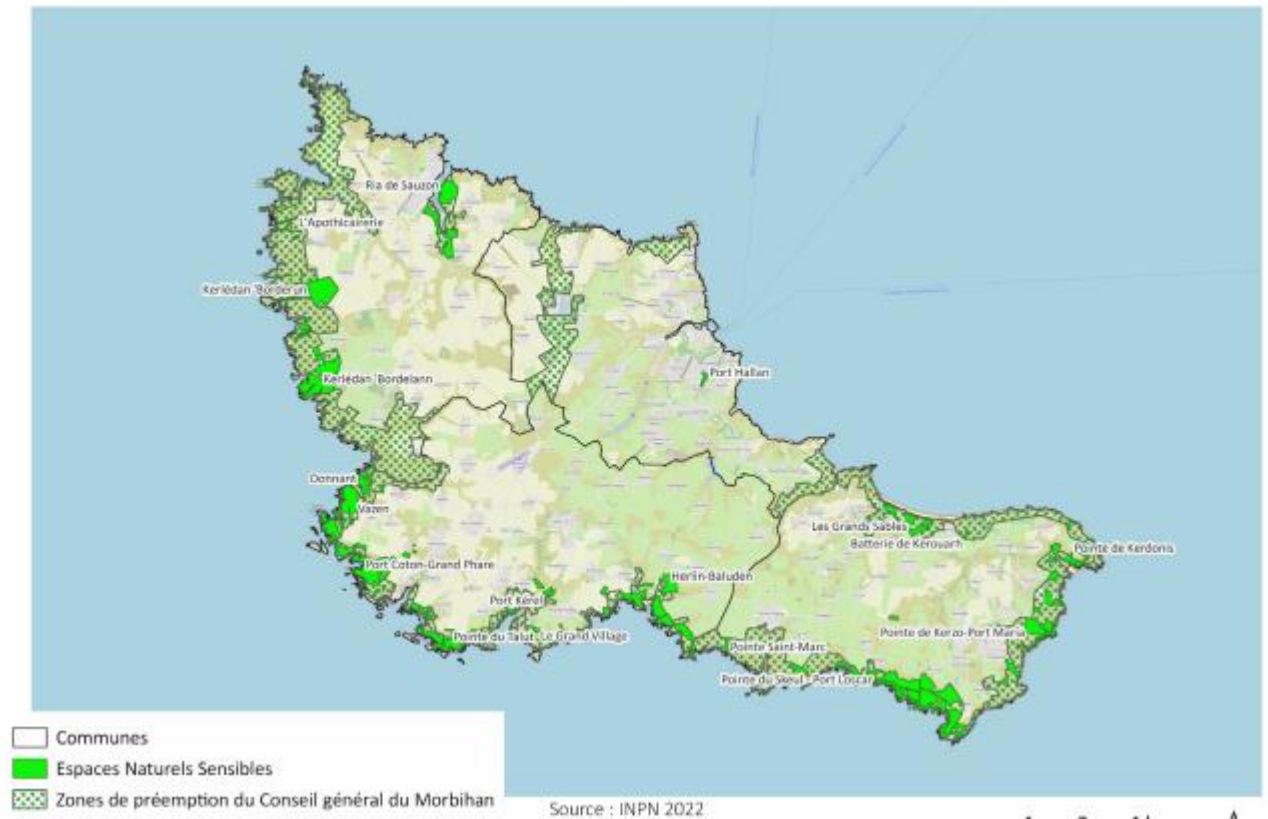


### *Le conservatoire du littoral et les espaces naturels sensibles*

Quatre sites du Conservatoire du littoral sont identifiés sur le territoire couvrant une superficie de 356.46 ha. Sauzon est concernée par :

- les Dunes de Ponant (avec Bangor), superficie : 110.17 ha ;
- la Pointe des Poulains, 15.06 ha ;
- Ster Vras Apothicairerie, 173.65 ha.

18 Espaces Naturels Sensibles qui sont listés sur le site de l'INPN en 2022 pour une superficie totale de 337.37 ha (quatre à Sauzon).



### *L'arrêté de protection biotope*

L'arrêté préfectoral de biotope du 12 janvier 1982 couvre les îlots de Roc'h Toull, Oulm et Er Hastellic, à Sauzon. Il interdit les débarquements du 13 avril au 31 août pour protéger les nidifications.

### *Les sites d'intérêt géologique*

Trois zones ont été répertoriées à l'inventaire national de patrimoine géologique. Sauzon n'est pas concernée.

### *7.3.3 Structures végétales et milieux naturels*

On note deux types de structures paysagères issues d'une analyse de la répartition des milieux naturels : la côte abritée et la côte exposée aux intempéries (vents, salinités, submersions...).

Des ensembles d'habitats possédant une grande richesse écologique avec des enjeux environnementaux forts sont présents : les landes littorales, les habitats dunaires et les pelouses de hauts de falaises, l'intérieur des terres parcouru par un maillage de bocages et de boisements, le réseau hydrographique.

### *7.3.4 Les espaces agricoles*

Le nombre des exploitations de Belle-Île en mer a considérablement diminué 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. Moins représentatives en termes de surface que les pâtures, les cultures de maïs, blé... se concentrent sur les terres intérieures de l'île au niveau du plateau.

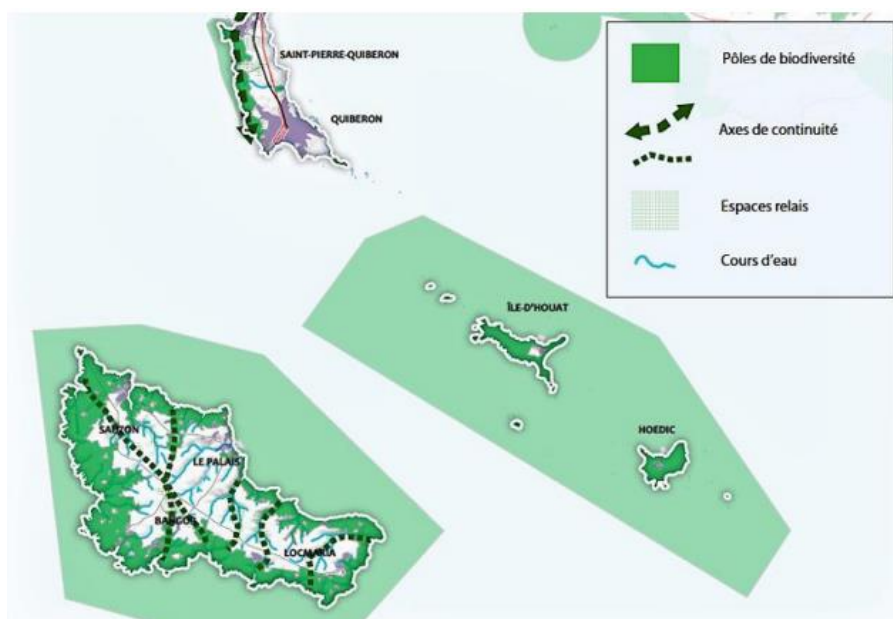
### *La pêche*

La pratique de la pêche recouvre différentes formes, la pêche côtière ou la pêche de loisir. Une des particularités de l'île reste la pratique de la pêche professionnelle du pouce-pied. Belle-Île constitue aujourd'hui le plus important gisement naturel de pouce-pied en France.

### 7.3.5 Les continuités écologiques

Belle-Île-en-Mer est intégrée au sein du SRCE. L'analyse de la TVB met en avant la perméabilité d'ensemble pour des îlots où le niveau de connexion des milieux naturels est élevé, avec la présence de réservoirs de biodiversité caractérisés par les franges littorales. Celles-ci sont intégrées aux sous-trames : littoral, landes/pelouses, zones humides. Le réseau hydrographique est constitué par les cours d'eau drainant et la présence d'éléments fracturant faisant obstacles à l'écoulement.

Le SCot détermine les continuités écologiques et les pôles de biodiversité, s'intègre dans une stratégie globale et constitue un outil d'organisation.



- Carte de la trame écologique du SCot du Pays d'Auray sur le secteur de Belle-Île -

Une préservation des continuités écologiques fortes et riches est assurée :

- sur le pourtour littoral avec les habitats dunaires et de landes ainsi que le maillage bocager et humides au sein des terres ;
- et un renforcement et une restauration des différentes trames ciblées selon les opportunités foncières, les projets d'aménagements et l'évolution de la biodiversité.

Ces actions visent en priorité à éviter les fragmentations en augmentant la transparence des infrastructures de transports ou développant une urbanisation intégrant les trames prioritaires.

#### Evolution prévisible

Les aires de répartition des espèces devraient évoluer au profit des espèces méridionales et perturber les écosystèmes en place (tourbières, landes et forêts froides et humides) selon les suivis naturalistes.

Dans le même temps, l'écroulement des populations d'insectes à la base de la chaîne alimentaire tendra à fragiliser les populations en place par rapport aux espèces plus ubiquistes. Le changement climatique est amené à perturber les milieux et leur biodiversité et ainsi altérer la capacité d'adaptation des écosystèmes.



Par exemple, la récurrence des phénomènes de tempêtes, l'élévation des températures et la baisse des précipitations risquent d'impacter les boisements. L'élévation des températures va perturber certains habitats aquatiques et ce d'autant plus que les prélèvements d'eau destinés aux activités humaines augmentent et menacent les équilibres écologiques.

L'état général de la biodiversité marine va pâtir de la remontée vers le nord d'espèces exotiques favorisées par le réchauffement climatique et de la perte d'oxygénation des eaux. Le niveau moyen de la mer pourrait s'élever de 29 à 82 cm d'ici la fin du XXI<sup>e</sup> siècle.

Les zones humides, milieux très fragiles qui vont subir directement ces changements climatiques et sont vouées à s'assécher, pourraient être partiellement préservées grâce à la prise de conscience de leur valeur écologique et des modifications règlementaires.

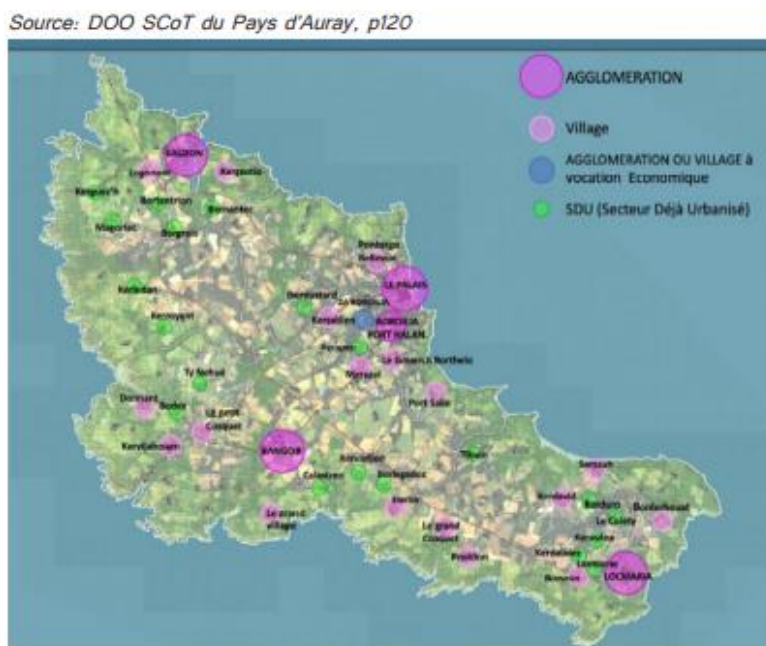
Il est délicat de connaître l'évolution future des espèces invasives, particulièrement dans le contexte du changement climatique. Certaines espèces, comme l'Ambrosie à feuilles d'Armoise, pourraient continuer de se développer au détriment des écosystèmes locaux et de la santé humaine. D'autres espèces, apportant des espèces affiliées (parasites, pollinisateurs...), se révéleront invasives à moyen ou long terme.

## **7.4 L'environnement urbain**

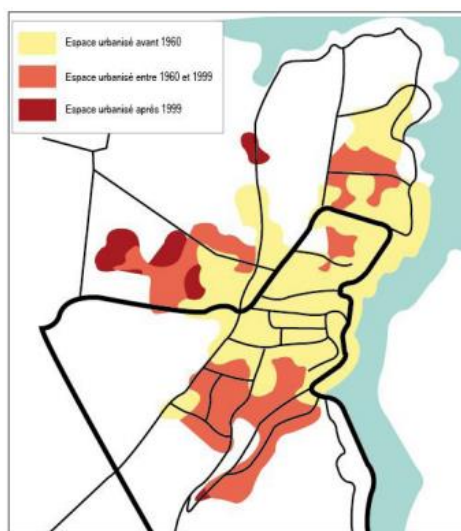
### *7.4.1 Répartition des espaces bâtis*

Comme le montre la carte ci-dessous, le bâti est disséminé sur l'ensemble du territoire insulaire à l'exception du point haut de l'île et de son épine dorsale. Sauzon est un pôle identifiable par une concentration de bâti plus importante. Cette répartition, sur la côte Nord-est, est liée aux facteurs climatiques, notamment l'exposition au vent. À l'inverse, la côte découpée est moins favorable à l'implantation du bâti. Les bourgs de Locmaria et Bangor sont plus difficilement identifiables en raison des nombreux autres groupements de quelques maisons, définis comme des hameaux, disséminés sur le reste du territoire.

Le bourg de Sauzon est considéré comme une agglomération par le SCoT du Pays d'Auray. Les « secteurs déjà urbanisés sont définis comme n'offrant 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 ».



Dans le bourg de Sauzon, l'urbanisation s'est affranchie des contraintes topographiques. La densité du bâti permet d'identifier les grandes phases d'urbanisation. La densité des extensions réalisées entre 1960 et 1999 est la plus faible.



#### 7.4.2 Morphologie du tissu

Le tissu urbain ancien de Sauzon est constitué d'un parcellaire de petite taille. Les quais constituent le centre névralgique de la commune, un lieu de promenade avec la présence de la majorité des commerces. Le tissu pavillonnaire est venu se greffer à ce tissu ancien et insère ainsi ces entités au centre-bourg.

Les extensions urbaines sous forme de maisons individuelles se sont appuyées sur les « anciens hameaux ». Ce tissu pavillonnaire couvre une large surface du territoire insulaire. Depuis 1999, de nouvelles opérations d'ensemble ont vu le jour à Sauzon. Ces opérations récentes sont caractérisées par une densité plus élevée, de l'ordre de 25 logements par hectare. Les hameaux se répartissent également dans l'île.

### 7.4.3 Typologie de l'habitat

On distingue les villas caractéristiques de l'architecture balnéaire, le bâti ancien du centre-bourg, les petits collectifs, les maisons mitoyennes Bellilloises et les maisons individuelles isolées ou se trouvant dans un ensemble pavillonnaire.

Les orientations du bâti prennent en compte les contraintes climatiques sauf dans les bourgs où elles suivent les voies.

### 7.4.4 L'organisation de l'espace urbanisé

#### *Les équipements*

En 2019, l'île comptait, 428 écoliers et 236 collégiens, scolarisés sur l'île et 179 adolescents scolarisés sur le continent. De son côté, la commune de Sauzon compte une école primaire d'un effectif de 84 élèves. La population scolarisée sur la commune est de 86 élèves de primaires et maternelles, 46 collégiens et 26 lycéens inscrits dans des établissements sur le continent.

Sauzon ne dispose pas d'équipements et de services répondant aux besoins des ménages avec jeunes enfants. Ces équipements sont situés à Bangor et Le Palais. La maison de l'enfance, située à Bangor, est gérée par la communauté de communes. Elle regroupe plusieurs services: une structure multi accueil (35 places), le relais d'Assistantes Maternelles et plusieurs associations liées à l'enfance et l'éducation. Le Palais possède, quant à elle, un accueil de loisirs (« les copains d'abord ») et un espace jeunesse (local pour les jeunes).

De nombreuses activités culturelles, sportives et de loisirs sont présentes à Belle-Île-en-Mer. La commune du Palais concentre la majorité des équipements. La commune de Sauzon est dotée d'un centre-équestre, d'un complexe multisports avec un terrain de golf, une bibliothèque et une salle des fêtes.

Un seul établissement hospitalier est présent à Belle-Île-en-Mer. Il s'agit de l'hôpital Yves Lanco, qui est implanté sur deux sites : « la Vigne » (médecine, soins, consultations, hélistation Ehpad) et « la Saline » (unité de soins longue durée, foyer d'accueil médicalisé et une partie de l'EHPAD).

La commune de Le Palais concentre les équipements administratifs. Sauzon dispose d'une mairie, de la poste, du bureau du port et de l'office de tourisme.

#### *Les espaces*

L'entrée du bourg et les implantations sportives doivent être mises en valeur. Le port et la place de l'église accueillent les équipements, services et commerces. Au cœur des lotissements, les occupants ne se sont pas appropriés certains espaces publics. La question de leur potentiel doit être posée. Les espaces végétalisés participent à la conservation de la faune et de la flore.

### 7.4.5 Les déplacements

#### *Liaisons maritimes*

Tous les ans, 400 000 visiteurs empruntent les liaisons maritimes. Les transports de passagers et véhicules sont assurés par la compagnie Océane (entre 5 et 13 rotations par jour selon la saison). Le transit entre l'île et Quiberon s'effectue en 45 minutes. En période estivale, les liaisons sont élargies au port de Sauzon.

D'autres compagnies assurent les liaisons : la compagnie des îles, la compagnie du Golfe, Navix, la compagnie Sago Ty-Lou. Les destinations vers le continent sont plus nombreuses (Le Croisic, La Turballe...).



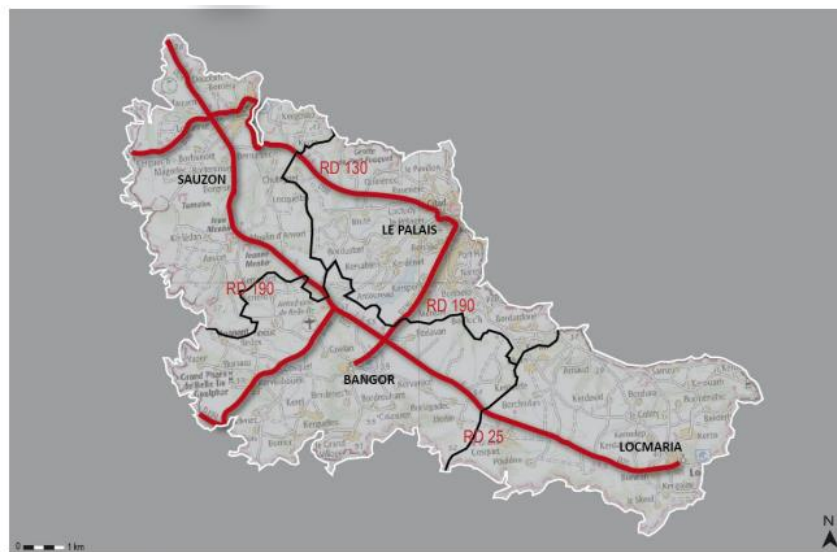
### *Mobilités*

Le réseau routier de Belle-Île s'organise autour de trois voies structurantes : la RD25 qui constitue l'ossature principale du territoire, la RD190 qui est perpendiculaire à la RD 25 entre Bangor, Le Palais et Kervilahouen et la RD130 qui dessert le nord de l'île (Sauzon-Le Palais).

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.



### *Déplacements doux*

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.

La gestion du transport public est confiée par la communauté de communes à la société Les Cars Bleus. Ce réseau fonctionne d'avril à novembre.

### Evolution prévisible

La croissance démographique se poursuit mais les dernières évolutions législatives et réglementaires tendent à limiter la consommation d'espace. Le développement de l'urbanisation diffuse et la consommation des terres agricoles en frange des bourgs et au sein de l'espace agricole sont voués à perdurer et à s'amplifier, multipliant les lisières.

La Cellule économique régionale envisage l'épuisement des réserves de matières premières de construction d'ici cinq à onze ans. Toutefois, le ralentissement du desserrement des ménages, la présence de logements vacants couplés aux politiques de renouvellement urbain peuvent contribuer à diminuer les besoins en matières

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.

## 7.5 *Le patrimoine*

Vingt éléments patrimoniaux sont inscrits à Belle-Ile (menhirs, anciennes fortifications...) et quatre sont classés au titre des monuments historiques dont les menhirs de la Terre de Jean à Sauzon. Le petit patrimoine est très représenté sur le territoire, de l'époque préhistorique jusqu'à nos jours : moulins, usines, ouvrages maritimes, traces de la guerre... De nombreux sites archéologiques inventoriés sont également présents sur chacune des communes, et d'autres pourraient être à découvrir.

### Evolution prévisible

La protection du patrimoine déjà en place permet sa préservation face aux évolutions constructives. Le patrimoine archéologique est protégé par une réglementation préventive. En revanche, la transformation des paysages pourrait générer la transformation du patrimoine non encore protégé.

## 7.6 *Climat - énergies renouvelables*

Les températures subissent l'influence maritime (+1.5° par rapport aux normales saisonnières). Il pleut en moyenne un jour sur trois. L'ensoleillement est de 1 865 heures par an.

Suivant le rapport du GIEC, à l'horizon 2100, le niveau moyen des mers et des océans devrait s'élever en moyenne de 43 cm.

Les émissions de GES de l'île sont stables, elles étaient de 29 000 tonnes en 1018 (soit 1% des émissions départementales) alors qu'en 2014 elles étaient de 30 000 tonnes.

Le territoire de la communauté de communes a consommé 95 GWh en 2018. La tendance est à l'augmentation (90 GWh en 2010). En 2020 la production d'énergie renouvelable et de récupération sur le territoire de Belle-Île-en-mer (bois et solaire photovoltaïque) est évaluée à 11 554 MWh. Le gisement de biomasse a été évalué à :20 GWh/an en énergie primaire (bois...). L'apport maximal en énergie que représenterait la récupération et la méthanisation des déchets organiques est estimé à 4 GWh/an. Le potentiel solaire et thermique est estimé en 2010 à 500 MWh (hors toitures privées).

### Evolution prévisible

Le changement climatique est déjà perceptible (1°C en un siècle en Bretagne). Le littoral breton présente une sensibilité particulière car il est confronté à l'élévation du niveau de la mer, l'acidification de l'eau de mer, une érosion plus intensive des côtes, le bouleversement potentiel des courants marins et l'augmentation de l'occurrence des événements extrêmes (tempêtes, par exemple).

Selon le diagnostic régional de 2018 : les émissions NOx baisseraient de 18% en 2040 par rapport à 2015, les émissions de particules de 9%.

Une baisse de 14% de la consommation d'énergie totale est attendue à l'horizon 2040 alors que La production régionale d'électricité serait multipliée par 2 en 2040. La part d'énergies renouvelables dans le mix électrique breton passerait de 78% en 2016 à 86%. La production locale quant à elle est estimée à 40%.

## **7.7 Capacité des réseaux**

### **7.7.1 Eau potable**

La compétence eau potable est assumée totalement par Eau du Morbihan (production, transport et distribution). Sur l'île, l'eau potable distribuée se trouve dans les limites de qualité pour 100 % des échantillons et les références de qualité pour 90 %.

Le territoire comprend trois retenues d'eau superficielle permettant un stockage de 835 000 m<sup>3</sup> : le barrage de Bordilla, le barrage d'Antoureau, et le barrage de Borfloc'h.

Le réseau de distribution représente un linéaire de 253,9 kilomètres. L'indice linéaire des pertes est de 0,7 m<sup>3</sup>/km/j.

### **7.7.2 Assainissement**

Le schéma directeur d'assainissement a été réalisé en juillet 2015. Il a été actualisé en 2019 pour la période 2019-2030. Le délégataire est la Saur pour 8 ans à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022.

Actuellement le réseau de collecte comprend six bassins versants dont un à Sauzon (le bassin de Le Palais et Sauzon).

L'assainissement non collectif est contrôlé par le SPANC, service public local transféré à la Communauté de communes. En 2021, le taux global de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif était de 48,2%.

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 PLU.

Les secteurs présentant des insuffisances capacitaires sont le port de halage en contrebas de la source/Pen Prad et le croisement allée des Avocettes et rue de Port Vihan.

### **7.7.3 Déchets**

La communauté de communes de Belle-Île-en-Mer est chargée de la collecte et du traitement des déchets ménagers et assimilés. Un plan local de prévention des déchets est adopté pour la période 2021-2026.

A cet effet, le territoire de Belle-Île-en-Mer est doté du site de Stang Huète, situé à Chubiguer (Le Palais).

Le tonnage total de déchets produits en 2021 (en intégrant les déchets verts, gravats, textiles, mobilier, électroménager, pneumatiques, déchets dangereux, piles, ampoules, ...) s'élève à un peu moins de 7 600 tonnes (+6% depuis 2019).

La collecte des ordures ménagères (résiduelles) et des emballages recyclables est organisée en points de regroupement sur l'ensemble du territoire.

La production d'ordures ménagères diminue tandis que la production de déchets recyclables augmente. Les systèmes et les capacités de gestion des déchets sur Belle-Île sont globalement efficaces et les travaux réalisés récemment au centre d'enfouissement, arrivé à saturation prévisible en 2025, assurent l'assimilation des déchets prévisibles jusqu'en 2045.

L'aménagement du territoire a des impacts, tant techniques que financiers, sur la gestion des déchets, sur lesquels les choix du PLU peuvent influencer (nombre de logement à construire, localisation et densité des hameaux ; poids des résidences secondaires...).

Évolution prévisible
----------------------

Malgré de nombreuses démarches de protection et d'amélioration de la ressource en eau à l'œuvre, l'évolution des masses d'eau reste incertaine à moyen terme, notamment :

- les risques de non atteinte des objectifs du SDAGE ;
- l'état médiocre de nombreuses masses d'eau souterraines ;
- l'augmentation des prélèvements sur les ressources superficielles ;
- l'amélioration de la qualité des eaux depuis 2005/2006 ;
- le taux de conformité très élevé des systèmes d'assainissement collectif ;
- le durcissement de la réglementation sur les rejets de polluants dans les milieux naturels.

Le recul de l'agriculture, le durcissement des réglementations sur les produits phytosanitaires et les demandes de produits bio permettraient toutefois d'entrevoir une baisse des polluants liés aux intrants agricoles. Le changement climatique aura par ailleurs un impact.

La région produit des quantités de déchets ménagers supérieures à la moyenne nationale. L'accroissement de la population et des flux touristiques risquent de maintenir ces tendances.

### **7.8 Nuisances sonores et risques technologiques**

Le PLU prend en compte les nuisances sonores des différentes infrastructures ou activités existantes sur le territoire pour prévenir les gênes engendrées. Aucune infrastructure ne relève du plan d'exposition au bruit du Morbihan.

Des risques technologiques sont présents sur les communes de Bangor et de Le Palais : le barrage de Borfloch (Bangor), les barrages d'Antoureau et de Bordilla (Le Palais) et le dépôt pétrolier de Le Palais. Sauzon se trouve en dehors des périmètres de protection concernés.

## **8 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

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

### **8.1 Les grands principes d'aménagement communs à toutes les OAP**

1. Composition urbaine préférentielle : opération d'ensemble, programmation diversifiée (diversité de taille des lots, espace ouvert public, réseau viaire, modération de la consommation de foncier), accueil de tout type de population (jeunes, familles, seniors), prise en compte du contexte et des contraintes climatiques,;
2. Densité minimale de 20 logements/ha (en cohérence avec le SCoT et le PADD);
3. Equilibre social de l'habitat : au moins 30% de logements aidés ou sociaux ou dédiés à l'accession à la propriété pour la résidence principale.
4. Principes de voirie : Prolonger la séquence existante, adapter aux fonctions, les articuler avec les constructions ;
5. Principes relatifs à l'espace public : prendre en compte le tissu alentour et créer des grandes continuités à l'échelle du bourg ;
6. Traitement qualitatif des lisières urbaines : limiter l'impact du projet sur l'environnement urbain ou sur les espaces agricoles ;

7. Accès et stationnement : utilisation de l'existant sécurisé, nouvelles voies intégrées au réseau viaire du bourg, offre de stationnement pour les habitants et visiteurs, mutualisation, circulation essentiellement piétonne ou vélos ;
8. Gestion des eaux pluviales : limiter les zones imperméabilisées, gestion à l'échelle du site, matériaux drainants, débit de fuite de rejet maximum de 3l/s/ha ;
9. Performances énergétiques : orientation des bâtiments, regroupement des bâtiments, choix des matériaux.

## 8.2 Localisation des 4 secteurs d'OAP



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

Projets en extension en secteurs 1AU sur 3 périodes de 3 ans : court terme, moyen terme et long terme.



*Lien avec le PADD* : urbanisation en continuité des agglomérations, opération d'ensemble ;

*Thématiques d'orientation d'aménagement* : structure urbaine et qualité architecturale, franges urbaines et insertion paysagère et environnementale, accès, déplacements et stationnements, prise en compte de la trame verte et bleue (identité paysagère forte) dans le respect du DOO du SCoT et du PADD (axe 3).

Les OAP font l'objet d'un État initial du site (éléments naturels à prendre en compte, à développer ou préserver au regard de la TVB). Elles prévoient des orientations paysagères et environnementales (qualité paysagère, cadre de vie, continuités écologiques, circulation des espèces) destinées à limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement.

### 8.2.1 OAP 1 : Rue de l'Apothicaiererie

5193m<sup>2</sup>, densité 20 logts/ha ;

En extension du centre bourg, en continuité des terres agricoles ; talus artificiel au nord et alignement de peupliers ;

Vocation : accueil d'équipements et de logements ;

Parking de l'équipement public (1) au nord de l'OAP mutualisé ; liaisons douces (2) ; création d'une voirie (3) ; espace vert face au parking (4) ; logements (5) ; équipement public (6)

*Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation* : 0-3 ans



*Justification de cette OAP* : proximité des équipements et services.

### 8.2.2 OAP 2 Amiral Willaumez Ouest

6777m<sup>2</sup>, densité 20 logts/ha ;

En extension de la zone urbaine (1Au)

Accès depuis la rue Amiral Willaumez Ouest et le chemin de port Puce (haie); 2 emplacements réservés entourent le site (parking et extension du cimetière) ; desserte (1) ; insertion paysagère en lisière de l'opération (2) ; espaces verts pour usage privé (3) ; transition avec le cimetière (4)

*Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation* : Court terme, 0-6 ans



### 8.2.3 OAP 3 Amiral Willaumez Est

1,322ha, densité 20 logts/ha ;

En extension de la zone urbaine (1Au)

2 secteurs pour une opération d'ensemble ; accès par la rue Amiral Willaumez et le chemin de port Puce (haie) ; 2 emplacements réservés entourent le site (parking et extension du cimetière) ; espace vert prévu (1) ; liaisons douces (2) ; voiries de desserte (3) ; espaces verts privés (4) ; haie à protéger (5) ;

*Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : Long terme, 6-9 ans*



### 8.2.4 OAP 4 Site Chemin de Port Puce

Superficie, densité 20 logts/ha

En extension de la trame urbaine à vocation résidentielle, au N-O du bourg ; topographie plane ; entouré de quelques éléments boisés. Espace commun central (1) ; accès (2) ; liaisons douces (3) ; espaces verts privés (4) ; haie (5) ;

*Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : Long terme, 3-9 ans*





### **8.3 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 l'urbanisation dans les SDU, villages et secteurs en densification de plus de 1000 m<sup>2</sup> à l'intérieur des zones urbaines.

*Thématiques dans les SDU, villages et secteurs en densification* : forme urbaine et implantation, insertion paysagère et environnementale, stationnements et déplacements. Les nouvelles constructions doivent conserver et s'inspirer des caractéristiques, en terme de volumétrie et de typologies, des bâtiments environnants à l'opération ; prendre en compte les contraintes climatiques inhérentes à Belle-Île, notamment les nuisances liées aux vents importants et l'optimisation de l'ensoleillement ; en lien avec le contexte, le tissu existant et la structure de l'entité urbaine ; stationnements discrets et dessertes mutualisées ; traitement paysager des franges urbaines ; insertion au sein du paysage et cônes de vue ; liaisons douces ; performances énergétiques. Respect de la densité de 20 logements/ha.

## **9 Règlement graphique et écrit**

### **9.1 Objectifs poursuivis par le règlement**

Le PADD définit les grandes orientations du PLU et en est la pièce maîtresse. Ces orientations traduisent les objectifs de la municipalité en termes de développement de la commune pour les années à venir. C'est en quelque sorte la vision politique de l'urbanisme.

Il doit naturellement être conforme au code de l'urbanisme dans le respect des objectifs de développement durable.

Afin de rendre ce projet de territoire lisible pour la population et en permettre l'application, il est nécessaire de le traduire dans une forme accessible. Cela se fait au travers du plan de zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement écrit

### **9.2 Le règlement graphique**

Le règlement graphique présente le projet de territoire de la commune sous une forme qui permet de visualiser rapidement l'utilisation des sols et ainsi d'apprécier les caractéristiques

des différentes zones partageant ce territoire : zones d'habitation, zones agricoles, zones naturelles, etc...

Le règlement graphique de Sauzon est composé de deux plans :

- plan général du découpage du territoire communal,
- zoom sur le bourg, les villages et les secteurs déjà urbanisés

### **9.3 Le règlement écrit**

Le règlement écrit en est ensuite la traduction réglementaire du plan de zonage. Il permet de procéder à l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et se doit de prendre en compte les points suivants :

- l'évolution de la législation avec, en particulier :
  - la nouvelle architecture du règlement engendrée par la loi ALUR qui a réduit le nombre des articles, les répartissant au sein de trois sections : usage des sols et destination des constructions, caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère et équipements et réseaux. Cette loi a par ailleurs supprimé la réglementation des caractéristiques des terrains (surface minimale) et le coefficient d'occupation des sols,
  - les destinations des constructions en passant le classement de celles-ci en 9 catégories à 5 grandes destinations et 20 sous-destinations,
- la clarification des dispositions, le but principal étant de réglementer pour « permettre de faire » au lieu « d'empêcher de faire ».

Par ailleurs, un chapitre spécifique a été ajouté pour les prescriptions spécifiques liées aux risques, aux éléments du paysage repérés à préserver, etc...

Ont été également intégrées des annexes permettant d'apporter des précisions, notamment sur les définitions.

La rédaction du règlement a évolué pour permettre la réalisation de projets d'aménagement ou de constructions innovants.

Les dispositions applicables aux différentes zones sont regroupées en 7 catégories :

#### **9.3.1 Zones à vocation résidentielle : UA, UB, UC, UD**

##### **9.3.1.1 Zone UA**

La zone **UA** correspond au noyau historique de Sauzon situé sur le port dont la vocation est majoritairement résidentielle.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- sous-secteur **UAa** qui correspond au bâti ancien de Sauzon autour de la mairie et des équipements collectifs,
- sous-secteur **UAd** qui correspond au site au-dessus du bassin à seuil de Pen Prad et en entrée de ville de Sauzon.

Les objectifs poursuivis par la création de la zone UA sont :

- préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie du centre-bourg,
- préserver les caractéristiques bâties liées aux formes urbaines anciennes (hauteur, implantation par rapport aux voies et emprises publiques, couleur des façades...).

#### 9.3.1.2 Zone UB

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

Elle comprend un secteur **UBa** qui correspond aux extensions pavillonnaires au sein de la commune.

La création de la zone UB poursuit plusieurs objectifs :

- préserver les caractéristiques bâties liées aux formes urbaines pavillonnaires,
- préserver les caractéristiques architecturales du bâti de Belle Ile,
- permettre, tout en l'encadrant, la densification douce de ces quartiers situés à proximité des équipements et services du centre-bourg.

#### 9.3.1.3 Zone UC

La zone UC correspond aux villages de Sauzon.

La création de la zone UC poursuit les objectifs suivants :

- cadrer l'urbanisation des villages dans le respect de l'architecture Belliloise,
- préserver le cadre naturel et paysager remarquable de l'île en soignant les lisières urbaines de ces entités bâties.

#### 9.3.1.4 Zone UD

La zone UD correspond aux Secteurs Déjà Urbanisés et définis par la modification simplifiée su SCoT pour l'intégration des dispositions de la loi Elan. Il s'agit de secteurs où sont admises des constructions et installations sans extension du périmètre bâti existant ni modification significative des caractéristiques bâties.

La création de la zone UD poursuit l'objectif suivant :

- permettre une densification adaptée des secteurs déjà urbanisés identifiés au sein du SCoT du pays d'Auray dans le respect des sensibilités environnementales et des caractéristiques du bâti existant.

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone UD fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

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 de ce périmètre 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 50m<sup>2</sup> maximum à la date d'approbation du PLU.

### 9.3.2 *Autres zones urbaines : UP, UI et UL*

#### 9.3.2.1 Zone UP

La zone **UP** correspond au site portuaire et aux 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.

L'objectif poursuivi par la création de la zone UP est la pérennisation des activités portuaires.

Cette zone 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.

#### 9.3.2.2 Zone UI

La zone **UI** est destinée exclusivement aux activités et installations artisanales et professionnelle, notamment celles incompatibles avec l'habitat.

La création de la zone UI a pour objectifs :

- la pérennisation des zones d'emplois de la commune,
- l'identification des secteurs d'activités non compatibles avec l'habitat,
- l'identification des secteurs d'activités spécifiques liés aux activités de Belle-Île-en-Mer comme le tourisme.

#### 9.3.2.3 Zone UL

La zone **UL** est destinée exclusivement aux activités et équipements d'intérêts collectifs, sportifs et de loisirs.

La création de la zone UI poursuit plusieurs objectifs :

- 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.

#### 9.3.3 *Zones à urbaniser : 1AU*

La zone **1AU** correspond aux secteurs d'accueil des nouveaux logements dont les opérations devront s'effectuer sous la forme d'une opération d'ensemble.

Cette zone possède un sous-secteur **1AUa** qui correspond 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.

Les objectifs poursuivis par la création de la zone 1AU sont :

- accueillir des nouveaux logements sous la forme d'un habitat diversifié,
- cadrer l'urbanisation future afin de garantir une bonne insertion au tissu bâti environnant et à l'environnement immédiat.

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, le secteur de projet de la zone 1AU fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

#### 9.3.4 *Les zones agricoles : A*

La zone **A** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend le sous-secteur :

- Azh délimitant les zones humides, en application des dispositions du **Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE)** du bassin Loire-Bretagne,

Les objectifs poursuivis par la création de la zone A sont :

- maintenir et pérenniser le secteur d'activité agricole,
- prendre en compte les spécificités du territoire communal notamment avec la définition du secteur lié aux zones humides.

### 9.3.5 Zones naturelles et forestières : 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, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle comprend les sous-secteurs :

- **Ns** délimitant les espaces naturels sensibles et les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique,
- **Np** délimitant la partie du domaine public, vasière naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique,
- **Nzh** délimitant les zones humides en application du SDAGE du bassin Loire-Bretagne,
- **Nam** affecté à la protection, à l'étude et à la mise en valeur des sites archéologiques,
- **Nl** destiné à recevoir des campings,
- **NLa** autorisant l'extension et la surélévation des bâtiments existants à vocation de loisirs du camping municipal,
- **Nr** 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,
- **Ng** délimitant l'espace du golf,
- **Nx** de la zone des Semis où seules sont autorisées les extensions des constructions existantes.

Les objectifs poursuivis par la création de la zone N sont :

- préserver les caractéristiques paysagères et environnementales remarquables de Sauzon,
- prendre en compte les spécificités du territoire communal notamment avec la définition de secteurs spécifiques afin de permettre une évolution mesurée de l'existant.

Le tableau ci-après résume les surfaces affectées aux différentes zones :

## 3.4. BILAN DES SURFACES

<b>SAUZON</b>	
<i>Libellé</i>	<i>Surface (Ha)</i>
<b>ZONES A URBANISER</b>	
1AU	3,11
<b>ZONES URBAINES</b>	
UA	2,91
UAa	8,81
UAd	0,62
UB	9,57
UBa	19,45
UC	7,21
UD	19,68
UI	0,34
UL	2,14
UP1	7,82
UP2	9,02
Total zones U	87,60
<b>ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b>	
A	556,94
Azh	12,92
N	236,02
Ng	68,14
NI	5,04
Nla	0,16
Np	7,57
Nr	0,25
Ns (terre)	1 196,13
NS (en mer)	3 680,01
Nzh	84,70
Total zones A/N (terre)	2 167,86
<b>Total général (terre)</b>	<b>2 258,56</b>

Les zones urbaines couvrent une surface d'environ 87,6 hectares. Elles représentent ainsi environ 3,9% de la surface du territoire communal.\*

Les zones à urbaniser couvrent une surface de 3,1 hectares; elles représentent ainsi seulement 0,1% de la surface totale de la commune.

Les zones naturelles représentent, quant à elles, environ 70,8% de la surface totale du territoire communal soit pas moins de 1598,0 hectares\*.

Enfin, les zones agricoles représentent environ 569,9 hectares soit 25,2% de la surface du territoire.

\* La surface des zones Ns comptées dans les mesures ci-dessus, ainsi que l'emprise totale du territoire communal, sont délimitées par les limites communales telles que figurant dans la base cadastrale SIG transmise et utilisée par convention.

La surface «Ns en mer» s'étend à l'extérieur de la limite communale jusqu'à la limite de la zone Natura 2000 de Belle-Île-en-Mer au large de Sauzon. Elle n'est pas comptée dans la surface totalement de la commune

### 9.3.6 Dispositions précisant des éléments particuliers du règlement des différentes zones :

Le règlement écrit identifie également :

- Les dispositions relatives à la trame verte et bleue, au paysage, aux risques et à la Loi Littoral :
  - espaces boisés classés (article L113-1 du Code de l'Urbanisme),
  - haies (article L151-19),
  - éléments de paysage (article L151-19),
  - espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés (article L151-23),
  - zones de présomption de prescriptions archéologiques,
  - risque de submersion marine,
  - espèces végétales du territoire,
- dispositions relatives aux centralités commerciales,
- dispositions relatives aux voies et infrastructures routières,
- règles relatives au calcul des places de stationnement,
- dispositions relatives aux prescriptions architecturales des bâtiments autres que l'habitation
- dispositions relatives à la préservation du patrimoine bâti et archéologique.

### 9.3.7 Annexes

Ce document est complété par deux annexes :

- Définitions générales

Définitions de mots utiles à la compréhension de certains passages du texte dont certaines tirées du document "Construire à Belle-Île" réalisé par le CAUE du Morbihan.

- Définitions des destinations des constructions

Définitions se rapportant aux destinations des constructions (Habitation, Commerce et activité de service, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, Exploitation agricole et forestière, Autres occupations et utilisations du sol).

## 10 Avis des Personnes publiques associées (PPA) et consultées (PPC)

Identité de l'organisme	Résumé de l'objet de l'avis émis sur le projet
Etat -RTE Nantes	Aucune observation.
L'Union belliloise pour l'environnement et le développement	Sous réserve qu'il soit répondu à ses quelques objections et questions, elle approuvera le projet de PLU. <u>Regrets :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'absence d'un document imprimé disponible en mairie. Les documents graphiques sont difficiles à exploiter.</li><li>- Les dispositions annoncées pour favoriser la circulation douce des vélos reste modeste.</li><li>- Des imprécisions concernant :<ul style="list-style-type: none"><li>. La numérotation de l'OAP de Port Puce ;</li><li>. La possibilité de transformation de certains bâtiments agricoles ;</li></ul></li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Les emplacements réservés du bourg (seul le n°2 est visible sur règlement graphique) ;</li> <li>. Le caractère déroutant des légendes du règlement ;</li> <li>. La possibilité de transformation de certains bâtiments agricoles.</li> </ul> <p><u>Points positifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'abandon du lotissement prévu à Haute-Terre, qui était prévu dans le projet 2018.</li> <li>- la programmation échelonnée sur 9 ans de trois lotissements avec 30% de logements sociaux, et, celle d'un ensemble de 5193 m<sup>2</sup>, rue de l'Apothicaierie, dans moins de 3 ans.</li> <li>- la mise en conformité avec le SCoT et la distribution des villages et SDU paraissent pertinentes, elles permettent de réduire de 50% la consommation d'espace par rapport à la décennie précédente.</li> <li>- les deux villages (Ergots et Logone) et les 7 SDU (Kerguerc'h, Margolec, Bortentrion, Borgroix, Bernantec, Kerledan et Keroyan) verront des constructions supplémentaires réglementées et contenues.</li> <li>- les panneaux et capteurs solaires seront autorisés.</li> </ul>
<p>Pays d'Auray</p>	<p><b><u>Développement économique</u></b></p> <p><b>Activités commerciales</b> 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.</p> <p><b>Activités agricoles</b> 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 Logonet, et UD des SDU de Kerguech et Magorlec semblent empiéter sur les périmètres sanitaires couvrant les exploitations agricoles.</p> <p><b>Activités nautiques et portuaires</b> Les zonages UP1, UP2 confortent et favorisent l'activité portuaire de Sauzon. C'est un objectif du SCoT.</p> <p><b>Développement touristique et préservation du patrimoine</b> Les enjeux liés au patrimoine sont pris en compte. Le PLU identifie les haies à préserver et les règles afférentes, le rapport de présentation ne détaille ni l'inventaire ni les choix de protection. Les éléments liés aux enjeux de mobilité cyclable n'apparaissent pas sur le règlement graphique.</p> <p><b><u>En matière environnementale</u></b></p> <p><b>Gestion de l'eau</b> Le PLU précise que la STEP de Bruté est en capacité de traiter ces nouveaux effluents. Il conviendrait de justifier les projets de développement au regard de la capacité en approvisionnement en eau potable et des capacités épuratoires.</p> <p><b>Trame verte et bleue</b> l'écriture des règles liées aux zones humides mériterait d'être précisées pour les constructions en limite des zones Azh et Nzh (intégration dans les articles sur les zones précitées). Un inventaire des cours d'eau marqué dans le rapport de présentation. L'article 2.3 de la zone agricole doit être supprimé.</p> <p><b>Réduction de la consommation d'espaces</b> 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.</p> <p><b>Inventaire du potentiel foncier et densification</b> La réalisation de 83 logements en densification et de 67 logements en extension est cohérente avec le SCoT. Toutefois, la méthodologie utilisée pour arriver à ce résultat n'est pas détaillée.</p> <p><b>En matière d'habitat et de développement urbain</b> Le PLU impose 25% de logements locatifs sociaux et de logements intermédiaires dans les opérations de plus de 10 logements en zone Ua et Ub. Il prévoit 30% en zone 1AU. Ces taux sont compatibles avec le SCoT.</p>



	<p>Les taux de densification de 20 logements / ha est respecté pour les extensions. Il convient de démontrer que ce même taux est respecté en densification, y compris sur l'ensemble des secteurs diffus.</p> <p><b>En matière de risques</b> Les dispositions réglementaires sur les submersions marines doivent être intégrées dans le règlement écrit.</p> <p><b>Divers</b> Différentes remarques diverses ont été émises. Elles correspondent : - aux erreurs ou incohérences relevées lors de l'analyse des documents ; - à des points de vigilance et propositions d'adaptation quant au respect des réglementations en vigueur ; - aux pistes d'amélioration du règlement écrit pour faciliter la compréhension et l'application du document lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.</p>
<p><b>DGAC</b> <b>Service national</b> <b>d'Ingénierie</b> <b>aéroportuaire –</b> <b>Ouest</b></p>	<p><b>A préciser sur la liste des servitudes :</b> - La DGAC est gestionnaire de la servitude T7 - 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.</p>
<p><b>Chambre</b> <b>d'agriculture du</b> <b>Morbihan</b></p>	<p><b>Remarques :</b> - Nous relevons toujours des surfaces agricoles et des sites bâtis d'exploitations en zone N du projet et demandons que les sites des exploitations agricoles soient tous placés en zone A en prévoyant le potentiel de développement des activités en place. - 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 1.1, les dispositions nouvelles de l'article L121.10 du code de l'urbanisme doivent être intégrées). - L'article A2.2 interdit le fibrociment alors qu'il est couramment utilisé pour les toitures des bâtiments agricoles. - 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</p> <p>L'avis mentionne les objectifs du PADD pour l'agriculture (axe2). Il mentionne aussi les intentions fortes et volontaristes en faveur de l'agriculture, que le PLU ne parvient pas à convertir suffisamment. <u>Cet avis est très réservé</u>, il demande la prise en compte des remarques formulées ci-dessus.</p>
<p><b>Enedis</b></p>	<p>Souhaite apporter la précision suivante : les constructions ou installations d'ouvrages techniques du réseau d'électricité sont réalisées selon la technique définie par ENEDIS.</p>
<p><b>CCI Morbihan</b></p>	<p>Souhaite que les remarques suivantes puissent être prises en compte avant approbation</p> <p><b>Remarques portant sur le rapport de présentation</b> La CCI comptabilise 3 hôtels représentant 156 lits touristiques alors que le rapport n'en indique aucun. L'INSEE indique un recul du poids des résidences secondaires de 3 points (50% du parc en 2019 contre 61.9% en 2013), le rapport indiquant le contraire.</p> <p><b>Remarques portant sur le règlement écrit</b></p> <p><i>Dispositions précisant des éléments particuliers</i> 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.</p>

	<p>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.</p> <p><i>Dispositions applicables aux zones UA, UB, UC, UI et IAUa</i>  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.</p> <p><i>Dispositions applicables à la zone UI</i>  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.</p> <p><i>Dispositions applicables à la zone N</i>  Apporter des précisions sur les dispositions applicables au secteur Nr.</p> <p><b>Remarques portant sur le règlement graphique</b></p> <p><i>Délimitation des zonages</i>  Il est suggéré que le secteur classé en zone UA soit indicé et fasse l'objet d'un sous-secteur spécifique avec ses règles dédiées.</p> <p><i>Périmètre de diversité commerciale dit « centralité commerciale »</i>  Dispositions cohérentes.</p> <p><i>Linéaires commerciaux</i>  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.</p> <p><i>Zone d'activités économiques des Semis</i>  Souhait de voir la zone des Semis optimisée pour pouvoir être commercialisée.</p> <p><i>Étiquettes des zonages</i>  Harmoniser les étiquettes de zonage entre le règlement graphique et le règlement écrit.</p> <p><b>Remarques portant sur les opérations d'aménagement et de programmation</b></p> <p>Les OAP définies pour le site « Rue de l'Apothicaire » ne mentionnent pas la possibilité d'implanter des commerces comme le prévoit le règlement graphique.</p>
<p><b>Gerveur Da Viken</b></p>	<p>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</p> <p><i>Constructions et changements de destination</i>  En zone N rajouter la contrainte « dans le volume existant » qui a disparu dans le règlement de la zone Ns  Identifier clairement les bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial situés dans la bande des 100 mètres pour éviter tout risque contentieux.  Eclaircir le point concernant les bâtiments portant une étoile jaune qui paraissent anormalement trop nombreux.  Revoir quelques incohérences concernant les renvois au Titre V</p>

	<p><i>Extensions des habitations existantes</i> 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 m<sup>2</sup>. <i>Conclusion</i> L'objectif, essentiel, de réduction à l'horizon 2030 de 50% de la consommation de sol naturel semble difficilement compatible avec les ambitions du PADD Il est indispensable de limiter les possibilités d'extension des bâtiments en zones A et N.</p>
<p style="text-align: center;"><b>DDTM</b></p>	<p><b><i>Avis favorable sous réserve de tenir compte des observations</i></b></p> <p><b>Prise en compte de la loi Littoral</b></p> <p><i>Zone d'urbanisation diffuse :</i> Le règlement autorise des constructions et installations autres que les extensions de constructions existantes. Il conviendrait de modifier le règlement écrit pour n'autoriser que les nouvelles constructions liées à l'activité agricole, forestière et de cultures marines en zone A et N.</p> <p><i>Secteurs déjà urbanisés (SDU)</i> La délimitation des SDU doit être réalisée au plus près du bâti existant. Autoriser les équipements sportifs est contraire à la vocation réglementaire de la zone. La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics doit être réglementée.</p> <p><i>Prise en compte du jugement du secteur de Brenantec</i> Le secteur de Brenantec est délimité en totalité en SDU ce qui est contraire aux jugements du TA de Rennes. A revoir</p> <p><i>Espaces non urbanisés de la bande des 100 mètres</i> Des parcelles localisées dans la bande des 100m sont classées en zone UB et UBa. Elles devraient être classées en zone naturelle non constructible.</p> <p><i>Espaces proches du rivage (EPR) – article L212-13 du code de l'urbanisme</i> La délimitation des espaces proches du rivage du bourg de Sauzon devrait être complétée. Le règlement devrait édicter des règles de hauteur et d'emprise au sol correspondant au quartier environnant (services publics en zone UB).</p> <p><i>Préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables</i> Plusieurs parcelles situées en protection Natura 2000 ont été qualifiées en zone UBa ce qui n'est pas conforme à la carte notifiée par l'Etat. Ces parcelles devraient être reclassées en zone Ns.</p> <p><i>Zones humides</i> Le règlement classe toutes les zones humides situées en espaces remarquables en zone Nzh. Ces zones devraient être reclassées en zone Ns.</p> <p><i>Aménagements légers</i> Le règlement devrait reprendre dans son intégralité l'énumération des aménagements légers autorisés dans les espaces remarquables et caractéristiques (Article R121-5 du code de l'urbanisme) contrairement à ce qui est autorisé page 93 et 139 du règlement.</p> <p><i>Coupures d'urbanisation</i> Le document du PLU, s'il fait bien état d'une coupure d'urbanisation conformément au SCoT du pays d'Auray, ne la reporte pas sur une carte à échelle adaptée.</p> <p><i>Détermination de la capacité d'accueil (Article L121-21 du CU)</i> Il est nécessaire de justifier davantage la capacité d'accueil du territoire dans le rapport de présentation.</p>

	<p><i>Espaces boisés classés</i> L'avis de la CDNPS du 25/03/2023 devra être strictement pris en compte dans le document approuvé.</p> <p><b>Gestion du Domaine Public Maritime (DPM)</b></p> <p><i>Servitude de Passage Piéton le long du Littoral (SPPL)</i> Le document 6.1.1 se réfère à des textes abrogés. A modifier par les articles L121-32 à L121-37 et R121-9 à R121-32 du CU.</p> <p>Reprendre le tracé prévu à l'arrêté préfectoral du 02/07/1985.</p> <p><b>Règlements écrit et graphique</b></p> <p>Reporter la zone Nam sur le règlement graphique. Reporter l'aléa « risque d'effondrement » sur le règlement graphique.</p> <p><b>Volet recul du trait de côte</b></p> <p>La commune peut demander à intégrer la liste des communes dont l'action doit être adaptée aux phénomènes de recul du trait de côte.</p>
<p><b>ARS</b></p>	<p><i>Avis favorable</i></p> <p><b>Légalité et sécurité juridique</b> La servitude d'utilité publique AS1 relative à la protection du captage de Locquetas devra être annexée au document d'urbanisme et le tracé du périmètre de protection reporté sur le document graphique.</p> <p><b>Conseils et recommandations</b> La ressource en eau est particulièrement fragile. En tenir compte pour que les nouveaux projets soient économes en consommation d'eau. Compléter les recommandations concernant les plantes invasives en mentionnant les arrêtés préfectoraux du 1<sup>er</sup> avril 2019 et 31 juillet 2020 Vigilance nécessaire lors de l'implantation de nouvelles entreprises ou l'extension des activités existantes sur la zone Ui ; en raison de sa proximité immédiate d'une zone d'habitation.</p>
<p><b>PETR Pays d'Auray</b></p>	<p><i>Avis favorable sur le PLU de Sauzon</i></p> <p>Voir les remarques formulées par le Pays d'Auray</p>
<p><b>MRAe</b></p>	<p><b><u>1. Contexte, présentation du territoire, du projet de révision du PLU et des enjeux environnementaux associés.</u></b></p> <p><b><u>1.1. Contexte et présentation du territoire</u></b> Il est rappelé ici quelques caractéristiques du territoire de la commune de Sauzon. : La commune de Sauzon est située au nord-ouest de l'île avec un bourg bien identifié, le reste du bâti étant disséminé au sein de villages et hameaux, le développement urbain s'étant progressivement affranchi des contraintes topographiques. Sa population est de 1012 habitants sur 5528 pour Belle Île avec de très fortes fréquentations saisonnières comme en témoigne la forte présence de résidences secondaires. L'île peut voir sa population multipliée par cinq lors de la saison estivale entraînant une pression forte sur les espaces naturels. L'économie de l'île est essentiellement tournée vers le tourisme. Si l'agriculture occupe environ 37% des terres de l'île, la pêche ne représente plus qu'une part réduite mais participe à l'identité de l'île. Le paysage est fortement structuré par les vallons avec, pour certains plus étroits, une végétation se rapprochant du boisement. Sauzon fait partie de la communauté de communes de Belle-Île-en-Mer ainsi que du pôle d'équilibre des territoires ruraux du Pays d'Auray (PETR) qui porte le SCoT. Après un premier projet de PLU en 2018 dont le PADD était commun aux 4 communes de l'île, Sauzon s'est engagée dans la démarche d'élaboration de son PLU en 2022..</p>

	<p><u>1.2. Présentation du projet de PLU de Sauzon et enjeux environnementaux associés</u></p> <p>Avant tout, le PADD souhaite préserver l'identité de « village » de Sauzon en promouvant un développement urbain raisonné pour préserver la qualité du cadre de vie, en confortant les atouts économiques de Sauzon, en préservant et en valorisant les espaces naturels, en rendant plus accessible et en sécurisant les modes de déplacements et en gérant durablement le territoire.</p> <p>Pour cela, Sauzon souhaite maîtriser l'évolution démographique en tablant sur une croissance démographique de 0,8% par an soit l'accueil de 118 personnes supplémentaires. Il est donc prévu la construction de 150 logements.</p> <p>Les quatre orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont toutes prévues en densification ou extension du bourg.</p> <p>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.</p> <p>Sauzon souhaite favoriser une attractivité touristique à l'année</p> <p>L'autorité environnementale a identifié quatre enjeux environnementaux prioritaires :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● La préservation des espaces naturels et agricoles au regard de l'attractivité touristique de l'île et la pression foncière soutenue,</li><li>● La protection de la trame verte et bleue du paysage,</li><li>● La préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques,</li><li>● La prévention des risques naturels,</li><li>● La transition énergétique et la lutte contre le changement climatique.</li></ul> <p><b>Elle 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.</b></p> <p><u>2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation</u></p> <p><i>Résumé non technique</i></p> <p>Tout d'abord, le résumé non technique gagnerait à être complété de cartes de synthèse des enjeux environnementaux et devrait décrire plus clairement le projet territorial pour <b>le grand public</b>. En l'état actuel, il ne permet pas au public d'appréhender les impacts du PLU.</p> <p><i>Etat initial de l'environnement</i></p> <p>La commune n'a pas évalué la capacité d'accueil sur son territoire comme il est requis par le code de l'urbanisme pour les communes littorales.</p> <p><i>Cohérence interne du dossier et diagnostic</i></p> <p>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.</p> <p><i>Justification des choix et scénarios alternatifs</i></p> <p>Les trois hypothèses de croissance démographique étudiées par la commune ne constituent pas des scénarios alternatifs tels que requis par le code de l'urbanisme.</p> <p>La commune devrait revoir ses hypothèses de croissance démographique et devrait justifier le besoin de dédier 49 logements aux résidences secondaires.</p> <p>En dernier point, l'évaluation environnementale devrait prévoir une solution de substitution raisonnable.</p> <p><i>Articulation avec les plans-programmes supérieurs</i></p> <p>Si, globalement, le projet de PLU reprend l'organisation spatiale fixée par la modification du SCoT du Pays d'Auray, des chiffres contradictoires figurent dans le dossier</p> <p>La règle de densité de 20 logements par hectare s'applique uniquement aux parcelles de plus de 1.000 m<sup>2</sup> ce qui semble peu ambitieux au regard :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● des objectifs de sobriété foncière,</li><li>● de la densité de logements déjà supérieure dans certains secteurs de la commune.</li></ul> <p>Il convient donc de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● corriger les erreurs matérielles et incohérences en harmonisant les chiffres et objectifs essentiels,</li></ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"><li>• modifier ou corriger le dossier afin qu'il soit conforme aux exigences du code de l'urbanisme (évaluation préalable de la capacité d'accueil et présentation de solutions alternatives raisonnables d'aménagement).</li></ul> <p><b><u>3. Prise en compte de l'environnement par le projet de PLU</u></b></p> <p><b><u>3.1. Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, multifonctionnalité des sols</u></b></p> <p>L'analyse de la consommation foncière de 2011 à 2021 n'est pas satisfaisante. La commune signale une diminution de moitié des extensions sans le démontrer. La description du projet ne reprend pas les projets en densification qui pourraient aussi constituer des OAP sectorielles. Des OAP thématiques cadrent toutefois les grands principes d'aménagement.</p> <p>L'extension du bourg est de 3,32 hectares plus un logement à Logonet. La zone 1AU correspond à des opérations d'ensemble. La vacance reste relativement faible. La commune espère une croissance moins rapide des résidences secondaires (49 pour la durée du PLU). Les parcelles de plus de 1000 m<sup>2</sup> font l'objet d'une OAP avec une densité de 20 logements/ha. Le tourisme à l'année risque d'accroître la pression sur la consommation des espaces agricoles et naturels.</p> <p><b><u>3.2. Paysage, biodiversité et trame verte et bleue</u></b></p> <p>70,8 % de Sauzon est en zones naturelle, ce qui permet une protection significative de la TVB, notamment sur la partie est qui mérite d'être restaurée. Les zones agricoles représentent 25,2 %. Les zones humides sont identifiées. Toutefois, la commune aurait dû mieux justifier l'implantation des zones N et localiser les corridors écologiques. Des jardins et des espaces de transition sont prévus dans les OAP. La fermeture paysagère des fonds de vallons mériterait une réflexion plus poussée.</p> <p><b><u>3.3. Ressource en eau et qualité des milieux aquatiques</u></b></p> <p>Les eaux usées sont traitées par la station de Bruté située à Le Palais. La qualité des eaux des milieux récepteurs n'est pas analysée, les données présentées concernent toutes les stations de l'île. L'évaluation environnementale doit être reprise pour garantir la capacité de traitement de la station pendant les pics de fréquentation. Le tourisme à l'année doit également être pris en compte pour évaluer les besoins continus de traitement des eaux usées.</p> <p>52 % des installations non collectives de Belle-Ile nécessitent une réhabilitation sous 4 ans, ce chiffre est à ramener à l'échelle de Sauzon, qui devra encadrer les mises en conformité.</p> <p>L'artificialisation de 7,65 hectares va augmenter les rejets d'eaux pluviales. Les mesures prises dans les OAP seraient mieux encadrées avec un coefficient d'artificialisation maximum.</p> <p>La limitation de l'urbanisation sur le site de Locqueltas (prise d'eau de secours) préserve la ressource en eau. Il est recommandé de compléter l'évaluation environnementale en démontrant la capacité du territoire à accueillir les habitants supplémentaires et un tourisme accru.</p> <p><b><u>3.4. Risques, santé, nuisances</u></b></p> <p>La fréquentation de l'île peut amplifier les nuisances sonores, tout comme les risques liés à la météorologie et à l'érosion du trait de côte. Ces phénomènes doivent être analysés pour Sauzon.</p> <p><b><u>3.5. Contribution au changement climatique, énergie et mobilité</u></b></p> <p>Les orientations de bâtiments permettent une exploitation optimale des énergies naturelles.</p> <p>Les OAP définissent des principes de cheminements doux, mais une réflexion doit être menée pour sécuriser les trajets en vélo sur la commune.</p> <p><b><i>Conclusion</i></b></p> <p>Le contexte insulaire, les effets probables du changement climatique et les questionnements relatifs à l'accès à l'énergie nécessitent de définir les conditions et les moyens qui permettront au territoire de se développer de manière résiliente et durable, ce qui suppose au préalable une analyse prospective réaliste de sa capacité d'accueil, y compris à l'échelle insulaire, qui fait défaut.</p>
--	--



## 11 Organisation et déroulement de l'enquête

### 11.1 Organisation en amont de l'enquête et pendant l'enquête

#### 11.1.1 Echange avec la mairie

8. 1) Echanges sur l'organisation de l'enquête, l'arrêté et l'avis et la présentation du projet (28 et 29 juin)

9. 2) Visite terrain (21 aout, 16h-18h)

1. Départ de la mairie
2. Visite sur le Port
3. Fort du Cardinal
4. Fort de Sarah Bernhardt
5. Village de Logonet
6. Les Semis
7. Les Menhirs
8. Bernantec
9. Moulin de Kerzo
10. Village de Kergostio



#### 11.1.2 Echanges entre les membres de la commission d'enquête (visio)

Répartition des parties du rapport, conditions de traitement des observations.

### 11.2 Publicité de l'enquête

#### 11.2.1 2.1 Avis officiels

L'avis d'enquête est publié dans Ouest France et Télégramme.

1) 1<sup>er</sup> avis :

Ouest France : 20 juillet 2023

Télégramme : 20 juillet 2023

2) 2<sup>ème</sup> avis :

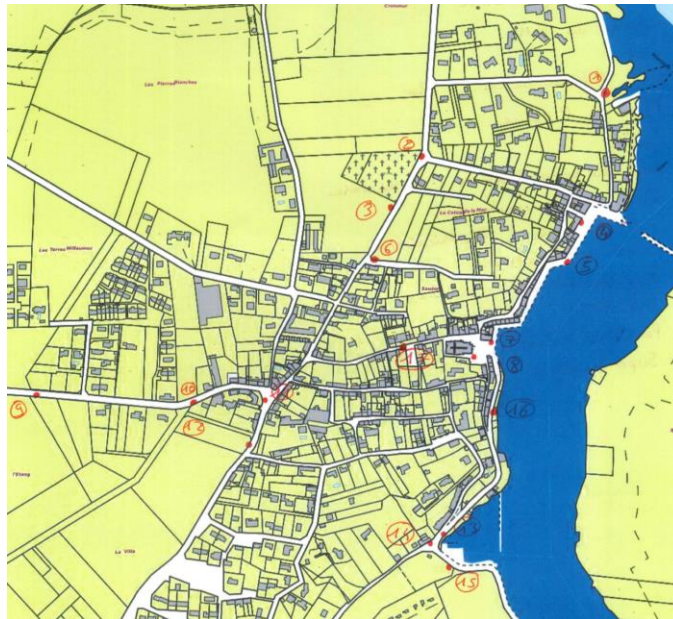
Ouest France : 30 aout 2023

Télégramme : 30 aout 2023

### 11.2.2 Affichage

L'avis est affiché en 17 points de la commune en des lieux stratégiques du projet et facilement visibles de la population.

- 1 : Embarcadère
- 2 : Cimetière
- 3 : OAP – Parking du cimetière
- 4 : Bureau du Port
- 5 : Port
- 6 : OAP – Chemin de Roz er Mor
- 7 : Place de l'Eglise
- 8 : Eglise
- 9 : Entrée du bourg – Route de l'Apothicaierie
- 10 : Lotissement en construction
- 11 : Carrefour de l'Apothicaierie
- 12 : OAP – Future mairie
- 13 : Pen Prad – Entrée du bourg
- 14 : Pen Prad
- 15 : Pen Prad - Parking
- 16 : Supérette « Vival »
- 17 : Mairie



### 11.2.3 Presse locale, bulletins municipaux, sites internet, réseaux sociaux

Le site internet de la Mairie, plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête

## Déroulement de l'enquête publique

Arrêté de l'enquête publique.

Avis de publication paru dans les journaux Télégramme et Ouest France le 26 juillet 2023.

Le Tribunal Administratif de Rennes a été sollicité pour la désignation d'enquêteurs publics qui assureront les permanences en salle du Conseil de la mairie.

Une commission d'enquête a été sélectionnée, celle-ci est composée de 3 membres : Madame Marie-Jacqueline MARCHAND, Monsieur Stéphane SIMON et Monsieur Yves de BON.

Plusieurs exemplaires ont été édités auprès du cabinet d'étude CITTANOVA pour que les membres de la commission s'imprègnent du dossier.

Une page Internet dédiée à l'information et à la participation a été dressée par Préambule : <https://www.registre-dematerialise.fr/4768/>

Il sera possible d'envoyer vos mails à l'adresse suivante lorsque l'enquête aura débuté : [enquete-publique-4768@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-4768@registre-dematerialise.fr)

L'enquête se déroulera sous 6 permanences :

- Mardi 22 août 2023  
Mairie de Sauzon, 9h00 - 12h00

Durant l'enquête article dans le Télégramme le 15 septembre 2023

« À Sauzon, encore deux permanences pour l'enquête publique du Plan local d'urbanisme »

### 11.3 Déroulement de l'enquête

#### 11.3.1 Accès au dossier et dépôt des observations

Le dossier est accessible en version papier à la mairie de Sauzon, en version numérique sur le site internet de la commune et sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/4768/>

Les observations peuvent être déposées jusqu'au 26 septembre 12h, sur :

- Le registre papier en mairie ;
- Courrier postal à adresser à la mairie ;
- Le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/4768/>
- Par mail : [enquete-publique-4768@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-4768@registre-dematerialise.fr)

#### 11.3.2 Déroulement des permanences

Durant ces 31 jours de durée de l'enquête, la Commission d'enquête a tenu 6 permanences à des jours et horaires variables. 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. Au total elle a reçu **49 personnes**.

Date	Visite
Mardi 22 août 9h-12h	7
Mercredi 23 août 13h-16h	2
Vendredi 1 <sup>er</sup> septembre 16h-19h	13
Jeudi 7 septembre 14h-17h	12
Samedi 16 septembre 9h-12h	10
Mardi 26 septembre 9h-12h	5
total	49

De son côté sur le *registre dématérialisé*, la commission d'enquête a relevé **1385 visiteurs** et 685 téléchargements à un rythme très variable.

### 11.3.3 Bilan quantitatif des observations

- 1) Répartition selon les supports

La CE a noté 10 inscriptions au registre papier, reçu 2 courriers, 34 observations numériques sur le registre dématérialisé (7 mails et 27 Web), soit un total de **46 observations** (dont quelques doublons, observations identiques déposées soit par courrier, soit par courriel, soit écrites sur les registres papier) et une très large prépondérance du support numérique. 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

- 2) Répartition thématique

Les sujets abordés par le public, sur les registres et par courriers, témoignent 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 destination <sup>2</sup>	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 %

#### *11.3.4 Clôture de l'enquête*

L'enquête est close depuis 26 septembre 2023 à 12h. Les courriers sont répertoriés et signés. Le même jour la Commission d'enquête a pu disposer de l'ensemble des documents, après vérification de la complétude des observations recueillies (courriers, registres).

Une rencontre entre la responsable du service de l'urbanisme et la CE a permis de faire le point sur le déroulement de l'enquête, les observations les plus fréquentes. Les conditions de remise du Procès-verbal de synthèse sont arrêtées : envoi par mail le 3 octobre avec visio pour commentaire des questions de la CE.

#### **11.4 Phase postérieure à l'enquête**

##### *11.4.1 Rencontre avec la DDTM le 29 septembre*

La CE a rencontré à Vannes le responsable de la DDTM en charge du dossier de 10h à 12h pour faire le point sur certaines questions relevant de la loi Littoral, la loi Elan et la détermination des périmètres des Villages et SDU identifiés au SCoT. Au-delà la CE a échangé sur d'autres problématiques (mobilité, gestion de l'eau, risques ...).

##### *11.4.2 Réunions de la CE*

- 29 septembre 13h30-16h30 : mise en qualité du tableau des observations et échange sur le contenu du PVS (Vannes).
- 23 octobre : échange sur l'analyse des observations et avis de la CE (Visio)
- 24 octobre : échange sur les conclusions, les appréciations de la CE et l'avis. (Visio)

##### *11.4.3 Remise du procès-verbal de synthèse (PVS)*

La CE a posé des questions sur les points suivants :

1. Concertation/information en amont de l'enquête
2. PADD
3. Le dossier (règlement écrit, graphique, RNT)
4. Les conditions de constructibilité : Villages, SDU, prise en compte de la loi littoral, OAP,
  - 1) Périmètre des Villages et SDU et habitat
  - 2) Les OAP
  - 3) Zones de loisirs des Grands Sables, campings et habitats légers
5. Enjeux agricoles
6. Enjeux économiques et touristiques
7. Enjeux environnementaux
8. Enjeux patrimoniaux
9. Enjeux de mobilité, déplacements
10. Gestion de l'eau et de l'assainissement
11. Risques, nuisances et développement durable

La CE a commenté ses questions par visio.

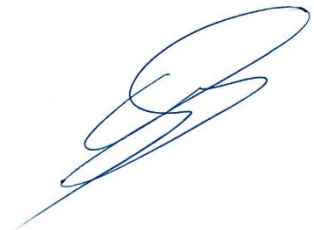
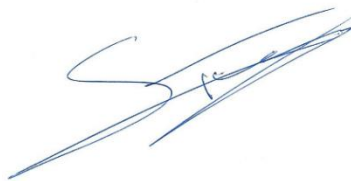
*11.4.4 Le mémoire en réponse (MER)*

La CE a reçu le MER dans les délais règlementaires le 13 octobre par Mail. Il contient les réponses aux avis de PPA, PPC et MRAe. Il donne son avis aux différentes observations de la population. Il répond aux questions de la CE.

*11.4.5 Remise des conclusions et avis de la CE*

Envoi par mail à la commune le 27 octobre 2023

Clos à Rennes, le 27 octobre 2023





**ANNEXE 1**

**PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE**

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)*

## **Procès-verbal de Synthèse de fin d'enquête (PVS)**

**(Document n°2)**

**Commission d'enquête**

Présidente : Marie-Jacqueline Marchand,

Membres : Stéphane Simon, Yves De Bon

A handwritten signature in cursive script, likely belonging to Marie-Jacqueline Marchand, the president of the inquiry commission.

**Période de l'enquête : 22 aout 2023–26 septembre 2023**

Cette enquête s'est déroulée du 22 aout 2023 au 26 septembre 2023. Elle porte sur l'élaboration du PLU de Sauzon selon les conditions définies dans l'arrêté municipal du 11 juillet 2023.

Durant cette période d'enquête de 31 jours consécutifs, le dossier d'enquête et le registre ont été mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie. Le dossier était consultable sur le site Internet de Sauzon et sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête.

La commission d'enquête (CE) a tenu **6 permanences** Durant ces permanences elle a comptabilisé au total **49 visiteurs**

Date des permanences	Visite
Mardi 22 aout 9h-12h	7
Mercredi 23 aout 13h-16h	2
Vendredi 1 <sup>er</sup> septembre 16h-19h	13
Jeudi 7 septembre 14h-17h	12
Samedi 16 septembre 9h-12h	10
Mardi 26 septembre 9h-12h	5
<b>Total</b>	<b>49</b>

Au total, la CE a noté 10 inscriptions au registre papier, reçu 2 courriers, 34 observations numériques sur le registre dématérialisé (7 mails et 27 Web), soit un total de **46 observations** (dont quelques doublons, observations identiques déposées soit par courrier, soit par courriel, soit écrites sur les registres papier). 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. Sur le **registre dématérialisé la commission d'enquête a relevé 1385 visiteurs** et 685 téléchargements.

Les observations du public ont porté sur les sujets suivants :

Avis global sur le PLU	7,94%
Camping - habitats légers	6,35 %
Changements de destination <sup>2</sup>	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 %

L'enquête est close depuis le 26 septembre 2023 et le même jour la Commission d'enquête a pu disposer de l'ensemble des documents, après vérification de la complétude des observations recueillies (courriers, registres).

Dans ce Procès-verbal de synthèse (PVS), la Commission d'enquête notifie, en mains propres, au maire de Sauzon les observations recueillies durant l'enquête (registres, courriers, mails et registre dématérialisé). Elle fait état des avis des personnes publiques associées et organismes consultés. Elle transmet ses propres observations induites par son analyse du dossier et les observations recueillies durant l'enquête.

Le maire de Sauzon dispose des observations du public (registre, courriers, mails, registre dématérialisé) dans leur intégralité.

### 1. Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC)

***La commission d'enquête vous demande de répondre aux remarques, réserves et recommandations des PPA et PPC.***

### 2. Les observations du public

Tableau en annexe à ce PVS, trié par support pour s'assurer de la complétude des observations avec une analyse synthétique de l'observation réalisée par la CE.

***La commission d'enquête vous demande d'y répondre dans la colonne réservée à cet effet.***

### 3. Les observations de la commission d'enquête

Induites par sa propre analyse du dossier, les observations exprimées durant l'enquête.

***La commission d'enquête vous demande d'y répondre.***

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

### 1. Concertation/information en amont de l'enquête

La CE vous demande de préciser :

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

### 2. PADD

La CE vous demande de préciser :

- les évolutions entre le projet politique de 2023 et celui de 2019,
- les évolutions par rapport au POS,
- 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,
- 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).
- l'assurance de disposer de la maîtrise foncière pour atteindre ce niveau de logements en densification, en particulier dans le bourg,
- les équipements prévus pour satisfaire une population en croissance

### 3. Le dossier

La CE vous demande :

#### Le 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,
- Préciser les projets d'artisanat et de commerce de détail sous condition qui semblent prévus dans les zones 1AU correspondant aux OAP,
- Justifier l'absence de zone 2AU qui permettrait un réel phasage des ouvertures à l'urbanisation après un comblement des dents creuses,
- Prévoyez-vous une superficie minimale, en UC et UD pour pouvoir construire ?

#### Le 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 fausse,
- revoir la présentation du périmètre des SDU et supprimer le double périmètre (illisible).
- prévoir un emplacement réservé pour l'extension du cimetière et revoir les n°s des emplacements réservés,

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

- mettre en cohérence les n°s des OAP sur le règlement graphique et la pièce 3 du PLU,

#### Le résumé non technique

- améliorer pour éclairer un public non familiarisé avec ce type de dossier et présenter le pourquoi, l'utilité, les tenants et aboutissants du projet. Trop technique,  
- annexer un plan cadastral au moins des villages et SDU pour faciliter le repérage.

#### 5. Les conditions de constructibilité : villages, SDU, prise en compte de la loi littoral, OAP,

##### 1) Périmètre des Villages et SDU et habitat

- 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,  
- 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<sup>ème</sup> périmètre,  
- 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 ?  
- justifier le zonage UBa des parcelles de l'hôtel Le Cardinal au regard du règlement écrit de la zone,  
- 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.

##### 2) 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,  
- 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,  
- concernant l'OAP1 préciser la nature de l'équipement public (mairie),  
- 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-accédants comme indiqué dans les orientations du PADD,  
- 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),

- 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.

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

### 3) 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).

- 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

### 6. Enjeux agricoles

*PADD : « Pérenniser et développer les activités agricoles locales », « préserver l'outil agricole », « protéger les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles », « créer des réserves foncières pour l'agriculture », « développer la vente directe de produits locaux », « maintenir et/ou développer la transformation / valorisation sur place », « diversifier les pratiques agricoles », « mener une réflexion communale ou intercommunale sur le devenir du bâti agricole », « maîtriser les changements de destination ».*

- 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,

- 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,

- 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).

### 7. Enjeux économiques et touristiques

*PADD Axe 2. « Promouvoir un tourisme à l'année », « mettre en place des équipements portuaires », « soutenir l'artisanat et le commerce local, notamment le commerce de proximité », « promouvoir l'activité à l'année des entreprises locales du bâtiment », « encourager l'implantation d'activités économiques diversifiées et permanentes de type artisanal », « pérenniser les activités liées à la pêche ».*

Préciser les mesures concrètes envisagées pour :

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

- dynamiser ou protéger les activités commerciales en particulier dans le centre bourg,
- 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.
- développer un tourisme à l'année. Préciser votre position sur le développement des gîtes et autres structures para hôtelières,
- soutenir le secteur de la pêche et développer les moyens nécessaires pour répondre aux besoins de la filière (commercialisation...),
- développer l'activité de plaisance,
- pérenniser les équipements liés à la pratique du golf, tout en se montrant économe sur la gestion de l'eau,
- le projet au niveau de l'embarcadère et la cohérence avec le zonage proposé,

#### 8. Enjeux environnementaux

*PADD Axe 3 : « préserver et valoriser les paysages et les espaces naturels remarquables identifiés dans le règlement graphique (coupures d'urbanisation, bande des 100m, EPR, ZH », « conforter et mettre en valeur la TVB »,*

- 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,
- 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),
- 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,
- préciser les obligations d'entretien des arbres pour les propriétaires lorsqu'ils impactent la visibilité d'un patrimoine,

#### 9. Enjeux patrimoniaux

*PADD : « Préserver et valoriser le patrimoine et le paysage urbain » (en dehors du patrimoine emblématique), « en ayant un regard exigeant sur les abords ».*

- 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.
- Préciser votre réflexion sur le devenir de Kerzo afin d'améliorer le site,
- Préciser d'éventuels projets de valorisation du patrimoine vernaculaire qui n'ont pas été signalés durant l'enquête,

#### 10. Enjeux de mobilité, déplacements

*PADD. Axe 4. « Promouvoir des modes de déplacement pour tous » « favoriser et sécuriser les déplacements doux », « conforter l'usage du vélo »,*

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 décarbonnés) en dépit du cout financier et foncier des pistes cyclables,
- prévoir des emplacements réservés (ER) à cet effet, notamment le long de l'axe Sauzon Le Palais,
- fournir une meilleure information/communication sur les pistes existantes,
- 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,
- assurer une couverture de l'île en bornes pour véhicules électriques afin de répondre à la demande existante et à venir.

### 11. Gestion de l'eau et de l'assainissement

*Axe 5 : 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 :

- évaluer l'adéquation des disponibilités en eau sur les 3 retenues de l'île (Bordilla, Antoyureau, Borfloc'h, environ 850 000m<sup>3</sup>) au regard du développement prévu de l'urbanisation, non seulement de Sauzon, mais de l'ensemble des 4 communes de l'île,
- 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,...).

#### 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,
- 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.

#### Concernant la gestion des eaux usées et l'assainissement

- préciser le taux de conformité des ANC
- 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.

### 12. Risques, nuisances et développement durable

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

*PADD : Prise en compte des risques naturels, gestion durable des déchets, promouvoir les énergies renouvelables, les économies d'énergie et l'habitat durable*

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,

Concernant le développement durable et les économies d'énergie

Préciser 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.

registre (@, M,R ou C)	N° observati on	NOM Prénom (intervenant)	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème
@	@16a	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	Avis global sur PLU
	@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
	@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
	@34c	Leroux Tim		PLU Cohérent par rapport à la réalité. Défense des valeurs et activités de la commune.	Avis global sur PLU
R	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

@	@26	Anonyme		Demande d'autorisation d'habitats légers permanents	Campings et habitats légers
@	@27	Anonyme		doublon avec @26	Campings et habitats légers
@	@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.</p> <p>Ce type d'habitat vise à :</p> <p>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.</p> <p>Cette demande n'est pas isolée en Bretagne. Le STECAL peut être la solution.</p>	Campings et habitats légers
@	@30	anonyme		idem @29 précise l'insuffisance des logements sociaux à Locmaria	Campings et habitats légers
	@19b	Ass. Gerveur da viken		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.	Changements de destination.

	@19e	Ass. Gerveur da viken		1)Verouiller 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.	Changements de destination.
	@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 résidants hors de l'île. Quelle informatipn sur le suivi de l'enquête.	Concertation
	@16c	Gomart Xavier		Information sur l'EP insuffisante pour les non résidents	Concertation
@	@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
C	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



@	@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).	Demande de constructibilité
@	@10	Le Berre Anne	ZB278	Rappelle son précédent message et demande la constructibilité de toute la parcelle.	Demande de constructibilité
@	@11	Michet de la Baume Hervé	ZE225 Lancreno	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
M	@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
@	@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	Demande de constructibilité

@	@14	Palti Raphael	KergosioZD386	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.	Demande de constructibilité
@	@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	Demande de constructibilité
@	@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	Demande de constructibilité
@	@24	Le Berre Anne	ZB277	Historique de la parcelle Critiques sur PLU Demande classement en zone constructible	Demande de constructibilité
R	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.	Demande de constructibilité

@	@32	Moalic Claire	TZ 341 Logonnet	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
R	R5	signature illisible		Il faut baisser la consommation d'électricité. Les éoliennes saccagent les paysages marins. Il faut préserver les espaces naturels	Energie
@	@19a	Ass. Gerveur da viken		A été consultée comme PPA. Reprend et complète l'avis en tant que PPA. 1) Verouiller 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

M	@33a	AALLPA		<p>Opposition au classement des villages et SDU</p> <p>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, si ils ne sont pas dans les EPR. Seul Logonnet à zoner SDU.</p> <p>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)</p> <p>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.</p>	Loi Littoral
	@3c	Planchenault Dominique		<p>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.</p>	Mobilité/déplacements/liaisons douces/stationnements

@	@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.	Mobilité/déplacements/liaisons douces/stationnements
@	@6	Noelle		Développer les déplacements doux (vélo) pour le tourisme et les insulaires, en sécurité. En particulier sur l'axe départemental Locmaria/Sauzon.	Mobilité/déplacements/liaisons douces/stationnements
@	@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.	Mobilité/déplacements/liaisons douces/stationnements
M	@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/déplacements/liaisons douces/stationnements

	@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
@	@2	Thienot Stephane et Françoise	OAP n°4 Amiral Willaumez 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
C	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
R	R7	Illiaquer	OAP4	Accord pour vente terrain familial OAP4 ouest	OAP
R	R8	Le Port Anny	ZB161	Demande pourquoi sa parcelle fait partie de l'OAP1. Elle n'est pas à vendre.	OAP
R	R1	Reegadt B. - Kerhuel		Réglement graphique et zonage peu lisibles pour apprécier la constructibilité (trames peu différenciées).	Qualité du dossier

R	R3	Vatiné Sylvain		Dossier règlement graphique vide.	Qualité du dossier
@	@28	Cosse Fabienne	AC125	Erreur sur le plan de zonage des eaux pluviales	Qualité du dossier
	@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
@	@34a	Leroux Tim		Erreurs matérielles à corriger (écriture, toponymie,...)	Qualité du dossier
@	@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
	@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

	@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
	@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
	@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
	@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



	@3b	Planchenault Dominique		<p>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.</p>	Risques et nuisances
M	@22	Tepuaonini Muzeau - CLS		<p>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.</p>	Risques et nuisances
R	R2	R Hannequin		<p>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.</p>	Zonage
R	R4	Biguet Eric		<p>Pris note du zonage de Kergostio, satisfait de l'évolution.</p>	Zonage
@	@3a	Planchenault Dominique		<p>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. □</p>	Zonage

@	@7	Vasseur Baptiste, Gimenez Amandine. Gaec Les Jardins de Kerzo.		Achat en 2007 avec hangar (aujourd'hui vetuste) 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.	Zonage
	@34b	Leroux 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
M	@9	Vasseur Baptiste, Gimenez Amandine. Gaec Les Jardins de Kerzo		Doublon de @7	

M	@4	Planchenault Dominique		doublon avec @3	
R	R6	Présidente association AALLPA		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.	
M	@17	Gomart Xavier		doublon @16	
@	@25	Le Berre Anne	ZB277	doublon contribution 24	
@	@31	Le Berre Anne		précise qu'elle a adressé un courrier postal en complément des ses contributions précédentes (@24 et @25).	

**ANNEXE 2**

**MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNE DE  
SAUZON**

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN



# Plan local d'urbanisme de la commune de Sauzon

## Réponse de la collectivité au Procès Verbal de Synthèse de fin d'enquête publique

Arrêté le 8 février 2023



## **1. Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC)**

La commission d'enquête vous demande de répondre aux remarques, réserves et recommandations des PPA et PPC.

### **Réponse de la collectivité**

La réponse aux avis PPA et PPC sont en annexe du présent document.

## **2. Les observations du public**

Tableau en annexe à ce PVS, trié par support pour s'assurer de la complétude des observations avec une analyse synthétique de l'observation réalisée par la CE.

La commission d'enquête vous demande d'y répondre dans la colonne réservée à cet effet.

### **Réponse de la collectivité**

Les réponses ont été apportées dans le tableur Excel.

## **3. Les observations de la commission d'enquête**

### **3.1. Concertation/information en amont de l'enquête**

La CE vous demande de préciser :

- 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 collectivité**

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 collectivité**

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 collectivité**

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.

## **3. 2. PADD**

La CE vous demande de préciser :

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

### **Réponse de la collectivité**

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 collectivité**

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%/an, souhaité ou reflet de la tendance démographique récente sur la commune ou proche de celui retenu par le SCoT
- les critères d'évaluation retenus pour déterminer le nombre de logements nouveaux,

**Réponse de la collectivité**

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.

- 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 collectivité**

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 collectivité**

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 collectivité**

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.



### 3.3. Le dossier

La CE vous demande :

#### Le règlement écrit

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

#### **Réponse de la collectivité**

Il conviendra de prendre en compte les remarques des PPA et notamment du pays d'Auray et de la DDTM. Sur le tableau page 47 du règlement écrit (article UD 1.1), sera supprimé la possibilité de mettre des équipements sportifs.

- 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 collectivité**

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. »*

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 du 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 collectivité**

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 collectivité**

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.

- Prévoyez-vous une superficie minimale, en UC et UD pour pouvoir construire ?

#### **Réponse de la collectivité**

*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.

#### Le 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 collectivité**

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° des emplacements réservés

**Réponse de la collectivité**

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

- mettre en cohérence les n°s des OAP sur le règlement graphique et la pièce 3 du PLU

**Réponse de la collectivité**

La clarté du document graphique pourra être revue.

Le résumé non technique

- améliorer pour éclairer un public non familiarisé avec ce type de dossier et présenter le pourquoi, l'utilité, les tenants et aboutissants du projet. Trop technique.

**Réponse de la collectivité**

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 collectivité**

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

### **3. 4. Les conditions de constructibilité : villages, SDU, prise en compte de la loi littoral, OAP,**

#### **3.4.1. Périmètre des Villages et SDU et habitat**

- 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. »

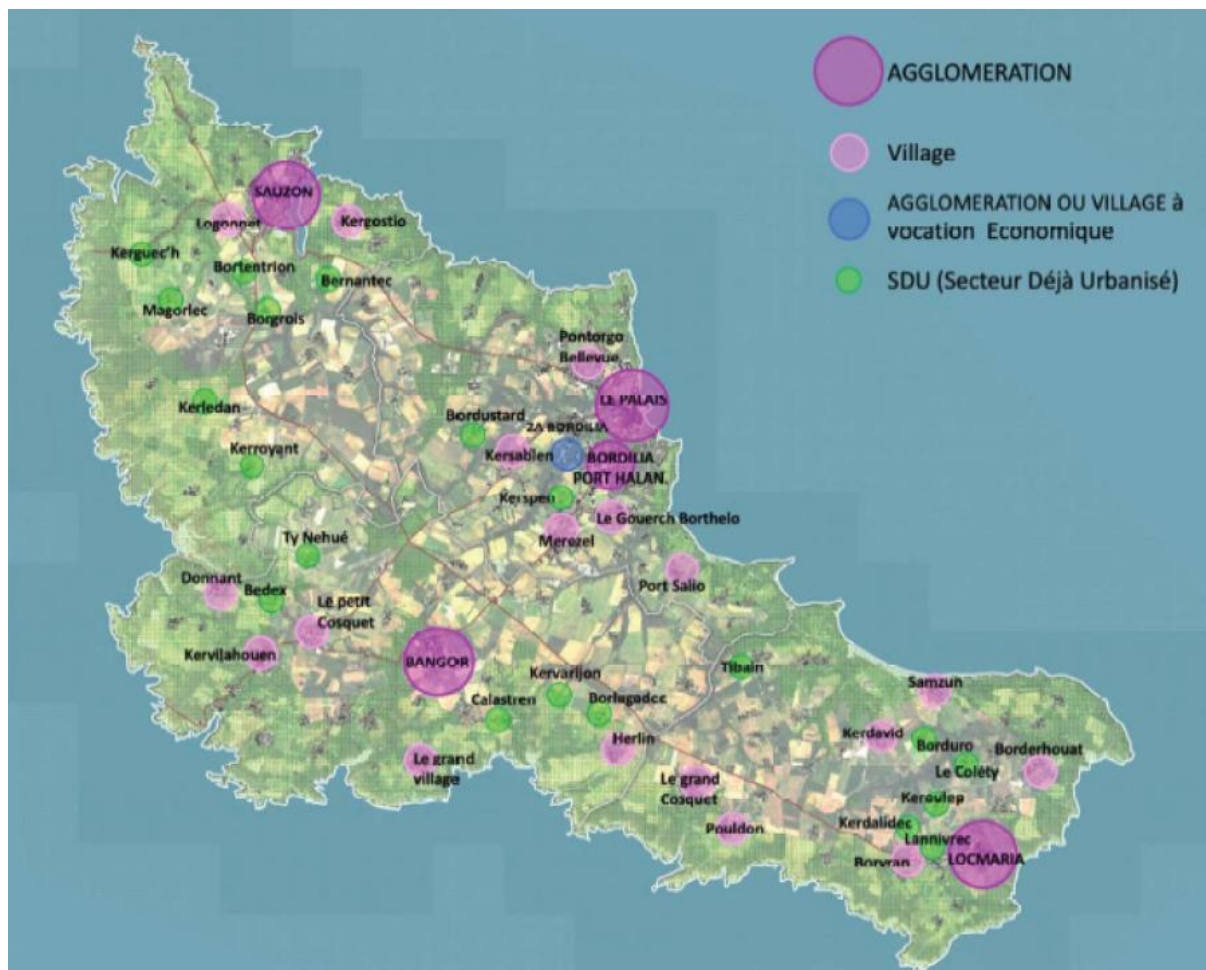
Ainsi selon la loi littoral, les nouvelles constructions autorisées dans un SDU ne peuvent se faire qu'en densification des dents creuses, et il est impossible d'étendre le périmètre de ces secteurs. Il est donc primordial de définir strictement les contours de ces ensembles bâtis.

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 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont retenues), leur densité (ces constructions doivent être distantes les unes des 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 50m<sup>2</sup> 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<sup>ème</sup> 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 50m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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



### 3.4.2. 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 Tribouton, 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-accédants 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.

### **3.4.3. 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.

## **6. Enjeux agricoles**

**PADD** : « Pérenniser et développer les activités agricoles locales », « préserver l'outil agricole », « protéger les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles », « créer des réserves foncières pour l'agriculture », « développer la vente directe de produits locaux », « maintenir et/ou développer la transformation / valorisation sur place », « diversifier les pratiques agricoles », « mener une réflexion communale ou intercommunale sur le devenir du bâti agricole », « maîtriser les changements de destination ».

- 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 collectivité**

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 / compléter le règlement écrit et graphique concernant les changements de destination

### **Réponse de la collectivité**

#### **Rappel du code de l'urbanisme :**

« 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.

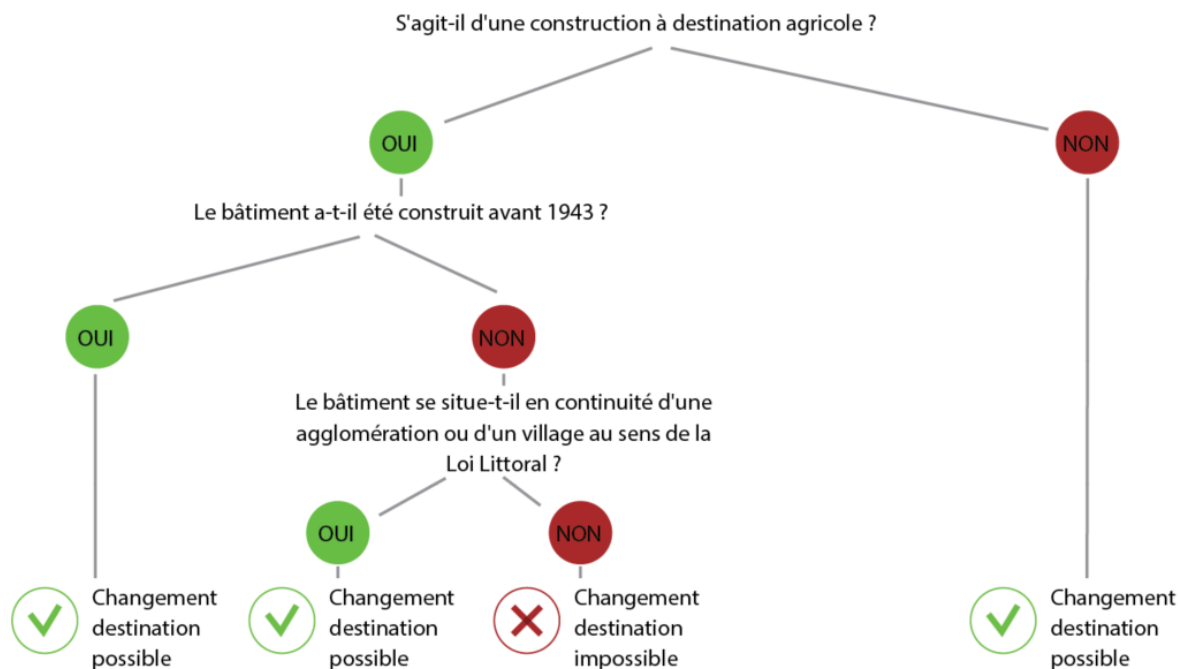
**Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. »**

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

## Le changement de destination au regard de la Loi Littoral



- 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 collectivité

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

## 7. Enjeux économiques et touristiques

PADD Axe 2. « Promouvoir un tourisme à l'année », « mettre en place des équipements portuaires », « soutenir l'artisanat et le commerce local, notamment le commerce de proximité », « promouvoir l'activité à l'année des entreprises locales du bâtiment », « encourager l'implantation d'activités économiques diversifiées et permanentes de type artisanal », « pérenniser les activités liées à la pêche ».

Préciser les mesures concrètes envisagées pour :

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

### Réponse de la collectivité

Deux outils ont été mobilisés au PLU pour préserver les activités commerciales du centre bourg.

### **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 Gerveur, 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 collectivité**

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 collectivité**

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 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...

## **8. Enjeux environnementaux**

*PADD Axe 3 : « préserver et valoriser les paysages et les espaces naturels remarquables identifiés dans le règlement graphique (coupures d'urbanisation, bande des 100m, EPR, ZH », « conforter et mettre en valeur la TVB »*

- 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 collectivité**

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 collectivité**

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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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 Brûté 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 18<sup>ème</sup> 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 crée au début du XIX<sup>ème</sup> 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 collectivité**

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 collectivité**

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.

## **9. Enjeux patrimoniaux**

- Le petit patrimoine tels 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 collectivité**

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 collectivité**

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 collectivité**

La commune n'a pas la connaissance de la mise en valeur de tous les projets de valorisation du patrimoine.

## **10. Enjeux de mobilité, déplacements**

**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 décarbonés) en dépit du coût 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 coûteuse (bornages, actes notariés). Cela ne peut qu'être porté par l'intercommunalité. Mais plus encore, cela générerait 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.

- 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.

## 11. Gestion de l'eau et de l'assainissement

Concernant la ressource en eau :

- évaluer l'adéquation des disponibilités en eau sur les 3 retenues de l'île (Bordilla, Antoureau, Borfloc'h, environ 850 000m<sup>3</sup>) au regard du développement prévu de l'urbanisation, non seulement de Sauzon, mais de l'ensemble des 4 communes de l'île

**Réponse de la collectivité**

L'annexe sanitaire du PLU précise la capacité du territoire en adéquation avec l'accueil de la population à venir.

- 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,....).

**Réponse de la collectivité**

La réglementation sur l'utilisation des piscines et citernes de récupération d'eau pluviale ne relève pas du PLU.

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,

#### **Réponse de la collectivité**

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.

- 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.

#### **Réponse de la collectivité**

La collectivité se rapprochera du bureau d'études (autre que Cittanova) pour améliorer la lisibilité du document.

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 collectivité**

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 collectivité**

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 participent 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.

## 12. Risques, nuisances et développement durable

### 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,

#### **Rappel du code de l'urbanisme :**

Le règlement et les OAP favorisent l'incitation au tri sélectif et les pratiques de valorisation organique.

### Concernant la prise en compte des risques naturels

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 collectivité**

Dans le cadre des choix du projet au regard des critères de l'évaluation environnementale, c'est l'évitement qui a été appliqué aux risques. Aucun secteur de projet ne se situe en secteur à risque.

Le règlement graphique identifie les zones soumises au risque de submersion marine et le règlement écrit précise les prescriptions à appliquer : Titre V - Dispositions précisant des éléments particuliers du règlement des différentes zones

Chapitre 1 : dispositions relatives à la trame verte et bleue, au paysage, aux risques et à la loi littoral  
« Dans les secteurs identifiés au plan de zonage concernés par le risque de submersion marine, la constructibilité est limitée. Sont seuls autorisés les travaux liés aux réseaux et voiries.

*En zone de risque de submersion marine, les activités de campings ne sont autorisées qu'entre le 15 mai et le 15 octobre, pour des questions de sécurité. Y est interdit l'installation de HLL ainsi que le gardiennage de résidence mobile de loisir ou de caravanes hors saison. »*

### Concernant le développement durable et les économies d'énergie

Préciser 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 collectivité**

*(Rappel, déjà présent page 70 du rapport de présentation, justification du PADD)*

Le règlement écrit bénéficie d'un article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » qui permet, pour chaque zone, d'établir des règles assurant la préservation du patrimoine bâti, de l'architecture et des caractéristiques du bâti du territoire.

Les principes d'aménagement communs à l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation prévoient une implantation des nouvelles constructions prenant en compte les contraintes climatiques inhérentes à Belle-Île, notamment les nuisances liées aux vents importants et l'optimisation de l'ensoleillement.

De plus, les principes d'aménagement communs à l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation précisent que 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, et qu'il est également conseillé de favoriser le regroupement des bâtiments (mur mitoyen) pour limiter la perte énergétique et favoriser l'isolation du froid. Enfin, les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et respecter les normes thermiques en vigueur.

Le règlement autorise, « sauf contrainte technique, la pose de châssis de toit, de panneaux et capteurs solaires en toiture est autorisée à condition qu'ils ne fassent pas saillis du plan de couverture ».

## **ANNEXE**

### **Réponses aux avis PPA ET PPC**

## Préambule

Le PLU de SAUZON a été arrêté en Conseil Municipal en date du 8 février 2023.

La consultation des Personnes Publiques Associées et Consultées s'est déroulée pendant les 3 mois suivants.

Le tableau ci-dessous résume la date de réception de l'ensemble des avis PPA.

<b>Structure/institution</b>	<b>AVIS</b>
PETR du Pays d'Auray	Avis favorable
ARS	Avis favorable
DDTM (service urbanisme, habitat et construction)	Avis favorable
DDTM (service national d'Ingénierie aéroportuaire)	Observations
Gerveur Da Viken	Observations
Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne	Pas de remarque
CCI du Morbihan	Avis favorable avec remarques
Chambre d'agriculture du Morbihan	Avis très réservé
ENEDIS	Observations
UBED	Avis favorable avec remarques
RTE	Pas de remarque
MRAe	Avis favorable avec remarques
CDNPS	Pas de remarque

## Analyse de l'avis des Personnes Publiques Associées et réponses de la collectivité

### AVIS DU PETR DU PAYS D'AURAY

- I. Analyse du projet de PU au regard de sa compatibilité avec le SCoT
- A. En matière de développement économique
  - a. Activités commerciales

Le PLU suit les recommandations du SCOT en ce qu'il affiche la volonté de maintenir et renforcer le commerce de détail par la mise en place d'une interdiction de changement de destination au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme (CU) en identifiant les commerces à protéger au niveau du centre-bourg, outil dont les modalités d'application sont retranscrites au sein du règlement écrit.

#### Réponse de la collectivité

-

Des linéaires commerciaux interdisant le changement de destination ont été inscrits au règlement graphique, en compatibilité avec le volet commercial du SCOT. Toutefois, il convient de rappeler que le SCOT a pour objectif principal de préserver les commerces des centralités afin de prioriser les commerces au plus près des lieux de vie. Au regard de cet objectif, il semblerait préférable de limiter les linéaires commerciaux aux commerces situés dans la centralité, d'autant plus qu'en dehors de ces périmètres les capacités d'extension sont désormais limitées.

#### Réponse de la collectivité

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

Une centralité commerciale a également été définie et est représentée sur le règlement graphique. Le règlement autorise en dehors de ce périmètre uniquement les extensions des activités commerciales existantes à la date d'approbation du PLU et ce, dans la limite de 20% par rapport à la surface de plancher existante ainsi que le préconise le SCOT. Toutefois, ce dernier ne réglemente pas certaines activités commerciales dont la nature n'implique pas nécessairement une implantation en centralité. Pour cela, il serait intéressant que le règlement de chaque zone renvoie vers le champ d'application du SCOT tel que repris et intégré au chapitre 2 des dispositions particulières du règlement écrit, et où il conviendrait de préciser d'autre part que « 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 ».

#### Réponse de la collectivité

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.

Le règlement du secteur Nr destiné à l'aménagement et à la réhabilitation de bâtis existants pour une vocation liée à une activité agricole et/ou commerciale mériterait d'être ajusté afin de n'autoriser que les commerces accessoires et liées à une activité productive agricole.

#### **Réponse de la collectivité**

Le règlement du secteur Nr sera ajusté afin de n'autoriser que les commerces accessoires et liées à une activité productive agricole.

#### **b. Activités agricoles**

Le SCOT vise à minimiser l'impact de l'urbanisation sur le fonctionnement et le développement des exploitations agricoles. Pour cela, il demande que le positionnement des espaces à urbaniser soit établi au regard d'un bilan qui considère l'intérêt urbanistique de la zone à urbaniser, les impacts environnementaux, la prise en compte des risques et l'impact sur l'activité agricole. A la lecture du rapport de présentation et notamment du diagnostic agricole, on ne trouve pas trace d'un tel bilan pour justifier du choix des zones à urbaniser. Même si au regard de la photo aérienne, il ne semble pas que les zones en question soient exploitées, le rapport de présentation pourrait tout de même être complété pour justifier de la faible valeur agricole des terres en question, de l'absence ou d'un impact réduit sur l'exploitation agricole concerné.

#### **Réponse de la collectivité**

Le rapport de présentation sera modifié afin d'ajouter un bilan justifiant le choix des zones à urbaniser.

Il convient également d'être vigilant dans la délimitation du zonage notamment à proximité des exploitations agricoles couvertes par un périmètre sanitaire. Ainsi, les zones UC du village de Logonet, et UD des secteurs déjà urbanisés (SDU) de Kerguech et Magoriec semblent empiéter sur les périmètres sanitaires tels qu'identifiés p.62 du rapport de présentation. Si c'est bien le cas, il conviendrait soit de modifier le périmètre de ces zones UC et UD, soit de justifier de l'absence d'impact sur les exploitations du fait de la nature de l'activité agricole ou de l'usage des bâtiments concernées. En effet, le principe de réciprocité du code rural pourrait empêcher la constructibilité des parcelles ou le changement de destination des constructions situés en zone UC et dans le périmètre sanitaire. Pour rappel, la Charte Agriculture et urbanisme du Morbihan préconise d'inscrire un zonage agricole sur ces périmètres.

#### **Réponse de la collectivité**

Le rapport de présentation justifiera de l'absence d'impact sur les exploitations du fait de la nature de l'activité agricole ou de l'usage des bâtiments concernées.

#### **c. Activités nautiques et portuaires**

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**

-



#### d. Développement touristique et préservation du patrimoine

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), ce qui explique cette mise à jour.

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.

- B. En matière environnementale
  - a. Gestion de l'eau

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, un zonage 2AU serait peut-être à envisager.

##### **Réponse de la collectivité**

Les zones AU désignées au PLU de Sauzon sont desservies au droit de la zone par les réseaux suffisamment dimensionnés.

- b. Trame verte et bleue

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 ».

Les règles de protection des zones humides se retrouvent dans trois parties différentes du règlement écrit : au sein des zones A et N dans les articles 1.1 (usages des sols) et 2.3 (traitement environnemental) et dans le Titre V (Dispositions précisant des éléments particuliers du règlement). Dans un souci de cohérence et afin de faciliter la lecture du règlement, l'ensemble des dispositions relatives aux zones humides pourraient être intégrées aux articles correspondants des zones Azh et Nzh (1.1 usages des sols). D'autant plus que les règles situées au sein du titre V et aux articles 2.3 des zones N et A s'appliquent aux espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme et aucune zone humide n'a été identifiée à ce titre au sein du règlement graphique.

#### **Réponse de la collectivité**

L'écriture des règles liées aux zones humides sera précisée. Les dispositions relatives aux zones humides seront intégrées aux articles correspondants des zones Azh et Nzh.

De la même façon que pour les zones humides, le PLU devrait contenir un inventaire des cours d'eau que l'on ne retrouve pas au sein du rapport de présentation. Par ailleurs, l'article 2.3 de la zone agricole règlementant la protection des cours d'eau pourrait être supprimé puisqu'il crée un doublon avec le Titre V ou, au moins, modifié puisqu'il mentionne un retrait de 5 m par rapport aux cours d'eau (au lieu des 35 m correspondant à la distance préconisée par la Charte agriculture et urbanisme du Morbihan et inscrit dans les dispositions particulières du règlement écrit). De plus, il convient de noter que les dispositions particulières du règlement s'appliquent à l'ensemble des zones, le recul de 35m par rapport au cours serait donc opposable en zone agricole, naturelle et également en zone urbaine. Si ce n'est pas le choix de la commune, il conviendrait soit de préciser les zones dans lesquelles s'appliquent le recul, soit de définir un recul des constructions moins important en zone urbaine, il pourrait être de 10m par exemple.

#### **Réponse de la collectivité**

Les cours d'eau seront identifiés.

Le règlement écrit sera modifié afin d'admettre une zone de recul de 5m en zone U.

#### c. Consommation d'espace

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme prévoit que le PADD fixe des objectifs chiffrés de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ainsi, il est projeté une réduction de 50% de la consommation foncière des 10 dernières années dans le respect de loi Climat et Résilience, soit 3.4 ha. Toutefois, les objectifs de consommation foncière de la commune affichés dans le PADD ne concernent que les surfaces en extension, alors même que la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers doit s'analyser tant en extension qu'en densification, en fonction de la nature de l'espace consommé.

#### **Réponse de la collectivité**

La clarté du document pourra être revue.

Il est estimé à partir des autorisations d'urbanisme que 7.3 ha auraient été consommés entre 2011 et 2021 en extension comme en densification, mais le rapport de présentation ne précise pas s'il s'agit d'espaces naturels, agricoles et forestiers au sens de la loi. Même si l'enveloppe en extension apparaît faible et très raisonnable, il n'est ainsi pas possible de vérifier que le projet de PLU s'inscrit dans la trajectoire fixée par cette loi.

### Réponse de la collectivité

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

S'agissant de la compatibilité avec le SCOT, il convient d'être vigilant dans l'écriture du rapport de présentation (RP – p.34) et de l'affichage des objectifs du SCOT. En effet, ce dernier ne définit pas d'objectif de consommation foncière à la commune mais à l'échelle du pôle de vie, soit 32 ha pour Belle-Ile sur la durée du SCOT (2014-2029).

### Réponse de la collectivité

Le rapport de présentation p.34 sera rectifié.

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

La commune a déterminé le potentiel foncier au sein de son enveloppe urbaine, sans toutefois présenter la méthodologie utilisée. Aussi, afin de mieux comprendre les résultats, l'ensemble du travail réalisé (méthodologie et principales étapes avec illustrations cartographiques) mériterait d'être explicité. En effet, la cartographie affichée montre qu'un nombre important de parcelles n'ont pas été comptabilisées alors qu'elles semblent pourtant disponibles au vu de la photo aérienne, et que certains potentiels identifiés sont situés en périphérie d'agglomération et s'apparentent plutôt à ce titre à de l'extension urbaine. Le sujet du réinvestissement urbain et l'identification d'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) sur ces espaces étant particulièrement sensible, il convient d'être précis et clair dans l'argumentation et de permettre à chaque citoyen de comprendre pourquoi tel secteur a été retenu mais pas tel autre.

### Réponse de la collectivité

La méthodologie s'appuie sur un travail de terrain et de nombreux échanges avec les élus pour établir un potentiel foncier qui corresponde à la réalité du terrain. Le rapport de présentation pourra être complété sur ce point.

- C. En matière d'habitat et développement urbain
  - a. 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 1000m<sup>2</sup> 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.

- D. En matière de risques
  - a. Submersion marine

Les dispositions réglementaires liées à ce risque 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.

- II. Remarques diverses permettant l'amélioration de l'écriture du document et sa sécurité juridique

- A. Sur la prise en compte de la Loi Littoral

La limite des Espaces Proches du Rivage (EPR) peut être supprimée du règlement graphique. Il s'agit en effet uniquement d'une présomption d'EPR, le juge saisi sur un recours sur un permis peut librement apprécier différemment son tracé. Cette délimitation a toutefois toute sa place dans le rapport de présentation pour justifier de la bonne prise en compte des règles associées au sein du PLU et pour aider le service instructeur à se positionner sur les demandes d'autorisation d'urbanisme. Par ailleurs, il est étonnant que le tracé ne concerne pas l'agglomération de Sauzon, les espaces proches du rivage touchent en effet également les secteurs construits (cf p.168 du RP).

#### **Réponse de la collectivité**

La limite des EPR sera supprimée du règlement graphique.

La délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) reprend la méthodologie suggérée par le Pays d'Auray. Toutefois, il convient de rappeler que la loi ELAN autorise la délimitation de ces secteurs à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics. Les destinations autorisées au sein des zones Ud mériteraient donc d'être resserrées, par exemple en supprimant la possibilité de réaliser des « équipements sportifs ». De plus, le règlement écrit limite les extensions des constructions situées en périphérie de la zone Ud à 50% de la surface de plancher et 50m<sup>2</sup> maximum. La commune peut tout à fait conserver cette règle, toutefois rien n'oblige à limiter les extensions en zone urbaine. Il conviendrait juste d'apporter la définition de la notion d'extension dans les dispositions particulières du règlement écrit, notamment pour faciliter l'instruction des demandes ensuite (voir proposition dans la partie relative aux annexes du règlement ci-après).

#### **Réponse de la collectivité**

La définition de la notion d'extension sera ajoutée dans les dispositions particulières du règlement écrit.

Un point de vigilance est à apporter au secteur de Kerledan. En effet, la délimitation de SDU par le PLU ne doit pas aboutir à remettre en cause les critères posés par le SCOT pour identifier ces secteurs. En l'occurrence, il détermine un SDU pour une trentaine de constructions. Ainsi, le secteur de Kerledan est composé dans son ensemble, de part et d'autre de la limite des espaces proches du rivage, de 36 constructions. Le zonage Ud retire 11 constructions à ce secteur. Afin de veiller à la compatibilité avec

le SCOT, il conviendrait d'intégrer les constructions au zonage Ud (qui, pour rappel, autorise uniquement les constructions mais sans modifier le périmètre constructible en le justifiant notamment par rapport aux espaces proches du rivage.

#### **Réponse de la collectivité**

La délimitation du secteur pourra être revue en fonction de la réglementation en vigueur et notamment en dehors des EPR.

#### **B. En matière de trame verte et bleue**

Le projet de PLU identifie et protège les zones humides par un classement dans un zonage particulier (Azh et Nzh). A noter que les zones humides remblayées ont été sorties du zonage. Elles pourraient pourtant bénéficier d'un zonage protecteur en tant qu'élément de la trame verte et bleue à restaurer.

#### **Réponse de la collectivité**

Azh et Nzh est une doctrine du Pays d'Auray en vue d'harmoniser les zonages sur l'ensemble du Pays.

Depuis la Loi Climat et Résilience, le code de l'urbanisme (article L.151-6-2) impose la mise en place dans les OAP de mesures relatives à la mise en valeur des continuités écologiques. Il s'agit de répondre aux enjeux de continuités écologiques identifiés dans le diagnostic environnemental par des préconisations qui pourront être retranscrites, notamment en termes d'espaces naturels à préserver en milieu urbain, ou de coupures urbaines à restaurer. Pour cela, le rapport de présentation (p.152) précise que ces orientations sont traitées au sein de l'OAP cadre et également dans les OAP sectorielles, au travers des dispositions suivantes :

*« - L'opération doit concevoir autant que possible, des espaces publics et des cheminements créateurs de continuités douces à l'échelle du bourg. Ces continuités douces permettent de préserver la biodiversité à travers des revêtements perméables.*

*- Les lisières urbaines doivent être traitées qualitativement en portant une attention aux espaces de transition entre les espaces agricoles et naturels et les espaces urbanisés. Les lisières urbaines formées par les haies doivent être composées de différentes strates de végétation et en continuité avec la végétation existante des deux espaces pour ne pas créer de rupture nette et garantir le maintien des espèces existantes.*

*- Les opérations doivent mutualiser les besoins en stationnement et en desserte de manière à limiter l'impact des véhicules en cœur d'opération et pour favoriser les espaces jardinés et perméables.*

*- 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. »*

Ces dispositions ne sont pas toutes retranscrites au sein des OAP, par exemple l'utilisation de revêtements perméables pour les continuités douces ou la composition en différentes strates bocagères des lisières urbaines. Par ailleurs, eu égard aux enjeux de préservation de la trame verte et bleue, de la biodiversité, de la nature en ville, ... ces orientations auraient pu être plus ambitieuses.

#### **Réponse de la collectivité**

Le PADD par son axe 3 « Préserver et valoriser les espaces naturels de Sauzon, atouts indéniables du territoire », affirme la volonté de conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue. Les orientations pour y répondre sont les suivantes : identifier et classer les haies; recenser et préserver les zones humides; préserver strictement les coupures d'urbanisation; maintenir et favoriser les grands corridors écologiques.

Le zonage permet de localiser les différents espaces, agricoles, naturels, urbanisés ou à urbaniser pour permettre de maintenir les paysages naturels et les espaces de transition et garantir un équilibre fonctionnel entre ces différents espaces.

Le règlement écrit permet lui, de définir et de fixer des dispositions en matière de trame verte et bleue, de continuités écologiques et de paysage. Il fixe également des normes de végétalisation, de perméabilité des sols, etc. Ces règles permettent de prescrire un développement vertueux en matière de biodiversité notamment au sein des espaces urbanisés ou à urbanisés et de garantir un la préservation des composantes environnementales.

Le règlement graphique identifie des éléments constitutifs de la trame verte et bleue à préserver par des prescriptions linéaires et surfaciques telles que les haies bocagères à préserver, les Espaces Boisés Classés (EBC) et les éléments de paysage, patrimoine à protéger ou à créer.

Ces outils sont complétés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'article L151-6-2 créé par la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 200, indique que les OAP définissent, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. Cet article permet de traiter de façon globale et sur le territoire couvert par le PLU, la préservation, la restauration et la mise en valeur des continuités existantes et nouvelles.

Il s'agit de répondre aux enjeux de continuités écologiques identifiés dans le diagnostic environnemental par des préconisations retranscrites dans les OAP. Le PLU de Locmaria, traite ce sujet, par l'intégration d'orientations liées à la préservation de la trame verte et bleue sur l'ensemble de ces OAP, à la fois dans son OAP cadre et dans les OAP sectorielles.

Ainsi, les OAP expriment des principes communs d'aménagements liés à la prise en compte de la TVB, à savoir :

- L'opération doit concevoir autant que possible, des espaces publics et des cheminements créateurs de continuités douces à l'échelle du bourg. Ces continuités douces permettent de préserver la biodiversité à travers des revêtements perméables.
- Les lisières urbaines doivent être traitées qualitativement en portant une attention aux espaces de transition entre les espaces agricoles et naturels et les espaces urbanisés. Les lisières urbaines formées par les haies doivent être composées de différentes strates de végétation et en continuité avec la végétation existante des deux espaces pour ne pas créer de rupture nette et garantir le maintien des espèces existantes.
- Les opérations doivent mutualiser les besoins en stationnement et en desserte de manière à limiter l'impact des véhicules en cœur d'opération et pour favoriser les espaces jardinés et perméables.
- 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.

Les OAP font l'objet d'un état initial du site permettant d'identifier les éléments naturels à prendre en compte, à préserver et à développer. La définition des enjeux environnementaux permet d'établir des orientations adaptées permettant de maintenir ou renforcer la trame verte et bleue. Ainsi, l'ensemble des OAP exprime l'importance de protéger ou de créer un espace naturel ou végétal au sein de l'opération. Cet espace vert peut prendre différentes formes : jardins, espace vert, transition végétale, etc.

Aussi, les OAP prévoient des orientations paysagères et environnementales par le maintien des haies ou arbres remarquables et en assurant une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels. Ces orientations permettent en plus d'améliorer le cadre de vie des habitants et la qualité paysagère de l'opération, d'intégrer la dimension environnementale au projet en assurant des espaces de transition et des continuités écologiques pour le maintien et la circulation des espèces. 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 sur les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et la renforcer autant que possible.

### C. Sur le règlement graphique

Conformément à la jurisprudence, le règlement graphique du PLU prévoit bien un zonage en mer. Il sera toutefois nécessaire de prévoir des limites à cette zone afin d'avoir des polygones fermés dans la

version numérisée du PLU pour permettre sa bonne intégration au Géoportail de l'urbanisme. A titre d'information, les services de l'Etat (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) semblent recommander un zonage couvrant une surface allant jusqu'à 3 milles de la cote.

#### **Réponse de la collectivité**

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

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

- 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.

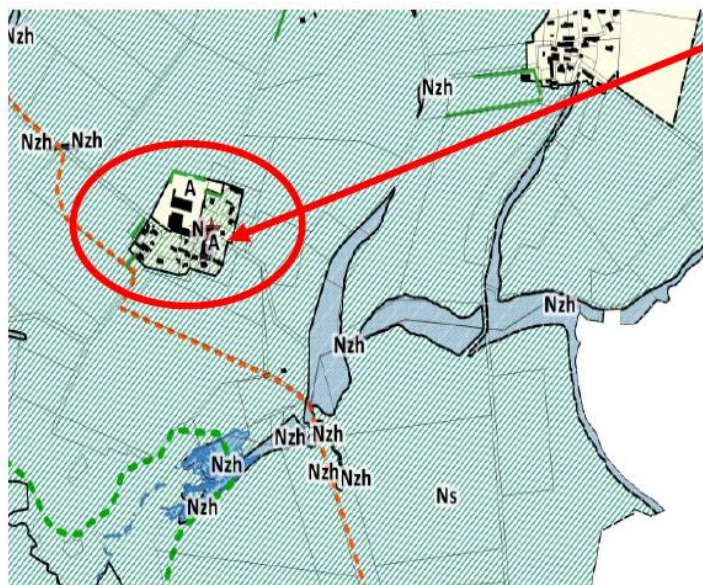
Les marges de recul de part et d'autre des routes départementales n'apparaissent pas sur le règlement graphique. Pourtant le règlement écrit (zones agricole et naturelle) précise que « *les reculs identifiés au plan de zonage doivent être respectés dans le cas de nouvelles constructions en bordure de 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 départementale 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.

**Concernant les emplacements réservés**, il existe des incohérences entre les différentes pièces du PLU. En effet, le règlement graphique identifie trois emplacements réservés, tandis que le rapport de présentation n'en justifie que deux. En effet, l'emplacement réservé pour l'aménagement d'un arrêt de bus et équipement de bus n'est pas évoqué dans le rapport de présentation. En outre, les OAP évoquent un emplacement réservé pour l'extension du cimetière qui n'apparaît ni sur le règlement graphique ni dans le rapport de présentation.

#### Réponse de la collectivité

Cette erreur matérielle sera revue.

- D. Sur le règlement écrit
  - a. 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

#### Réponse de la collectivité

Cette règle pourra être revue.

*Zone UB, article 2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)* : les constructions sont autorisées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m en continuité de l'espace public. Il convient d'être vigilant quant à l'utilisation de certains termes, il est préférable d'utiliser la notion de voies et emprises publiques, plutôt que celle d'espace public. De plus, la rédaction de la règle mériterait d'être clarifiée : soit on est en retrait, soit on est en continuité.

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 m<sup>3</sup>, 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. » Ce type d'écriture revient à faire une recommandation et non à imposer un type de construction. Si la commune souhaite imposer, il faudrait écrire : la toiture des appentis **devra** être constituée d'une seule pente ou d'un toit plat. De même, le règlement prévoit que « la pente des toitures des annexes **pourra** être comprise entre 30 et 45° », la rédaction de cette règle la rend inopérante.

#### 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 égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m ». Ce type de rédaction peut poser des difficultés au moment de l'instruction. En effet certaines façades du bâtiment ne possèdent 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 permettent d'éviter une densification ou imperméabilisation trop forte du tissu urbain et de préserver des espaces de respiration entre les constructions. Ils auraient pu être généralisés à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser. La présence d'un coefficient d'emprise au sol est notamment vérifiée par le juge administratif afin de vérifier l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage. Il conviendrait ainsi a minima de prévoir un CES au sein des espaces proches du rivage.

### Réponse de la collectivité

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

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 ce point 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 (de plus de 1 000m<sup>2</sup> ou de plus de 10 logements par exemple). Cette règle serait intéressante d'autant plus que le règlement ne prévoit ni coefficient d'emprise au sol, ni coefficient d'imperméabilisation, en dehors de la zone Ub qui impose un coefficient de pleine terre. Cette disposition 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.

#### b. 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, sous réserve de ne pas compromettre le désenclavement du reliquat du terrain. A défaut de précision dans le PLU le juge considère « qu'une opération d'aménagement d'ensemble [...] peut ne porter que sur une partie seulement des terrains de la zone concernée, sauf si le règlement du plan local d'urbanisme en dispose autrement ».

#### **Réponse de la collectivité**

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

c. Zones A et N

De manière générale en zones A et N, il convient d'être vigilant quant à l'écriture des règles d'extension des constructions existantes. En effet, l'écriture du règlement écrit autorise les extensions mesurées sans excéder 50% de l'emprise au sol. La jurisprudence ne qualifie pas une extension de 50% de mesurée. Il convient donc soit **de supprimer la mention d'extension mesurée** du règlement écrit et de **réglementer uniquement les extensions, soit d'autoriser les extensions mesurées à hauteur de 30% de l'emprise au sol.**

**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, puisque cet article s'applique aux nouvelles constructions et aux changements de destination, mais pas aux extensions bâtementaires.

Il convient de 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, les constructions et installations agricoles sont autorisés sous réserve d'être liées et nécessaires aux exploitations agricoles mais il convient de préciser qu'elles sont autorisées uniquement si elles sont en dehors des espaces proches du rivage. A noter, que les extensions bâtementaires agricoles sont autorisées en espaces proches du rivage.

**Réponse de la collectivité**

Cette règle sera modifiée dans le règlement écrit.

d. Annexes du règlement écrit

*Définitions générales* : Elles 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.

#### E. 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'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

## F. 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.

## AVIS DE L'ARS

Concernant la protection d'un captage d'eau destinée à l'alimentation humaine, une procédure visant à officialiser le périmètre de protection de la prise d'eau de secours située sur le vallon de Locqueltas est en cours. Elle définira notamment son emprise parcellaire et les usages autorisés.

Il est noté que le PLU va dans le sens d'une limitation de l'urbanisation sur ce site de Locqueltas et donc de la préservation de la ressource en eau.

Il est rappelé que la servitude d'utilité publique AS1 relative à la protection de ce captage, lorsqu'elle sera instituée, devra être annexée au document d'urbanisme et les tracés du périmètre de protection devront être reportés sur le règlement graphique. Les prescriptions de l'arrêté préfectoral de DUP qui déterminera les mesures de protection de la prise d'eau s'imposeront aux règles d'urbanisme.

### Réponse de la collectivité

La SUP AS1 sera annexée au PLU lors de son institution. Les tracés du périmètre de protection fera l'objet d'une annexe au règlement graphique.

## AVIS DE LA DDTM (service urbanisme, habitat et construction)

- A. Prise en compte de la loi littoral
- a. 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.

#### b. 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 »**

*« 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 littoral, 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 20m<sup>2</sup> 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 50m<sup>2</sup> 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.

#### c. Prise en compte du jugement du secteur de Brenantec

Le jugement du TA de Rennes du 25 novembre 2021 n°2000456 a considéré que le secteur de Brenantec était situé en totalité dans les espaces proches du rivage. Le secteur de Brenantec 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.

#### d. 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.

- e. Les espaces proches du rivage
  - i. 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.

- ii. Le règlement écrit

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.

- f. La préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques
  - i. Délimitation du périmètre

L'identification et la délimitation du périmètre des espaces devant être protégés au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme ont été réalisées par l'Etat et ont été notifiées par le Préfet à la commune sur un plan au 1/10 000 établi le 30/07/1999.

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.

Ces parcelles doivent donc être reclassées en zone Ns conformément à la délimitation des espaces remarquables et à la protection Natura 2000.

#### **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.

ii. Les zones humides

Conformément à l'article R.121-4 du code de l'urbanisme définissant la liste des espaces remarquables, les zones humides situées en espaces remarquables doivent être classées en zone Ns. Toutefois, le règlement graphique classe toutes les zones humides situées en espaces remarquables en zone Nzh.

Ces zones doivent donc être classées en zone Ns.

**Réponse de la collectivité**

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

iii. 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.

g. 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.

h. 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.

i. Les espaces boisés classés

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.

B. La gestion du Domaine Public Maritime

Le document 6.1.1 comporte une erreur matérielle en se référant à des textes abrogés. Il convient de les remplacer par les articles L 121-32 à L 121-37 et R 121-9 à R 121-9 à R 121-32 du code de l'urbanisme.

**Réponse de la collectivité**

Cette erreur matérielle sera corrigée.

La servitude de passage des Piétons le long du Littoral est reportée de manière approximative. Il convient de reprendre le tracé prévu à l'arrêté préfectoral du 02/07/1985.

**Réponse de la collectivité**

Le tracé sera repris selon l'arrêté préfectoral du 02/07/1985.

C. Les règlements écrit et graphique

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

**Réponse de la collectivité**

La zone Nam sera délimitée graphiquement sur le règlement graphique.

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.

La loi Climat et Résilience prévoit de donner aux territoires littoraux un cadre et des leviers pour adapter leur politique d'aménagement à l'érosion du trait de côte (art. 236 à 250). Les communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes de recul du trait de côte sont donc identifiées dans une liste fixée par décret, conformément à l'article L.321-15 du code de l'environnement. Ainsi, une première liste de 126 communes ayant favorablement délibéré sur leur intégration a été fixée par le décret n°2022-750 du 29 avril 2022. Ainsi, la commune de SAUZON peut demander à tout moment d'intégrer cette liste.

## AVIS DE LA 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.

## AVIS DE GERVEUR DA VIKEN

### A. L'agriculture à Belle-Île : un équilibre à préserver

Nous regrettons que ne soit pas évoqué le risque de créer un déséquilibre de l'activité agricole locale. Il existe un risque d'importation d'une véritable « industrie agro-alimentaire, fondée sur une monoculture consommatrice de grands espaces vouant à la disparition à terme les exploitations petites et moyennes et bien sûr affectant les paysages caractéristiques de l'île, sa faune et sa flore naturelles. Une initiative récente – sujette à de fortes oppositions – montre que ce risque est réel et qu'il est indispensable de prévoir des dispositions pour le limiter, notamment par un examen rigoureux des demandes de construction et de changement de destination de bâtiments agricoles.

### B. Le bâti agricole : les dispositions encadrant les constructions, les changements de destination et les extensions

Certains objectifs concernent le bâti agricole, à savoir :

- Protéger les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles. Prendre en compte leur potentiel de développement et réfléchir sur la possibilité de nouvelles installations.
- Faciliter la transmission des exploitations et l'installation des agriculteurs : mener une réflexion au niveau communal voire intercommunal sur le devenir du bâti et des logements agricoles
- Diversifier les pratiques agricoles en permettant la reconversion de certains bâtiments agricoles

- 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, etc.

Il s'agit d'un programme qui paraît ambitieux concernant entre autres les constructions et extensions en zone A et N.

### C. Les constructions et changements de destination

#### a. Pour la zone A

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

#### b. Pour la zone N

L'article N 1.2 autorise :

- 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.

Zone A page 118 Alinéa 4, on lit « le changement de destination et l'aménagement des constructions repérées sur le règlement graphique au titre du L.151-11 du CU est permis vers les destinations suivantes : logement, artisanat, et commerce de détail, hébergement touristique et hôtelier,

restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics ... ».

Zone N Article N 1.1, page 136 « le titre V, chapitre 3 précise les conditions de changement de destination des constructions identifiées au plan de zonage ».

Page 137 (zone N) autorise « En dehors de la bande littorale de 100m, le changement de destination d'un bâtiment repéré au document graphique en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone : si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment ; ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines ».

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 édifée avant 1943 et susceptible de changement de destination.

Le règlement est ininterprétable si ce point n'est pas éclairci.

#### **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 ».

Cette incohérence interne rend le règlement ininterprétable.

#### **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, édifés 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.

### D. Les extensions des habitations existantes

Le projet 2023 comparé à celui de 2019 avantage considérablement les petites structures existantes (jusqu'à 100 m<sup>2</sup> rendant possible une extension de 50 m<sup>2</sup> au lieu de 30 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>.

#### Réponse de la collectivité

Ce point pourra être revu.

## AVIS DE LA CMA

La CMA de Bretagne, direction territoriale du Morbihan accuse réception de votre courrier en date du 14 février, et précise qu'elle n'a pas de remarques à formuler sur le projet de PLU.

#### Réponse de la collectivité

-

## AVIS DE LA CCI DU MORBIHAN

Votre projet de PLU doit être compatible avec le SCoT du Pays d'Auray approuvé en 2014 et dont le volet commercial a été modifié en 2019. Le DACom du SCoT a identifié trois types de localisation préférentielle pour le commerce à savoir : les centralités, le tissu aggloméré et les ZACom. La commune de Sauzon, considérée comme pôle de proximité dans l'armature territoriale définie par le SCoT ne compte pas ZACom sur son territoire et seule la centralité constitue un espace dédié au développement de l'offre commerciale. Il revient au PLU de délimiter le périmètre de cette (ces) centralité(s) en respectant différents critères définis par le SCoT.

#### A. Remarques portant sur le 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.

B. Remarques portant sur le règlement écrit

a. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ». 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 m<sup>2</sup> 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 peu 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.

b. 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.

c. 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.

d. 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.

C. Remarques portant sur le règlement graphique

a. 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 indiqué et face l'objet d'un sous-secteur à part entière avec ses règles dédiées.

**Réponse de la collectivité**

Ce point pourra être revu.

b. Linéaires commerciaux

Il est envisagé d'instaurer, au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, le dispositif de protection des linéaires commerciaux dans le centre-bourg et nous souscrivons pleinement à cette volonté de préserver la vocation commerciale de ces rez-de-chaussée. Le règlement écrit vient préciser cette disposition en mentionnant que « le changement de destination des commerces ainsi que tout local d'activités en habitation ou en garage est interdit ». Bien que le risque de changement de destination pesant sur les locaux commerciaux s'oriente surtout vers l'habitation, il serait judicieux, selon nous, de sécuriser davantage cette disposition pour préserver la vocation commerciale des locaux identifiés au règlement graphique. Ainsi, il conviendrait d'élargir l'interdiction de changement de ces locaux à toutes les destinations autres que l'artisanat et le commerce de détail au sens des articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme. L'identification des locaux concernés au sein du périmètre de centralité nous semble également cohérente au regard de la localisation réelle des commerces.

**Réponse de la collectivité**

Le règlement pourra évoluer sur ce point.

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.

c. Zone d'activités économiques des Semis

Vous avez délimité la Zone des Semis en secteur Nx autorisant seulement les extensions des bâtiments existants et ce, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. Ce choix de zonage dédié aux espaces naturels à protéger a pour effets de « sanctuariser » cet espace et de ne pas reconnaître sa vocation économique. Seuls les bâtiments des activités déjà existantes pourront faire l'objet d'une extension.

Or, les données cadastrales indiquent que certaines parcelles sont encore libres de construction et celles-ci pourraient accueillir de nouvelles activités sans consommer d'espaces agricoles, naturels et forestier. Au regard du manque de disponibilité foncières pour accueillir des activités à vocation économique, nous souhaiterions que la Zone des Semis puisse être commercialisée et optimisée.

#### **Réponse de la collectivité**

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

#### d. Etiquettes de zonages

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.

#### D. Remarques sur les OAP

Concernant l'OAP définie pour le site « Rue de l'Apothicaierie » classé en zone 1AUa, le règlement graphique prévoit la possibilité d'implanter des commerces en intégrant ce secteur au sein du périmètre de centralité. Or, les orientations d'aménagement et de programmation définies pour ce site ne mentionnent pas cette vocation. Au-delà de l'objectif de densité minimale fixée à 20 logements par ha, il nous paraîtrait judicieux de prévoir des prescriptions relatives à l'implantation des constructions au sein du site en s'inspirant du tissu urbain traditionnel dense et structurant.

#### **Réponse de la collectivité**

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.

## **AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU MORBIHAN**

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'avons 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 m<sup>2</sup>, 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 attendons 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 ».

Les prescriptions pour les constructions à usage d'habitations auraient pu être regroupées dans les conditions générales.

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.

## **AVIS DE ENEDIS**

Dans le règlement vous précisez 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. ENEDIS a la responsabilité de la définition de la solution technique des travaux (raccordement, sécurisation...), notamment le choix entre la technique aérienne ou souterraine. L'article 23 A du cahier des charges de concession dispose que "pour les travaux dont le concessionnaire est maître d'ouvrage, le choix de la solution technique retenue pour la desserte des usagers appartient au concessionnaire". Et plus généralement l'article 1er du cahier des charges de concession indique qu'ENEDIS gère la concession à ses risques et périls et en est entièrement responsable.

C'est pourquoi nous vous demandons 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 (poste de transformations, poteau, armoires de répartitions...), sont réalisées selon la technique définie par ENEDIS.

#### **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 ».

## **AVIS DE L'UBED**

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 simplifié adopté par le pays d'AURAY en 2022. Adaptée au contexte bellilois, et sauzonnais en l'espèce, la distinction fondamentale entre «

agglomération », « village » et « SDU » introduite par le SCOT simplifié paraît à la fois pertinente et opérationnelle, puisqu'elle permet entre autres la mise en place d'une politique résolue de modération de la consommation de l'espace : l'objectif est de réduire celle-ci de 50 % par rapport à la décennie précédente (2011-2021) : ainsi le « droit de tirage » fixé par le SCOT n'est-il pas entièrement consommé ?

S'agissant du bourg, on se félicite de l'abandon du lotissement prévu à Haute-Terre dans le cadre le projet de 2018, lequel aurait conduit à réduire de manière significative la superficie de l'ensemble des terrains réservés aux loisirs : le court de tennis, par exemple, aurait été effacé.

#### Réponse de la collectivité

-

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 faîtages, 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

-

Pour le territoire de la commune, les deux « villages » retenus par le SCOT (KERGIOSTO 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.

#### Réponse de la collectivité

-

Autre point positif d'ensemble : les panneaux et capteurs solaires sont désormais autorisés à Sauzon.

#### Réponse de la collectivité

-



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 1AU, 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.

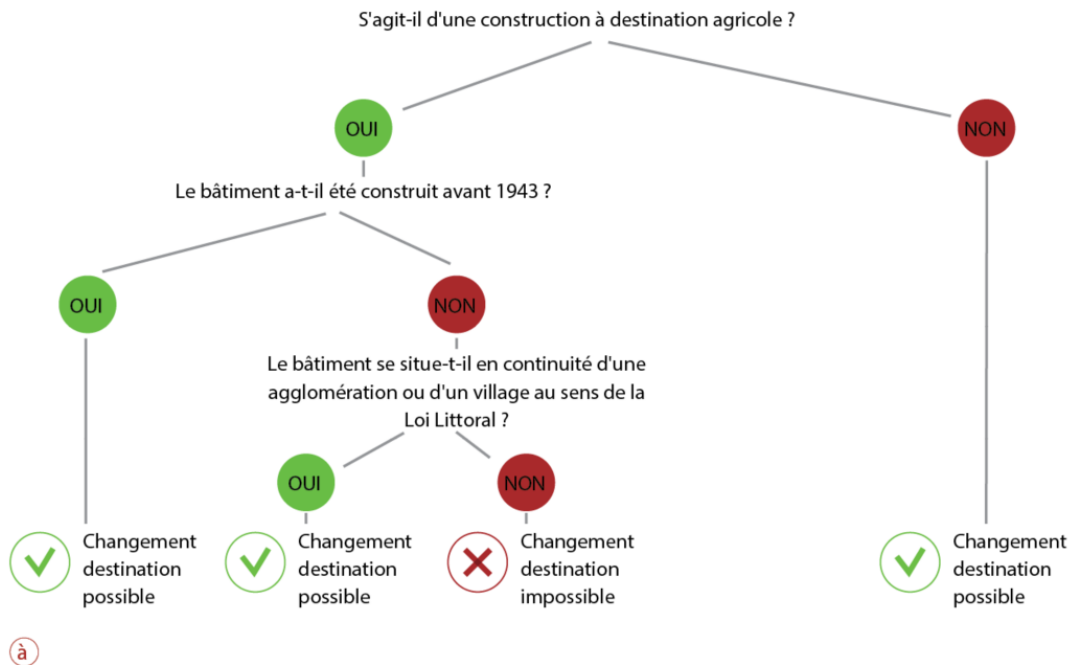
Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. »

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.

## Le changement de destination au regard de la Loi Littoral



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
Diversifier les pratiques agricoles en permettant la reconversion de certains bâtiments agricoles - 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,	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. Le règlement écrit autorise les locaux et installations de diversification de l'activité agricole au sein de la zone agricole (A)

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

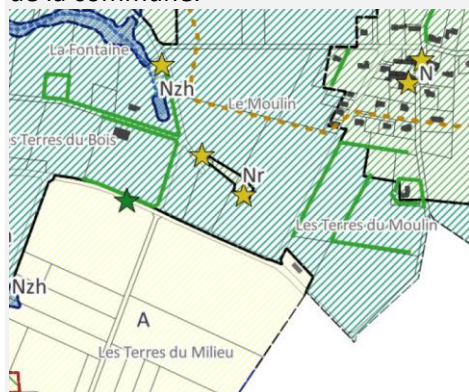
vocation liée à une activité agricole et/ou commerciale. Le logement de l'exploitant agricole pourra y être admis ».

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 paraîtrait 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 secteurs 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.

## AVIS DE RTE

Sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, nous n'exploitons pas d'ouvrage de transport du réseau public de transport d'électricité à haute ou très haute tension. Nous n'avons donc aucune observation à formuler.

**Réponse de la collectivité**

Aucune remarque.

## AVIS 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. Le chiffre pour maintenir la

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.

## AVIS 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 défrichage 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.

registre (@, M,R ou C)	N° observation	NOM Prénom (intervenant)	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Réponses de la collectivité
@	@16a	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	Avis global sur PLU	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.
	@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.
	@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 complétences 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.
	@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.
R	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.
@	@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.
@	@27	Anonyme		doublon avec @26	Campings et habitats légers	@26

@	@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.	Campings et habitats légers	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	Campings et habitats légers	Il s'agit du PLU de Sauzon.
	@19b	Ass. Gerveur da viken		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.	Changements de destination.	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. <b>Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. »</b>
	@19e	Ass. Gerveur da viken		1) Verouiller 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.	Changements de destination.	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. <b>Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. »</b>
	@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.



	@16c	Gomart Xavier		Information sur l'EP insuffisante pour les non résidents	Concertation	@16c
@	@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.
C	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.
@	@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).	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."
@	@10	Le Berre Anne	ZB278	Rappelle son précédent message et demande la constructibilité de toute la parcelle.	Demande de constructibilité	@1
@	@11	Michet de la Baume Hervé	ZE225 Lancreno	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.



M	@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.
@	@13	Vatiné Sylvain	ZV195 Kerguerc'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	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	Kergostio 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.
@	@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	Demande de constructibilité	@16a
@	@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 logements chers, la propriété devient ainsi inaccessible aux jeunes actifs locaux. Dossier sera apporté en permanence	Demande de constructibilité	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	Demande de constructibilité	@1
R	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.	Demande de constructibilité	Il s'agit d'un SDU qui ne peut comprendre d'extension de l'urbanisation.

@	@32	Moalic Claire	ZT 341 Logonnet	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.
R	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.
@	@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	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. <b>"Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit en zonage A. "</b>
M	@33a	AALLPA		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, si 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 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 réalisé son PLU en cohérence avec le SCOT. Le village de Logonnet a déjà été jugé en village.
	@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.	Mobilité/déplacements/liaisons douces/stationnements	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.	Mobilité/déplacements/liaisons douces/stationnements	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.	Mobilité/déplacements/liaisons douces/stationnements	@5
@	@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.	Mobilité/déplacements/liaisons douces/stationnements	@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.
M	@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/déplacements/liaisons douces/stationnements	@5
	@33d	AALLPA		Favorable au développement de la circulation douce notamment des cycles et soutient la demande des usagers pour la création de « chaudiou » c'est à dire une chaussée	Mobilité/déplacements/liaisons douces/stationnements	@5
@	@2	Thienot Stephane et Françoise	OAP n°4 Amiral Willaumez 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).
C	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.
R	R7	Illiaquer	OAP4	Accord pour vente terrain familial OAP4 ouest	OAP	ok
R	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.
R	R1	Reegadt B. - Kerhuel		Réglement graphique et zonage peu lisibles pour apprécier la constructibilité (trames peu différenciées).	Qualité du dossier	La lisibilité du document pourra être apportée.

R	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.
@	@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
	@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.
@	@34a	Le Roux Tim		Erreurs matérielles à corriger (écriture, toponymie,...)	Qualité du dossier	Le document sera réajusté sur ce point.
@	@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.
	@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	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 m²
	@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
	@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.
	@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.
	@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.
	@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.	Risques et nuisances	En dehors du champ d'application du PLU.

M	@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.
R	R2	R Hannequin		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.
R	R4	Biguet Eric		Pris note du zonage de Kergostio, satisfait de l'évolution.	Zonage	ok
@	@3a	Planchenault 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.
@	@7	Vasseur Baptiste, Gimenez Amandine. Gaec Les Jardins de Kerzo.		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.	Zonage	La commune de SAUZON est favorable à ce que le zonage N passe en A sur les parcelles ZD n°398 et 76.
	@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.
M	@9	Vasseur Baptiste, Gimenez Amandine. Gaec Les Jardins de Kerzo		Doublon de @7		@7

M	@4	Planchenault Dominique		doublon avec @3		@3
R	R6	Présidente association AALLPA		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
M	@17	Gomart Xavier		doublon @16		@16
@	@25	Le Berre Anne	ZB277	doublon contribution 24		@24
@	@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.