



MODIFICATION N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SARZEAU

14 octobre 2019 – 15 novembre 2019

PARTIE 2 – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

16 décembre 2019

Bertrand QUESNEL, commissaire enquêteur

SOMMAIRE

Partie 2 – Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur	1
Sommaire	2
1 Le projet de modification N°4 du PLU	4
1.1 Justification du projet.....	4
1.2 Les objets de la modification du PLU	5
2 Bilan de l'enquête publique.....	6
3 Appréciations du commissaire enquêteur sur le contexte.....	7
4 Appréciations du commissaire enquêteur sur le projet, les observations du public, des PPA et le mémoire en réponse de la commune	8
4.1 CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES	8
1. L'enquête publique.....	8
2. Le dossier	9
3. Le projet.....	9
4. Le règlement écrit	10
5. Le zonage	10
6. Les STECAL	11
7. Les éléments du paysage et du patrimoine bâti	11
8. Les emplacements réservés	11
9. La loi littoral / les demandes de constructibilité	11
10. La circulation et les cheminements doux	12
11. Divers.....	12
4.2 CONSIDÉRATIONS PAR OBJETS.....	12
Objet 1 : Modification des hauteurs en Ubc	12
Objet 2 : Retrait du doublon à l'article 1AU 6	13
Objet 3 : Correction de l'article 1AU 10 pour les logements aidés	13
Objet 4 : Modification pour extension dans la zone aquacole Ac.....	15
Objet 5 : Reclassement de Aa vers Ax : CET de Bodérin.....	16
Objet 6 : Adaptation du règlement en Ax	17
Objet 7 : Précision au règlement pour les locaux commerciaux.....	19
Objets 8 – 9 - 10 : Ajustement du règlement de la zone Ub, Ua et 1AU : châssis de toit et clôtures	19
Objet 11 : Correction des règles relatives aux extensions en A et N	23

Objet 12 : Adaptation du règlement en Ah et Nh : extension bâtiments agricoles	23
Objet 13 : Adaptation du règlement : pose de panneaux photovoltaïques.....	24
Objet 14 : Reclassement d'une parcelle de Ue vers Ub : collège Sainte Marie	24
Objet 15 : Agrandissement du zonage Ah sur Ab : entreprise Flavocéan	25
Objet 16 : Suppression de l'emplacement réservé n°13 Banastère.....	26
Objet 17 : Suppression de l'emplacement réservé n° 29 Brénudel	27
Objet 18 : Création d'un emplacement réservé route de Saint Jacques.....	28
Objet 19 : Création d'emplacements réservés Plan Vélo et Route Départementale.....	28
Objet 20 : Classement d'un arbre isolé (L.113-1 du code de l'urbanisme)	31
Objet 21 : Classement d'une haie (L.113-1 du code de l'urbanisme)	32
Objet 22 : Suppression de l'OAP : secteur des commerces à Saint-Jacques	32
Objet 23 : Mises à jour du PLU	33
Objet 24 : Annexe spécifique Secteurs d'information sur les sols	33
5 Conclusions et avis sur le projet de modification N°4 du PLU	34
<u>ANNEXE</u>	<u>38</u>
<u>Annexe : Tableau de synthèse des observations avec réponses du maître d'ouvrage commune et appréciations du commissaire enquêteur.....</u>	<u>38</u>

Dans le rapport d'enquête publique, constituant la première partie du présent document, a été présenté le projet objet de l'enquête publique prescrite par arrêté municipal n°2019-215-SA du 16 août 2019, la composition du dossier soumis à enquête, l'organisation et le déroulement de celle-ci.

Les observations formulées sur le projet de modification N°4 du PLU ont été résumées dans le rapport d'enquête et synthétisées par thèmes et objets pour en faciliter l'examen. Elles ont été analysées en tenant compte de la réglementation sur l'urbanisme en vigueur, des particularités inhérentes au territoire et des compléments d'informations apportés par la commune dans son mémoire en réponse reproduit figurant dans son intégralité en annexe 3 du rapport d'enquête.

Dans cette seconde partie, il m'appartient d'apporter des appréciations sur le projet de modification N°4 du PLU soumis à enquête, sur les observations recueillies (public et PPA) et présentées par thématique puis d'émettre mon avis personnel.

1 LE PROJET DE MODIFICATION N°4 DU PLU

La commune de Sarzeau dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis le 30/09/2013, date de son approbation.

Il a depuis été modifié 4 fois :

- Modification n°1 approuvée le 02/02/2015
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 29/06/2015
- Modification n°2 approuvée le 26/09/2016
- Modification n°3 approuvée le 25/09/2017, version actuellement en vigueur sur le territoire de la commune.

Divers objets sont aujourd'hui à prendre en compte, et la commune a élaboré le projet de modification n°4 avec le concours du Bureau d'Études « FUTUR PROCHE » de Saint-Herblain (44800). Le présent projet a été arrêté par le Conseil Municipal en date du 17 septembre 2018 sous le N° 2018-108.

1.1 Justification du projet

La modification du PLU permet de reconsidérer des règles prévues par le document d'urbanisme en vigueur sans toutefois que l'évolution prévue ne porte pas atteinte aux orientations définies au PADD et ne comporte de graves risques de nuisances. Il n'est pas prévu de diminution des espaces boisés classés, ni des zones naturelles et agricoles, ni des zones de protection contre les risques de nuisances ni des sites et paysages protégés.

La présente procédure de modification de PLU est fondée comme adaptation normale du document d'urbanisme en référence aux articles L153-36 à L153-40 du Code de l'urbanisme suivant la Loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003.

Elle est établie et concerne :

- des ajustements du règlement écrit et du règlement graphique ;
- la suppression d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

En matière d'évaluation environnementale, la MRAe a été saisie par la voie de la procédure dite du cas par cas du fait que Sarzeau est commune « littorale » dans le cadre de cette procédure de modification du PLU conformément à l'arrêt du conseil d'État le 19 juillet 2017.

Par arrêté N° 2019-215-SA en date du 16 août 2019 (annexe 1 du rapport), le maire de Sarzeau a prescrit l'ouverture de l'enquête publique ayant pour objet la modification N° 4 du PLU.

1.2 Les objets de la modification du PLU

La modification N°4 du PLU de Sarzeau vise à procéder à divers ajustements des règlements écrit et graphique qui ne portent pas sur la suppression de protection environnementale. Ces ajustements concernent les 24 objets listés ci-après et détaillées plus avant dans le présent document.

Le dossier soumis à l'enquête précise pour chacun de ces objets :

- un état initial du site qui expose les caractéristiques du secteur susceptible d'être touché de manière notable par le projet
- une analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et mesures pour éviter, réduire, compenser l'impact du projet sur l'environnement
- un point sur les servitudes.

Objet 1 : Modification des hauteurs en Ubc

Objet 2 : Retrait du doublon à l'article 1AU 6

Objet 3 : Correction de l'article 1AU 10 pour les logements aidés

Objet 4 : Modification pour extension dans la zone aquacole Ac

Objet 5 : Reclassement de Aa vers Ax : CET de Bodérin

Objet 6 : Adaptation du règlement en Ax

Objet 7 : Précision au règlement pour les locaux commerciaux

Objet 8 : Ajustement du règlement de la zone Ub : châssis de toit et clôtures

Objet 9 : Ajustement du règlement de la zone Ua : clôtures

Objet 10 : Ajustement du règlement de la zone 1AU : clôtures

Objet 11 : Correction des règles relatives aux extensions en A et N

Objet 12 : Adaptation du règlement en Ah et Nh : extension bâtiments agricoles

Objet 13 : Adaptation du règlement : pose de panneaux photovoltaïques

Objet 14 : Reclassement d'une parcelle de Ue vers Ub : collège Sainte Marie

Objet 15 : Agrandissement du zonage Ah sur Ab : entreprise Flavocéan

Objet 16 : Suppression de l'emplacement réservé n°13 Banastère

Objet 17 : Suppression de l'emplacement réservé n° 29 Brénudel

Objet 18 : Création d'un emplacement réservé route de Saint Jacques

Objet 19 : Création d'emplacements réservés Plan Vélo et Route Départementale

Objet 20 : Classement d'un arbre isolé (L.113-1 du code de l'urbanisme)

Objet 21 : Classement d'une haie (L.113-1 du code de l'urbanisme)

Objet 22 : Suppression de l'OAP : secteur des commerces à Saint-Jacques

Objet 23 : Mises à jour du PLU

Objet 24 : Annexe spécifique Secteurs d'information sur les sols

2 BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique sur le projet de modification N°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sarzeau s'est déroulée du lundi 14 octobre 2019 au vendredi 15 novembre 2019 inclus, soit durant 33 jours, dans les conditions fixées par l'arrêté N° 2019-215-SA du maire de Sarzeau en date du 16 août 2019 (*annexe1 du rapport d'enquête*).

L'information légale - annonces officielles, affichage de l'avis d'enquête au format A2 en 21 lieux distincts et complémentaire – publications dans le bulletin « Sarzeau Hebdo » de la commune durant la période de l'enquête, site internet de la commune - et les 4 permanences en mairie de Sarzeau, ont permis au public :

- d'être informé de la tenue de l'enquête publique unique ;
- d'être reçu et renseigné sur le projet de modification du PLU dans de bonnes conditions ;
- de formuler ses observations sur le registre en mairie, par courriers ou courriels à l'attention du commissaire enquêteur.

Au cours des 4 permanences réparties sur différents jours de la semaine dont deux durant le marché municipal et un samedi, le commissaire enquêteur a rencontré plus de 60 personnes.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles et dans un excellent climat d'écoute et d'échanges. La salle mise à disposition pendant toute la durée de l'enquête, quoique petite, a permis avec la zone d'attente à proximité de recevoir le public en nombre.

L'enquête publique a fait l'objet de 68 interventions dont certaines en doublons, **représentant 93 observations portant sur diverses thématiques**. Elles ont été récapitulées dans un tableau synthétique où figurent également les réponses de la commune et l'appréciation du commissaire enquêteur. Ce tableau est présenté en annexe de cette partie 2-Conclusions et avis.

Ces observations ont été principalement été portés par des particuliers, parfois assistés de leur avocat ou agent immobilier mais aussi par les associations ou collectifs suivants :

- Association LA MAISON FORTE (L13)
- Association de Sauvegarde des Sites de Sarzeau Golfe (= AS3G) (M18)
- Groupe d'élus « SARZEAU, UN AVENIR PARTAGÉ (M34)
- Collectif de 105 habitants de KÉRENTRE (L14)

Un bon nombre de ces observations, relatives au PLU actuellement en vigueur sur la commune, ne concernaient pas directement les objets du dossier présenté à l'enquête : le projet de modification N°4 du PLU. Celles-ci ont néanmoins été enregistrées au tableau pour une prise en compte ultérieure par la commune afin d'apporter éventuellement des suites adaptées ou des réponses à leurs auteurs.

Le 22 novembre 2019, le commissaire enquêteur a rencontré Mme Dominique-Sophie LIOT adjointe à l'urbanisme de la commune et Mme Céline DAVID, responsable du service Urbanisme et Foncier de la commune de Sarzeau.

Cet entretien, dont l'objet était la présentation et la **remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête publique** auquel était annexé le tableau de synthèse des observations, a permis d'échanger et de mettre l'accent sur les thématiques et les thématiques ressorties de l'analyse des observations et de poser des questions.

En application de l'article L.123-18 du code de l'Environnement, le commissaire enquêteur a invité le maître d'ouvrage à produire ses observations éventuelles à la lecture du procès verbal de synthèse ou du tableau récapitulatif dans un délai de 15 jours.

Le commissaire enquêteur a réceptionné, par mail, le **mémoire en réponse de la commune le 5 décembre 2019**, confirmé par courrier LR+AR reçu le 8 décembre 2019.

Afin de se forger une opinion, de rédiger ses conclusions et de donner son avis, le commissaire enquêteur a :

- étudié attentivement le dossier présenté à l'enquête, les avis des personnes publiques associées, de la CDPENAF, de la MRAe et du public ainsi que le mémoire en réponse du maître d'ouvrage
- procédé à la reconnaissance de certains sites, notamment de ceux concernés par les observations afin de visualiser la problématique évoquée par les intervenants.

Les développements qui suivent ont pour objet de présenter les appréciations du commissaire enquêteur (encadré dans le texte) sur le projet de modification N°4 du PLU ; avis éclairé par sa propre lecture de la situation locale, son appréciation sur les différentes thématiques retenues après analyse des observations (Public et PPA) et prise de connaissance du mémoire en réponse de la commune (sur fond grisé ci-après)

3 APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE CONTEXTE

La commune de Sarzeau dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis le 30 /09/2013, date de son approbation qui a déjà été modifié 4 fois : modification n°1 approuvée le 02/02/2015, modification simplifiée n°1 approuvée le 29/06/2015, modification n°2 approuvée le 26/09/2016, modification n°3 approuvée le 25/09/2017, version actuellement en vigueur sur le territoire de la commune.

Divers objets sont proposés à la présente modification N°4 du PLU, arrêtée en Conseil Municipal le 17 septembre 2018 et proposée à l'enquête publique par arrêté du maire N° 2019-215-SA en date du 16 août 2019 (*annexe1 du rapport*).

Certains de ces points sont de simples ajustements du règlement écrit : corrections d'erreurs manifestes au règlement écrit, suppressions de doublons, ajustements d'imprécisions, compléments de pièces descriptives réglementaires, ...

D'autres points sont plus spécifiques et ayant de plus importantes conséquences qui sont détaillés plus avant dans le présent opuscle « Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur ».

Il est néanmoins à noter la promulgation le 23 novembre 2018 de la Loi ELAN (N°2018-1021) qui introduit dans son Art. 42 un assouplissement de la Loi LITTORAL, applicable sur Sarzeau en tant que commune littorale.

En effet la Loi ELAN permet de rouvrir à la constructibilité certaines parcelles sises en dents creuses, hors Espaces Proches du Rivage (EPR), dans des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU). Ces SDU doivent être préalablement déterminés dans le Schéma de Cohérence Territoriale élaboré (SCoT) élaboré par Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération (GMVA), puis repris dans le PLU de Sarzeau.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le SCoT de GMVA est en cours de révision et inclura, dans sa version applicable, la définition des SDU de son périmètre d'application. La commune de Sarzeau devra donc ensuite s'assurer de la compatibilité de son Plan Local d'Urbanisme. Dans le cas contraire, une future procédure (modification simplifiée, modification ou révision) s'imposera pour rendre les dispositions de la Loi ELAN applicable.

Le présent projet de modification N°4 du PLU, arrêté avant la Loi ELAN, ne pouvait donc pas inclure ces dispositions qui pourront avoir une incidence directe sur la constructibilité de certaines des parcelles qui ont suscité beaucoup des interventions du public.

Pour ces demandes, comme pour certaines autres demandes hors projet soumis à l'enquête publique, le commissaire enquêteur ne porte donc pas d'avis à ces demandes dans le cadre de la présente enquête publique ; pour répondre à chaque intervenant, il précise ce point au tableau récapitulatif des observations, objet de l'annexe du présent opuscle.

La commune pourra se saisir directement de ces demandes pour envisager solutions ou réponses adaptées.

4 APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET, LES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES PPA ET LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNE

4.1 CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

1. L'enquête publique

Durant l'enquête, les intervenants ont globalement fait part oralement de leur satisfaction quant à l'accueil, l'écoute et les explications apportées par le commissaire enquêteur.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La période et la durée (33 jours) de l'enquête, les moyens d'accès au dossier d'enquête (consultation au format papier et numérique en mairie et sous forme dématérialisée sur le site internet de la commune), la publicité légale et complémentaire informant de la tenue de l'enquête publique et l'organisation des permanences du commissaires enquêteur, sont autant de mesures prises pour assurer une bonne participation du public.

Les intervenants pouvaient se manifester par plusieurs canaux : inscription au registre, courriers postaux et courriers électroniques. Toutes les interventions ont été publiés sur le site internet de la commune de Sauzon.

Le nombre important de personnes reçues lors des permanences (plus de 60) et le nombre conséquent d'observations formulées (plus de 90) témoignent que le public a bien été informé de la présente enquête et a eu la possibilité de s'exprimer.

2. Le dossier

Il reste un certain nombre d'erreurs et de coquilles dans les énoncés du dossier du projet de modification d'enquête publique qui méritera une lecture attentive pour les éviter.

Voir les objets ci-après pour les remarques particulières.

Réponse de la commune :

Une nouvelle lecture attentive sera faite afin d'éviter lesdites « coquilles »

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Néanmoins, il considère que certaines descriptions des objets de l'enquête mériteraient un traitement plus élaboré ou explicite dans l'exposé de leur justification (objets 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 15, 16, 19, 20, 21 et 22 notamment), ou des plans à une échelle suffisamment grande pour une bonne compréhension (surtout pour l'objet N° 19). Les recommandations du commissaire enquêteur sur ce point sont détaillées objet par objet ci-après.

3. Le projet

Pas de remarques générales sur le fond du projet, voir les objets ci-après pour des remarques particulières.

4. Le règlement écrit

Une observation (M05a) note que le règlement interdit aujourd'hui de construire des maisons avec un corps principal de plain-pied avec toiture terrasse, autorisées dans toutes les communes environnantes, intégrées voire absorbées dans leur environnement. Pourquoi ne pas modifier cette règle mal comprise et les autoriser à condition d'une bonne intégration à leur environnement immédiat ?

D'autres remarques particulières liées aux objets du projet sont traitées plus loin dans ce document.

Réponse de la commune :

Les maisons en R+1 toit terrasse ne s'inscrivent pas nécessairement dans le respect du caractère traditionnel et patrimonial que nous souhaitons conserver sur la commune. Toutefois, certaines zones ont des enjeux patrimoniaux moins élevés et une étude de ces demandes sera faite dans la cadre d'une potentielle future modification du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des choix de la municipalité.

Il attire cependant l'attention sur le fait que les dispositions du règlement écrit ne devraient pas interdire l'application des diverses réglementations liées à la construction des bâtiments et notamment celles qui définissent leurs équipements et performances énergétiques et environnementales.

5. Le zonage

Beaucoup des interventions du public ont concerné des oppositions au zonage appliqué lors de l'élaboration du PLU. Elles nécessiteront certainement des réponses individuelles de la mairie à leurs auteurs, et peut-être devront-elles générer des modifications à intégrer lors d'un prochain projet de modification du PLU. Ces observations ont concerné les lieux suivants : Kerguet, Sarzeau bourg, Kerfrédéric, Kerhouet St Maur, Le Treste, Bois Danic, Kermaillard, Kerassel, Kerbiboul, Penvins, Brillac, Le Port de la Noëdic et le Poulhors.

Réponse de la commune :

Les demandes individuelles ont pour la plupart déjà été exprimées lors de l'élaboration ou des modifications ultérieures du PLU et ont été jugées irrecevables. De plus, elles ne peuvent pas être instruites dans la cadre d'une modification mais uniquement dans la cadre d'une procédure de révision.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur entend la réponse de la municipalité.

Il semble néanmoins que certaines demandes sont des points plus nouvellement soulevés par les intervenants. Certaines personnes ont expliqué que leur visite du commissaire enquêteur aurait été suggérée par les services de la mairie. Il reviendra alors à la municipalité d'en faire une analyse.

6. Les STECAL

Pas de remarques générales sur les STECAL.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Cf. objets N° 12 et 15 ci-après concernés en tant que STECAL.

7. Les éléments du paysage et du patrimoine bâti

Pas de remarques générales sur les éléments du paysage et du patrimoine bâti.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Cf. objets N° 20 et 21 ci-après concernés en tant qu'éléments du paysage.
L'objet N°19 est aussi concerné par un élément du patrimoine (Mur du Roy).

8. Les emplacements réservés

Pas de remarques générales sur les ER.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Cf. objets N° 16, 17, 18, 19 ci-après concernés en tant qu'emplacements réservés.

9. La loi littoral / les demandes de constructibilité

Certaines demandes de constructibilité, émise par le public lors de la présente enquête mais hors objets de la présente modification N°4 du PLU, concernent des secteurs déjà urbanisés (SDU), villages ou agglomérations qui font l'objet d'un recensement par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), au sens de l'Art. 42.3 de la loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018. Le projet de SCoT de la communauté « Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération a fait l'objet d'une enquête publique ces derniers mois et devrait être prochainement arrêté.

Une prochaine modification du PLU devrait être initiée pour mise en conformité avec le SCoT et permettre de rétablir la constructibilité de certains secteurs aujourd'hui exclus par application de la loi Littoral.

Ces observations ont concerné les lieux suivants : Bénance, Bodérin, Kerbiboul, la Route de St Jacques, Le Duer, Kerhouet St Maur, Bois Danic, Brillac, Lann Hoëdic, Tréhial, Kerhouet St Colombier, Kerfraval, Kerguillo, Kerjacob, Kerallier, Le Logeo, Le Poulhors, St Martin.

Réponse de la commune :

Une prochaine modification ou révision ne serait nécessaire que si notre PLU n'était pas compatible avec le futur SCOT de GMVA

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la municipalité qui correspond aussi à la prise en compte de son appréciation émise ci-avant (cf.§ 3- Appréciations du commissaire enquêteur sur le contexte).

Ces demandes, hors projet soumis à l'enquête publique, n'obtiendront pas d'avis du commissaire enquêteur dans le cadre de la présente enquête, comme rappelé au tableau récapitulatif des observations à chaque observation recensée.

La commune pourra se saisir directement de ces demandes pour envisager solutions ou réponses adaptées.

10. La circulation et les cheminements doux

Une observation demande de renforcer l'amplitude et fréquence de la ligne de cars desservant la presqu'île pour les usagers habituels et les estivants, ceci ne concerne pas le projet de modification actuel du PLU.

La liste des objets ci-après traite des remarques particulières.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Cf. objets N° 17, 18, 19 ci-après concernés en tant que circulation ou cheminements doux.

11. Divers

Une intervention (M09-M10) questionne sur une servitude omise au PLU sur Lann Hoédic, question hors objet du présent projet de modification de PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

(cf.§ 3- Appréciations du commissaire enquêteur sur le contexte).

4.2 CONSIDÉRATIONS PAR OBJETS**Objet 1 : Modification des hauteurs en Ubc**

Cet objet consiste à corriger une erreur du règlement écrit qui définissait 2 règles différentes pour les constructions en zone Ubc, en choisissant la règle à conserver.

Une observation (M05a) propose aussi de supprimer le paragraphe Ub10 imposant des hauteurs surbaissées à 3 ml des limites séparatives, générant des ruptures de faitages inesthétiques et facteurs de fuites de toitures et combles inconfortables.

Réponse de la commune :

Cette règle a été écrite dans le PLU afin de limiter les ombres portées.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune et donne **un avis favorable à cet objet N°1.**

Il rappelle néanmoins sa remarque émise au « § 4. Règlement écrit du 4.1 - Considérations Générales » du fait que le règlement écrit ne devrait pas interdire l'application des diverses dispositions règlementaires liées à la construction des bâtiments et notamment celles qui définissent leurs équipements et performances énergétiques et environnementales.

Objet 2 : Retrait du doublon à l'article 1AU 6

Cet objet consiste à corriger une erreur matérielle du règlement écrit en supprimant un paragraphe en doublon à l'Art. 1AU6. Cet objet n'a généré aucune remarque lors de l'enquête publique.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Cet objet est justifié aux yeux du commissaire enquêteur et emporte **un avis favorable** de celui-ci **sur cet objet N°2.**

Objet 3 : Correction de l'article 1AU 10 pour les logements aidés

Cet objet doit permettre aux logements aidés de faire des bâtiments plus hauts) en définissant des règles différentes pour les logements aidés en ajoutant un paragraphe de l'article 1AU 10 du règlement écrit : égout à 5.00m au lieu de 3.00m, 7m à l'acrotère au lieu de 3.50m, 9m au faitage au lieu de 7.50m.

2 intervenants font remarquer le manque de motivation de cette disposition et son inutilité du fait que ces dispositions sont déjà possibles au règlement actuel qui permet une harmonisation à l'existant. La conciliation des objectifs du SCoT de GMVA est demandée : Garantir une mixité sociale (DOO p16) et développer une architecture qualitative et des ambiances urbaines qui donnent envie, respectueuses des identités locales tant côté bâti que végétal (PADD p10).

Question du commissaire enquêteur :

La modification est décrite comme « un peu » plus haut alors qu'on augmente les valeurs prévues de 20% à 100%. Quelle raison justifie cette modification qui ne semble pas si anodine ?

Réponse de la commune :

Les hauteurs ont été relevées afin de permettre une meilleure habitabilité des bâtiments et de limiter l'emprise au sol donc l'artificialisation. Plus de logements pourront être prévus dans un même bâtiment grâce à une hauteur plus importante. La hauteur maximale reste à 9 m donc pas d'impact sur les ombres portées et l'insertion dans le bâti individuel.

Nous proposons la rédaction suivante en correction de la notice, plus claire et précise :

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

SECTEURS	Égout de toiture ou acrotère	FAITAGE ou au point le plus haut
1 AU	4 mètres	9 mètres

La hauteur maximale des dépendances est fixée à 4 mètres.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements public ou privé d'intérêt public et/ou collectif n'est pas limitée.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction (cf. dispositions générales pour le repérage du point de référence du calcul de hauteur). Sauf en cas de zones de submersion.

Dans une bande de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, ne peuvent jouxter que les constructions dont la hauteur de toiture ne dépasse pas :

- 3.00 mètres à l'égout
- ou 3.50 mètres à l'acrotère
- et 7.50 mètres au faitage

Pour les logements aidés les hauteurs peuvent atteindre y compris dans la bande des 3 mètres par rapport aux limites séparatives :

SECTEURS	Acrotère	Égout de toiture	FAITAGE au POINT LE PLUS HAUT ou ATTIQUE
1 AU	7 mètres	5 mètres	9 mètres

Cas particuliers :

Une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée :

- Pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ou au point le plus haut (ou faitage) avec celles des constructions voisines.
- Pour adaptation mineure.
- En cas de reconstruction après sinistre sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment avant sinistre.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Aux yeux du commissaire enquêteur, la nécessité de pouvoir créer plus de logements aidés sur la commune de Sarzeau sans consommation foncière excessive justifie le rehaussement des constructions avec des hauteurs compatibles à la création de logements en R+1 +combles. Le commissaire enquêteur prend acte de **la rédaction plus explicite proposée au mémoire en réponse du maître d'ouvrage** auquel il **donne un avis favorable**.

Pour autant, il suggère d'étudier si l'argument développé par la commune à l'objet 1 ci-dessus « limiter la hauteur des constructions dans la bande de 3 m par rapport aux limites séparatives pour limiter les ombres portées » pourrait garder sa justification sur les secteur 1AU comme dans les autres secteurs urbanisés diffus de la commune.

Objet 4 : Modification pour extension dans la zone aquacole Ac

Le projet justifie cet objet de modification du paragraphe 3 de l'article A 2 du règlement écrit en précisant que l'extension d'un bâtiment existant ne constitue, en principe, pas une extension de l'urbanisation et que les extensions permises par cette modification sont très encadrées afin de limiter leur emprise et surface, tout en rappelant les mentions relatives aux espaces proches du rivage et à la bande littorale de 100m.

Le dossier de notification du projet décrit l'état initial de l'environnement (p 81 à 117) ainsi que l'analyse des incidences de l'objet 4 (***et non objet 5 : coquilles à corriger dans la notice p118 et p120***) sur l'environnement (p118 à 121).

2 intervenants font remarquer ou questionnent :

- L'extension des locaux conforme à la charte ostréicole de 2010 n'intégrait alors pas le risque de forte élévation du niveau de la mer, ni le retrait du trait de côte. Il faut intégrer ces prévisions prises en compte dans le schéma de mise en valeur de la mer en cours de révision avant d'autoriser l'extension.
- Est-il crédible de réaliser des extensions de construction en zone Ac, vu la fragilité du littoral, hausse du niveau de la mer, érosion littorale qui sont envisagées ?
- N'y a-t-il pas risque de voir un logement du gardien se transformer en logement si l'on autorise son extension ?
- Le terme "locaux professionnels" est très vague, imprécis par rapport aux termes utilisés avant, "terre-pleins, bâtiment d'exploitation, d'accueil, de vente ..." Ne peut-on y voir une facilité d'ouverture de "restauration". Une plus grande précision serait bienvenue.

Question du commissaire enquêteur :

Une rédaction plus restrictive est-elle envisageable pour éviter les vraisemblables écarts évoqués par les observations du public et la prise en compte des évolutions climatiques qui se confirment ?

Réponse de la commune :

Pour faire suite aux remarques, il pourrait être proposé de modifier la rédaction afin d'éviter tout débordement mais les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau doivent être maintenues, rédaction proposée :

« Les extensions des locaux professionnels (hors loges de gardien et logements) sont autorisées dans la limite de 30 % de l'emprise des bâtiments existants sur l'unité foncière sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol.

Elles se feront dans le respect de la réglementation des espaces proches du rivage et de la loi littoral (bande des 100 m). Seules sont autorisées les extensions dont la destination nécessite la proximité immédiate de l'eau. »

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la rédaction proposée au mémoire en réponse, plus précise et donne un avis favorable à l'objet 4.

Néanmoins, il lui semble important de fixer une référence temporelle pour la définition du bâti existant à prendre en compte pour les extensions de bâtiments. **Il recommande de préciser que cette disposition s'applique pour le bâti existant à compter d'une date de référence à définir.**

De plus il suggère de rappeler au règlement écrit que les autorisations individuelles d'urbanisme ne seront accordées qu'après validation du respect des documents d'urbanismes applicables tels que le Schéma de Mise en valeur de la Mer.

Objet 5 : Reclassement de Aa vers Ax : CET de Bodérin

Le reclassement du Centre d'Enfouissement Technique (CET) de Bodérin de la zone Aa vers la zone Ax est projeté pour adapter le PLU aux besoins de la commune. La parcelle concernée par le reclassement a une surface de 16,62 ha. Ceci entraîne la modification du règlement graphique.

La Chambre d'Agriculture et un intervenant du public sont défavorables à ce classement d'une parcelle auparavant dédiée à l'enfouissement de déchets inertes, pour désormais permettre l'enfouissement de déchets non inertes qui interdiront à terme de retrouver des parcelles agricoles exploitables en zone hors EPR.

Question du commissaire enquêteur :

Si ce reclassement s'impose à la commune pour s'adapter à ses besoins, quelles dispositions compensatoires peuvent-elles être envisagées pour éviter cette perte de terres agricoles ?

Réponse de la commune :

Ce site n'est plus à vocation agricole depuis très longtemps. Il ne s'agit donc pas de perte de terres agricoles. La commune de Sarzeau a une politique exemplaire de reconquête de terres agricoles et cette politique avait été concertée avec la chambre d'agriculture et est régulièrement montrée en exemple. Cette politique a permis d'installer de nouveaux agriculteurs et nous poursuivons nos efforts.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le classement Aa initial de la parcelle semblait permettre un retour à l'activité agricole de ce secteur au terme de l'enfouissement de déchets inertes comme le souligne la Chambre d'Agriculture. La mairie confirme, en réponse à l'observation M08c du tableau annexe du présent document, que ce secteur n'accepte plus de dépôts ou de déchets et il est aujourd'hui en finalisation de réhabilitation.

La transformation de cette parcelle en zonage Ax couplé à l'objet suivant N°6 modifiant très sensiblement le règlement écrit lié au zonage Ax, l'ouvrant comme centre d'enfouissement technique et apte au dépôt et traitement de matière vivantes d'origine maritimes et destinées à être valorisées (type algues ...) change fortement la destination potentielle du secteur.

Sans mesure compensatoire proposée par la commune pour cette surface reprise sur les surfaces à destination agricole, **le commissaire enquêteur émet un avis défavorable sur ce point qui constituera une réserve à son avis général.**

Objet 6 : Adaptation du règlement en Ax

Plusieurs objectifs à la modification du chapeau et de l'article Ax 1 du règlement applicable aux secteurs Ax - Ax1 ainsi que l'article A 2 du règlement écrit :

- adaptation du règlement pour élargir les possibilités d'usage au photovoltaïque en Ax
- adaptation du règlement pour permettre le traitement des algues en particulier.
- intégration du CET de Bodérin dans la zone Ax, donc accessible aux installations photovoltaïques au sol en complément des toitures.

Les interventions sur cet objet sont de plusieurs ordres :

- Le préfet indique une fragilité juridique à l'autorisation des installations photovoltaïques au sol.
- La chambre d'agriculture s'oppose à l'autorisation des installations photovoltaïques au sol en zone A et Ax qui interdisent un usage agricole à ces parcelles.
- Morbihan Énergies propose de ne pas limiter l'autorisation aux seules installations photovoltaïques mais aussi d'ouvrir la possibilité d'installations solaires thermiques.
- Le collectif des habitants de Kérentré, s'oppose à l'autorisation de stockage et traitement des algues sur le site de La Motte, déjà classé Ax et Ax1, distant de moins de 800m des habitations des hameaux de Kérentré et du Pouldu : inapte à l'accueil d'installations solaires, ce site serait par défaut dédié au stockage et lavage d'algues avant transfert vers un site de valorisation. Il en résultera une augmentation sensible des circulations de tracteurs et camions, doublé du fait des entrées et sorties des algues du site, des désagréments aux habitants proches (bruit, odeurs, mouches,...) et une atteinte environnementale dues aux eaux de lavage des algues en zone humide et proche du rivage du Golfe du Morbihan.
- Les élus de « Sarzeau, un avenir partagé » questionnent sur le critère retenu pour apprécier la proximité des habitations et sur les études préalables à ces installations (circulations, pollution olfactive et sur les infiltrations d'eaux.

Question du commissaire enquêteur :

- La présentation de l'objet 6 ne présente aucune information aux éléments soulevés par les précédentes observations. Quelles réponses la commune peut-elle apporter à ces questions pour justifier de cette modification du règlement écrit ?

Réponse de la commune :

Au regard de la fragilité juridique soulevée par le Préfet, nous proposerons la suppression de la modification du PLU relative à la pose de panneaux photovoltaïques au sol tout en maintenant l'autorisation des panneaux solaires thermiques sur les bâtiments. Nous ajouterons, pour répondre aux enjeux climatiques et dans la perspective de politiques volontaires en matière d'économie d'énergie que « les installations visant à la production d'énergies renouvelables seront autorisées ».

Concernant le sujet lié au traitement des algues, l'objet est simplement de rendre possible la valorisation des algues dans une filière à créer. Ceci évitera les pesticides et favorisera les circuits courts et la filière bio. Il faut préciser que toute installation sera soumise à autorisations d'urbanisme et environnementale. L'objet de la modification du PLU n'est pas de statuer sur un projet particulier mais de rendre les choses possibles sous conditions.

Il est dommage de constater que les démarches visant à valoriser une matière première naturelle existante sur notre territoire ne soient pas comprises et accompagnées par une population qui sait être soucieuse de la présence d'algues sur les plages en période estivale en se manifestant bruyamment auprès des élus ou qui combat l'utilisation des pesticides de manière virulente parfois.

Les algues seraient lavées sur place et séchées, au plus près de leur lieu de ramassage afin de garder leurs qualités. Elles pourraient être ainsi valorisées au lieu d'être épandues faute de structure adaptées sur site. Les nuisances liées à l'épandage seraient alors supprimées.

Les algues deviennent un problème majeur de santé publique et nous constatons une augmentation des arrivages liés au réchauffement climatique. Nous devons trouver des solutions localement.

Le trafic généré est à relativiser. Par ailleurs une nouvelle route sera construite en 2020. Elle évitera le village de Kerentré pour le bien être des habitants. Sa maîtrise foncière est déjà assurée. Les habitants en ont été informés par courrier officiel.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur entend les modifications à l'objet prévu au dossier initial proposées par la commune à son mémoire en réponse panneaux solaires, photovoltaïques ou thermiques, limités aux seules couvertures des bâtiments, ouvrant même la possibilité à toutes installations de production d'énergie renouvelable. **Il considère ces dispositions comme aptes à répondre au risque juridique évoqué et s'y déclare donc favorable. Il fait néanmoins remarquer** que si les installations de panneaux solaires au sol interdisent toute culture sur les surfaces concernées, un rehaussement suffisant de ces installations au dessus du sol, moyennant une structure adaptée, permettrait néanmoins de créer ou de maintenir une activité agricole d'élevage dans ces parcelles sous et entre les panneaux. Ceci ouvrirait la possibilité à des installations à usage collectif, là où les seules toitures ne permettraient que des installations de faible production et donc à usages limités.

Concernant les dispositions autorisant le traitement des algues proposé sur le secteur Ax :

Le commissaire enquêteur constate bien la nécessité pour les communes de la presqu'île de Rhuy de disposer de solutions de stockage et de traitement des algues arrivant en masse sur leurs rivages, d'autant

plus lors des phénomènes climatiques constatés ces dernières années (tempêtes d'été), et comprend la volonté de pouvoir les valoriser au plus proche de la zone d'échouage. Or le secteur Ax de la commune, aujourd'hui proposé à cette activité, se trouve en partie séparé du village de Kérentré par la seule route C6 et le sous-secteur d'extension programmé Ax1 de cette zone : ses habitants manifestent une inquiétude bien compréhensible à cette possibilité envisagée à la proximité immédiate de leurs résidences principales ou de vacances. Il est effectivement de notoriété publique que des concentrations d'algues humides en période chaude génèrent des nuisances accrues, olfactives et sur l'environnement, sans compter les parcours de véhicules de transport, tout cela inévitablement durant la période estivale de forte occupation des maisons et de leurs extérieurs.

Certes le secteur ne porte aujourd'hui pas de projet précis à cette fin, mais il semble au commissaire enquêteur, qu'il faille dès cette étape, apporter des justifications plus étayées sur les points soulevés, ou envisager un secteur moins exposé pour proposer cette activité avec une acceptabilité de la population concernée. **Cet objet reçoit donc en l'état, un avis défavorable du commissaire enquêteur, ce qui justifiera une réserve à son avis général.**

Objet 7 : Précision au règlement pour les locaux commerciaux

Il s'agit de préciser au règlement l'interdiction aux seuls rez-de-chaussée des changements de destination pour les locaux commerciaux. Cet objet entraîne la modification de l'article Ua 1 ainsi que de l'annexe n°7 du règlement écrit et n'a généré aucune remarque lors de l'enquête publique.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur comprend que les rues commerçantes ne justifient pas de prendre en compte les étages des immeubles comme surfaces commerciales imposées. Il considère justifié de n'interdire les changements de destination qu'aux seuls locaux commerciaux en rez-de-chaussée des bâtiments du périmètre urbain délimité.

Objets 8 – 9 - 10 : Ajustement du règlement de la zone Ub, Ua et 1AU : châssis de toit et clôtures

L'objectif est de faire sortir la notion de châssis de toit en dehors du paragraphe des lucarnes pour une meilleure différenciation. Il s'agit également d'ajuster le règlement en ce qui concerne les clôtures situées en limite séparatives et en bordure de voie afin de rendre la règle plus claire et efficace.

Cet objet entraîne la modification de l'article Ub 11 du règlement écrit.

En ce qui concerne les clôtures en plastique, plusieurs interventions remarquent :

- Quel est le but de cette disposition : interdire le matériau plastique ou les murs de clôture blanc ?
- Réfléchir à la possibilité de meilleures solutions intégrant le plastique qui ne se dégrade pas : PVC imitation bois par exemple.

- On pourrait permettre les clôtures séparatives en PVC avec des prescriptions esthétiques (ajourées, imitation bois) pour limiter les conflits de voisinage pour défaut d'entretien de haies ou autres brandes.

Question du commissaire enquêteur :

- *Il serait intéressant de fournir une justification claire à ce choix d'exclure les clôtures PVC et/ou des précisions sur les dispositions acceptables.*
- *Le descriptif des clôtures PVC parle de « quilles » en PVC. Ceci ne correspond à aucune notion constructive. Il s'agit peut-être des poteaux... Quelle autre vocabulaire peut-il être utilisé pour définir ce point du règlement ?*

Réponse de la commune :

Des modifications des ajustements prévus aux objets 8, 9 et 10 sont fait pour une meilleure compréhension et cohérence de la modification. Nous supprimons l'interdiction du PVC de la modification et des articles la mentionnant déjà.

Les textes à suivre sont donc à substituer dans la notice.

Objet 8 : Ub

Pour toutes les zones Ub, un travail d'harmonisation des clôtures et des haies est fondamental. Le réseau de clôtures constitue la trame paysagère qui s'impose à tous, c'est l'interface entre l'espace public et l'espace privé.

Les clôtures sur rue ou sur voie doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin).

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

Clôtures sur voie privée ou publique

La hauteur maximale des clôtures sera de 1.50 mètre sauf pour les clôtures réalisées en continuité de clôtures existantes ayant une hauteur supérieure.

- *Talus existants, haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,*
- *Les murets de pierre de type local devront être maintenus et entretenus,*
- *La hauteur maximale des clôtures sera de 1,50 mètre :*
 - ✓ *Murs bahuts en maçonneries enduites ou de pierres de moellons granit du pays apparentes d'une hauteur maximale de 1 mètre éventuellement complétés par des lisses ajourées des grilles ou des grillages, l'ensemble ne pouvant avoir une hauteur supérieure à 1,50 mètre.*
 - ✓ *Clôture avec talus ou soubassement servant de soutènement d'une hauteur maximale de 25 cm surmonté de lisses ajourées, de grilles, de grillages. L'utilisation de ce type de clôture permettra de retenir la terre. Le soubassement servant de soutènement sera constitué en béton teinté dans la masse, de couleur sombre.*
- *Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non, ou en parpaings apparents sont interdites, les bâches plastiques sont interdites.*

Clôture en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures sera de 1.80 mètre, sauf pour les clôtures réalisées en continuité de clôtures existantes ayant une hauteur supérieure.

- *Les clôtures en limites séparatives ne correspondant pas à un alignement sur voie peuvent répondre au type des clôtures ~~sur voies précédemment décrites~~ suivantes :*

- *Talus existants, haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,*
- *Les murets de pierre de type local devront être maintenus et entretenus,*
- *La hauteur maximale des clôtures sera de 1,80 mètre :*
 - ✓ *Murs bahuts en maçonneries enduites ou de pierres de moellons granit du pays apparentes d'une hauteur maximale de 1 mètre éventuellement complétés par des lisses non ajourées ~~des grilles ou des grillages~~, l'ensemble ne pouvant avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre.*
 - ✓ *Clôture avec talus ou soubassement servant de soutènement d'une hauteur maximale de 25 cm surmonté de lisses non ajourées, de grilles, de grillages. L'utilisation de ce type de clôture permettra de retenir la terre. Le soubassement servant de soutènement sera constitué en béton teinté dans la masse, de couleur sombre.*
- ~~Toutefois seront admises~~ *les clôtures en bois non ajourées d'une hauteur maximale de 1.80 mètre ainsi que les clôtures en grillage doublées de brande ou de haies végétalisées dans la limite de 1.80 mètre de hauteur,*
- *Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents, ~~les clôtures en PVC, les lisses ajourées~~, les bâches plastiques sont interdites,*

Objet 9 Ua

En zones Uaa, Uab et Uac, un travail d'harmonisation des clôtures et des haies est fondamental. Le réseau de clôtures constitue la trame paysagère qui s'impose à tous, c'est l'interface entre l'espace public et l'espace privé.

Les clôtures sur rue ou sur voie doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin).

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

Clôtures sur voie privée ou publique

- *Talus existants, haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,*
- *Les murets de pierre de type local devront être maintenus et entretenus,*
- *En secteur Uaa, la hauteur maximale des clôtures sera de 2 mètres, en maçonneries enduites ou de pierres de moellons granit du pays apparentes,*
- *En secteur Uab et Uac, la hauteur maximale des clôtures sera de 1.50 mètre : murs bahuts en maçonneries enduites ou de pierres de moellons granit du pays apparentes d'une hauteur maximale de 1 mètre éventuellement complétés par des lisses, des grilles ou des grillages, l'ensemble ne pouvant avoir une hauteur supérieure à 1.50 mètre.*
- *Les murs de pierres naturelles de pays, en prévoyant la gestion des eaux pluviales d'1m50.*
- ~~*Les clôtures en PVC sont interdites, ainsi que les lisses ajourées, les quilles en PVC en secteurs Uaa—Uab—Uac*~~
- *Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourées ou non, ou en parpaings apparents. Les bâches plastiques sont interdites*

Clôture en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures sera de 1.80 mètre

- *Les clôtures en limites séparatives ne correspondant pas à un alignement sur voie peuvent répondre au type des clôtures ~~sur voies précédemment décrites~~ suivantes :*
- *Talus existants, haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,*
- *Les murets de pierre de type local devront être maintenus et entretenus,*

- ~~En secteur Uaa, la hauteur maximale des clôtures sera de 1.80 mètres, en maçonneries enduites ou de pierres de moellons granit du pays apparentes,~~
- ~~En secteur Uab et Uac, la hauteur maximale des clôtures sera de 1.80 mètre:~~ murs bahuts en maçonneries enduites ou de pierres de moellons granit du pays apparentes d'une hauteur maximale de 1 mètre éventuellement complétés par des lisses non ajourées, des grilles ou des grillages, l'ensemble ne pouvant avoir une hauteur supérieure à 1.80 mètre.
- Les murs de pierres naturelles de pays ou enduit de couleur similaire à la construction principale, en prévoyant la gestion des eaux pluviales.
- ~~Les clôtures en PVC sont interdites, ainsi que les lisses ajourées, les quilles en PVC en secteurs Uaa-Uab-Uac~~
- ~~Toutefois seront admises~~ les clôtures en bois **non ajourées** d'une hauteur maximale de 1.80 mètre ainsi que les clôtures en grillage doublées de brande dans la limite de 1.80 mètre de hauteur,
- Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaing apparents, ~~les clôtures en PVC,~~ les bâches plastiques sont interdites.

Objet 10 : zone 1AU

Un travail d'harmonisation des clôtures et des haies est fondamental. Le réseau de clôtures constitue la trame paysagère qui s'impose à tous, c'est l'interface entre l'espace public et l'espace privé.

Les clôtures sur rue ou sur voie doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin).

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

Clôtures sur voie privée ou publique

- Talus existants, haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- Les murets de pierre de type local devront être maintenus et entretenus,
- La hauteur maximale des clôtures sera de 1,50 mètre : murs bahuts en maçonneries enduites ou de pierres de moellons granit du pays apparentes d'une hauteur maximale de 1 mètre éventuellement complétés par des lisses ajourées des grilles ou des grillages, l'ensemble ne pouvant avoir une hauteur supérieure à 1,50 mètre.
- Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non, ou en parpaings apparents sont interdites, **les bâches plastiques sont interdites**

Clôture en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures sera de 1.80 mètre

- **Les clôtures en limites séparatives ne correspondant pas à un alignement sur voie peuvent répondre au type des clôtures sur voies précédemment décrites suivantes :**
- **Les murets de pierre de type local devront être maintenus et entretenus,**
- **Murs bahuts en maçonneries enduites ou de pierres de moellons granit du pays apparentes d'une hauteur maximale de 1 mètre éventuellement complétés par des lisses non ajourées des grilles ou des grillages, l'ensemble ne pouvant avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre.**
- **Les clôtures en bois non ajourées d'une hauteur maximale de 1.80 mètre ainsi que les clôtures en grillage doublées de brande dans la limite de 1.80 mètre de hauteur,**
- **Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaing apparents, les clôtures en PVC, les bâches plastiques sont interdites,**

Appréciation du commissaire enquêteur :

La nouvelle rédaction proposée au mémoire en réponse de la commune résulte d'une argumentation plus explicite et justifie les dispositions nouvelles : elle permet la prise en compte de matériaux nouveaux acceptables et interdit les solutions inesthétiques, préservant ainsi l'aspect général de la commune. **Le commissaire enquêteur est favorable à ces nouvelles dispositions du règlement écrit pour les secteurs Ub, Ua et 1AU.**

Objet 11 : Correction des règles relatives aux extensions en A et N

La modification de l'article Ah 11 et l'article Nh 11 au règlement écrit corrige des erreurs matérielles au règlement des zones Ah et Nh au sujet de l'extension des bâtiments liés aux professions agricoles afin de les traiter de manière identique aux autres activités (artisanales, d'hôtellerie ou de restauration) en faisant évoluer la surface maximale autorisée des extensions à 30% et 50 m².

Cet objet n'a généré aucune remarque du public ou des PPA.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ces dispositions, conformes aux usages aujourd'hui et souvent retenues et acceptées dans les règlements écrits, entraînent un avis favorable du commissaire enquêteur.

Néanmoins, il lui semble important de fixer une référence temporelle pour la définition du bâti existant à prendre en compte pour les extensions de bâtiments. Il recommande de préciser que cette disposition s'applique pour le bâti existant à compter d'une date de référence à définir.

Objet 12 : Adaptation du règlement en Ah et Nh : extension bâtiments agricoles

Comme pour l'objet 11, la modification de l'article Ah 2 et l'article Ah 11 ainsi que l'article Nh 2 et l'article Nh 11 du règlement écrit permet l'extension des bâtiments agricoles au même titre que les professions d'activités artisanales, d'hôtellerie ou de restauration avec 30% et 50 m².

Cet objet n'a généré aucune remarque du public et un avis défavorable de la Chambre d'Agriculture préférant une modification de zonage sur lieux concernés.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ces dispositions, conformes aux usages aujourd'hui et souvent retenues et acceptées dans les règlements écrits, entraînent un avis favorable du commissaire enquêteur.

Néanmoins, pour répondre à l'objection de la Chambre d'Agriculture, les extensions envisagées sont suffisamment limitées en dimensions pour ne pas grever l'espace agricole de façon significative, mais pour ne renforcer cette limite, il lui semble important de fixer une référence temporelle pour la définition du

bâti existant à prendre en compte pour les extensions de bâtiments. Il recommande de préciser que cette disposition s'applique pour le bâti existant à compter d'une date de référence à définir.

Objet 13 : Adaptation du règlement : pose de panneaux photovoltaïques

La modification de l'article A 2, de l'article Ah 1 et l'article Ah 2 ainsi que de l'article Nh 1 et l'article Nh 2 du règlement écrit permet la pose de panneaux photovoltaïques uniquement sur les toits des bâtiments existants et dont la vocation correspond à la destination des zones Aa, Ah et Nh.

Le dossier de notification du projet décrit l'état initial de l'environnement (p 81 à 117) ainsi que l'analyse des incidences de l'objet 13 sur l'environnement (p122 à 125).

Seule Morbihan Énergies propose de ne pas limiter les installations solaires aux seuls panneaux photovoltaïques, mais d'inclure aussi les panneaux solaires thermiques.

Question du commissaire enquêteur :

- *Une raison s'oppose t'elle aux installations solaires thermiques sur les toits des bâtiments ?*

Réponse de la commune :

La modification peut inclure l'autorisation aux panneaux solaires thermiques

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'autorisation à l'installation de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sur les toitures des bâtiments autorisés en zones Aa, Ah, et Nh. Il y souscrit et donne **un avis favorable à cette disposition**.

Objet 14 : Reclassement d'une parcelle de Ue vers Ub : collège Sainte Marie

Suite à l'acquisition foncière de la parcelle CK147 issue du tènement du collège, il s'agit de reclasser un morceau de parcelle de 300 m2 situé à l'arrière du collège Sainte Marie de la zone Ue (secteur destiné aux équipements publics et d'intérêt collectif) vers la zone Uac (secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat).

Les 2 parties concernées par cette modification (OGEC du collège Ste Marie vendeur et l'acheteur M. Marnas) se sont présentés lors d'une permanence et sollicitent de rajouter environ 30m² à la parcelle décrite afin de permettre en retournement de véhicule chez l'acquéreur de cette parcelle.

Le groupe d'élus « Sarzeau, un avenir partagé » note qu'il s'agit ici de satisfaire à une demande privée sans aucune raison d'intérêt général.

Questions du commissaire enquêteur :

- *Comment la commune justifie-t-elle de satisfaire une demande particulière en modifiant un PLU d'intérêt général ? N'est ce pas prendre un risque de multiplicité de demandes d'augmentation de constructibilité ?*
- *La justification évoque un classement de la parcelle concernée modifié en Ub et la description parle d'un classement Uac. Quelle version sera retenue ?*

Réponse de la commune :

La parcelle objet de la modification est déjà grevée d'une servitude de passage pour desservir la parcelle du riverain. Son classement en Uac aurait pu être envisagée plus tôt. Le produit de la vente par le collège privé lui permettra de réaliser des travaux d'intérêt général au bénéfice des élèves. Cette vente est attendue par le collège pour réaliser les travaux nécessaires.

L'ajout des 30 m² supplémentaire ne semble pas indispensable, une autre solution peut être envisagée.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Comme l'indique la commune à l'observation M34d du tableau des observations, ce terrain était déjà grevée d'une servitude permettant d'accéder à la parcelle C142 à construire. Les 2 intervenants sont en accord sur cette demande permettant de pérenniser la propriété de cet accès, la vente de cette parcelle permettant au collège de financer certains travaux. **Le commissaire enquêteur donne un avis favorable sur cet objet**, certes relevant d'une demande privée, mais générant un avantage aux 2 parties sans perturber l'intérêt collectif.

Le commissaire enquêteur considère acceptable, **et recommande de valider la demande complémentaire** par les 2 intervenants vendeur et acheteur lors de l'enquête d'**augmenter de 24 m² le secteur Uac** pour autoriser un retournement de véhicule sur la parcelle acquise. Ceci permettra une remise en circulation des véhicules sortants de la nouvelle maison en marche avant sur la voie publique, solution certainement plus sécurisante pour tous. Il faudra peut-être s'assurer de cet usage maintenu dans le temps lors de l'autorisation d'urbanisme à accorder. Le tableau des surfaces en p 44 de la notice sera à corriger quelle que soit la décision de la commune (aujourd'hui pas de différence entre avant et après modification !)

Objet 15 : Agrandissement du zonage Ah sur Ab : entreprise Flavocéan

La parcelle concernée appartient à l'entreprise Flavocéan dont seule l'emprise des bâtiments actuels est classée en zone Ah. Il s'agit de rendre constructible une part du reste de l'emprise foncière (800 m²) de la parcelle et permettre l'extension des bâtiments et maintenir sur site les emplois très qualifiés (ingénieurs) de cette société exemplaire et remarquable de la commune. C'est à tort que la parcelle a été classée en

zone Aa par le PLU car tout le tènement appartient à l'entreprise et a vocation à permettre son activité. En effet, le stockage est réalisé sur cet espace depuis des années.

Le dossier de notification du projet comprend l'analyse des incidences de l'objet 15 (et non 16 comme indiqué en titre) sur l'environnement (p126 à 128).

Le préfet considère que l'argumentation proposée n'est pas suffisante.

1 intervenant fait la même analyse et interroge sur l'usage réel de l'espace alloué en Ah.

Le groupe d'élus « Sarzeau, un avenir partagé » note que ce classement avait été initialement prévu au plus proche des bâtiments existants justement pour éviter leur extension abusive.

Question du commissaire enquêteur :

- *Sur plan, la modification de zonage semble limitée au seul espace au Nord du bâtiment le plus au nord de la parcelle. Est-ce la ratification d'un usage en cours ou une autre justification peut-elle être argumentée. ?*

Réponse de la commune :

L'adaptation du PLU est nécessaire pour permettre le développement d'une entreprise et ainsi conserver l'activité économique et le savoir-faire de pointe sur la commune. Cette entreprise de recherche et développement est leader dans son domaine et il n'est pas normal que le zonage ne puisse pas s'appuyer sur la limite de la parcelle.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur constate que le classement Ah de la parcelle de l'entreprise FLAVOCEAN ne concerne aujourd'hui que l'emprise actuelle du bâtiment et une toute proche périphérie autour du bâtiment, soit moins d'un 1/3 de la surface totale de la parcelle. Le rajout de 800 m² proposé au secteur Ah pris sur le secteur Ab va porter environ la zone constructible à la moitié de la parcelle. Cette disposition est donc très limitée et lui paraît pertinente si ceci permet de conserver cette entreprise à faible impact environnemental sur son territoire avec ses emplois qualifiés et sa forte image ressentie localement.

Le commissaire enquêteur donne donc un avis favorable à cet objet.

Objet 16 : Suppression de l'emplacement réservé n°13 Banastère

L'emplacement réservé n°13 Banastère situé au Sud-Est du territoire communal est devenu sans objet.

3 intervenants dont A3SG et les élus de « Sarzeau, un avenir partagé, s'interrogent sur la motivation de l'abandon de cet emplacement réservé.

Question du commissaire enquêteur :

- *Quelle est la motivation formelle de l'abandon de cet emplacement réservé ?*

Réponse de la commune :

L'emplacement réservé n°13 était prévu pour la réalisation de stationnements. Ceux-ci ont été réalisés plus au nord et il n'y a plus de besoin sur ce secteur.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Cette parcelle de 323m² est séparée de la plage par la seule rue Marie Le Franc, donc dans la bande des 100m. Le commissaire enquêteur a constaté des emplacements de parking disponibles à proximité et il considère effectivement que l'emplacement réservé N°13 destiné à la création de stationnement automobile ne se justifie plus. **Il donne donc un avis favorable à la suppression de cet emplacement réservé.**

Par contre, la parcelle est aujourd'hui arborée dans un espace remarquable, certes non spécifiquement classé. **Il recommande donc de préserver cet espace paysagé** par une disposition de protection adaptée.

Objet 17 : Suppression de l'emplacement réservé n° 29 Brénudel

L'acquisition portant sur une partie des 2 propriétés a été réalisée. Un permis de démolir d'un ancien garage en alignement sur la voie a été délivré. Les travaux de démolition sont en cours. Cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

Questions du commissaire enquêteur :

- *Cet emplacement réservé devait permettre un élargissement de la voie de circulation automobile. Au jour de l'enquête la modification de la voirie semble avoir été réalisée. Est-ce réellement le cas ?*
- *Ne serait-il pas opportun de rajouter la motivation initiale de cet emplacement réservé à la justification de cet objet ?*

Réponse de la commune :

L'emplacement réservé avait pour but l'achat et la démolition d'un bâtiment empêchant l'élargissement de la voie. Le bâtiment a été acquis et détruit, les aménagements de voirie vont être entrepris dans les mois à venir.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Cet emplacement réservé était dédié à un aménagement de voirie. La mairie en est devenue propriétaire, un bâtiment a été démoli, le commissaire enquêteur a constaté sur place qu'un premier élargissement de voie a déjà été réalisé et la mairie envisage un aménagement modificatif dans un futur proche.

L'emplacement réservé a obtenu son application correspondant à sa justification initiale. **Le commissaire enquêteur donne donc un avis favorable à sa suppression du PLU.**

Objet 18 : Création d'un emplacement réservé route de Saint Jacques

La création d'un emplacement réservé route de Saint Jacques, d'environ 1 950 m², situé au Sud du bourg.

Doit permettre d'améliorer la sécurité routière dans le virage après Kerséal.

Question du commissaire enquêteur :

- *Cet emplacement réservé doit permettre une modification de voirie sur la route de St Jacques. Au jour de l'enquête la modification de la voirie semble avoir été réalisée de longue date. Est-ce réellement le cas ?*

Réponse de la commune :

Cet emplacement réservé aura vocation à sécuriser la voie qui présente actuellement un tracé abrupt dans son virage de raccordement à la voie existante.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur a pu constater la configuration routière de la sortie de Kerséal sur la route de St Jacques. Son débouché en stop sans visibilité nécessitait un aménagement qui a déjà été réalisé sur les parcelles disponibles. Néanmoins le virage actuel est encore très prononcé et rend nécessaire une modification complémentaire pour sécuriser la circulation à cet endroit.

Aux yeux du commissaire enquêteur, ceci justifie la création de l'emplacement réservé proposé. Il prononce donc un **avis favorable à cet objet N°18**.

De plus, la commune a confirmé en réponse à l'observation M23 du tableau des observations (*annexe des présentes conclusions*) que le trajet Sarzeau-St Jacques est inclus au plan vélo et sera réalisé : le commissaire enquêteur en prend acte.

Objet 19 : Création d'emplacements réservés Plan Vélo et Route Départementale

Cet objet concerne deux sujets à ne pas mélanger :

- La déviation de la route départementale (RD) qui représente un premier Emplacement Réservé au profit du Département 56 pour la voie routière. Cette route départementale très circulée (4500 véhicules/jour) dessert le château de Suscinio, site départemental majeur ainsi que le quartier de Landrezac-Penvins. Il convient d'éviter Kerguet inadapté à cette circulation du fait de son étroitesse. Le Département du Morbihan est déjà propriétaire des trois quarts du linéaire nécessaire à la réalisation de ce projet.
- L'Emplacement Réservé pour le plan vélo situé au sud de cette emprise routière est au profit de la commune afin d'assurer la continuité cycle dans le cadre du plan vélo entre Sarzeau et Penvins.

Le Conseil Départemental demande à la commune de solliciter une demande officielle pour aménager la piste cyclable sur les propriétés privées du département.

Un intervenant s'étonne de subir actuellement une procédure d'expropriation de sa parcelle YR52 après une proposition de préemption qu'il n'a pas souhaité accepté du fait de l'énorme perte financière générée, tout cela pour un emplacement réservé non encore arrêté

Réponse de la commune :

Propriété en zone Ns, dans la marge de recul et en secteur de préemption.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire prend acte de la réponse de la commune à propos de la parcelle YR52 : cf. Observation R06 du tableau des observations (*annexe du présent document*). Ce point, hors cadre du projet, ne permet pas un avis du commissaire enquêteur qui ne doit se prononcer que sur le seul projet soumis à l'enquête.

Un intervenant souhaite voir maintenir l'issue de sa parcelle 302/275 sur la voirie à la suite des travaux et réclame un bornage.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire prend acte de la réponse de la commune à propos de cette observation R11 du tableau des observations (*annexe du présent document*). Cette parcelle sise à proximité du parcours de la future route départementale nécessitera une demande particulière de son propriétaire au Conseil Départemental.

L'agriculteur de la zone de Toulbihan et Poulhors demande de prévoir que les changements de direction des chemins ne soient pas angles droits afin de permettre le virage des chariots hippomobiles attelés. Il propose d'étudier avec la mairie une signalétique permettant une coactivité harmonieuse entre les piétons et vélos et les usages agricoles (parcours de troupeaux, tracteurs et attelages hippomobiles).

Réponse de la commune :

Une étude attentive de l'ergonomie de la voie vélo sera faite en prenant en compte les contraintes des exploitants agricoles et des usagers.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire prend acte de la réponse de la commune sur ces points, et donne un avis favorable à son application, de préférence dans le cadre d'une concertation construite avec les utilisateurs des parcelles agricoles et touristiques.

1 intervenant et 2 associations (AS3G et LA MAISON FORTE) s'inquiètent de la création de la voie de déplacements doux qui devrait entraîner la destruction du « Mur du Roy », patrimoine historique daté de 800 ans pour certains passages dont un à Kerguet dessiné à l'emplacement le plus préservé de ce mur qui délimitait le parc de chasse du château de Suscinio. La MAISON FORTE demande donc d'étudier la

possibilité de décaler l'émergence de la piste cyclable, mais aussi de la voirie automobile en dehors de l'emprise de Kerguet pour éviter cette portion remarquable du mur.

Questions du commissaire enquêteur :

- *Le commissaire enquêteur souhaite connaître les réponses que peut apporter la commune aux remarques ci-dessus émises par les intervenants. Les éléments proposés par les intervenants peuvent-ils encore être intégrés au projet ?*
- *La présentation de cet objet dans le dossier par quelques petites cartes à une échelle inexploitable et sans légende ne permet pas de comprendre aisément les tracés évoqués. La mairie prévoit-elle d'en revoir la présentation ?*
- *Le texte de cet objet contient une coquille de chiffre : il évoque l'objet 20 alors qu'il s'agit du N°19.*

Réponse de la commune :

L'emplacement de la rectification de la future RD 198 ne peut pas faire l'objet de modification au regard des normes applicables aux routes départementales. La piste cyclable accompagnera la future RD. Par ailleurs, la commune de Sarzeau vient de préempter la parcelle ZV 219 à Kerguet afin d'éviter une construction contre le Mur du Roy.

De plus, c'est l'actuelle municipalité qui a identifié le Mur du Roy comme élément de paysage. Nous envisageons de travailler à sa remise en état et y sommes attachés en tant que patrimoine unique et remarquable. Cependant il est impossible de ne pas démolir une petite longueur pour faire passer la route et la piste cyclable. La circulation dans Kerguet devient intenable avec plus de 8000 véhicules par jour en été et il est impossible de traverser ce village à vélo. Le projet est inscrit au projet de SCOT de GMVA comme d'intérêt communautaire.

Cet emplacement a été choisi en concertation avec les associations, des mesures compensatoires peuvent être proposées : réutilisation des pierres pour consolider le mur. C'est à cet emplacement que le mur est déjà détérioré.

Il y a bien une coquille à corriger. Le tracé sera représenté sur les cartes du PLU et le SIG de façon précise et détaillée.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de **la modification de la présentation de cet objet sur les cartes** du PLU et du SIG. Ceci est absolument nécessaire pour une bonne compréhension de l'objet et **restera une recommandation à l'avis général du commissaire enquêteur.**

Concernant le mur du Roy au niveau de la parcelle ZV218 :

Le travail de recensement avec photos soumis au commissaire enquêteur durant l'enquête par l'association la Maison Forte présente que le mur du Roy (mur érigé dans les années 1230- 1250 comme enceinte de la propriété de chasse des Ducs de Bretagne, attachée au château de Suscinio) présente une portion des mieux préservées (portion intacte sur sa pleine hauteur de 2.50m avec encore des pierres de faitage en place) à l'endroit exact où la route départementale et la voie vélo sont aujourd'hui prévues d'émerger sur l'actuelle RD198 au sud du village de Kerguet.

Certes ce mur n'est aujourd'hui pas spécifiquement classé, mais son intérêt historique semble indéniable et le commissaire enquêteur considère que sa préservation devrait être priorisée à cet emplacement.

De plus cette émergence tombe face à une enfilade de maisons construites face à cette route où un démarrage incessant de voitures, prévisible en période touristique, rendra très sonore la proximité de ce croisement.

Or la parcelle ZV218 et la parcelle 209, libres de toute construction, longent la route actuelle et permettraient, si le croisement des nouvelles voies était légèrement décalé au sud (environ 50 m), de préserver à la fois cette portion du mur pour arriver sur un tronçon très nettement moins qualitatif et de limiter les nuisances auprès des habitations.

De ce fait **le commissaire enquêteur recommande d'étudier cette proposition, et donc de modifier l'emplacement de l'emplacement réservé au débouché des route départementale à créer et la voie vélo associée au sud de Kerguet**, qui sans grever la valeur utile et collective du projet permettrait une amélioration sensible de celui-ci.

Objet 20 : Classement d'un arbre isolé (L.113-1 du code de l'urbanisme)

Il s'agit de classer un pin maritime situé au 13 rue Hent Kerlin - Kerbiboul parcelle ZP 316, en tant qu'arbre isolé au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Cet arbre est représentatif des essences littorales locales aussi sa protection a un intérêt tout particulier et nécessitera l'ajout de 171 m² en Espaces Boisés Classés.

Cet arbre est le sujet d'un différend entre son propriétaire qui souhaite le classement de l'arbre de sa maison de vacances et son voisin habitant à l'année qui se considère victime tous les jours des désagréments générés par cet arbre insuffisamment élagué ou générant des désordres sur sa propre parcelle ou sa clôture mitoyenne. Les services de la mairie ont validé par courrier au propriétaire la justification de la présente proposition de classement.

L'association A3SG questionne sur l'état sanitaire de ce pin si proche des habitations et sur l'opportunité de réaliser une étude globale des EBC au niveau de la commune.

Question du commissaire enquêteur :

- *Le commissaire enquêteur s'est rendu sur place et a constaté l'existence de plusieurs pins de grande hauteur sur les parcelles voisines dont un bon nombre remarquables à quelques dizaines de mètres à l'approche de la ferme de Kerlin. Qu'est-ce qui justifie le classement de cet arbre isolé et pas des autres à proximité ?*

Réponse de la commune :

La nature de l'arbre et son intérêt relatif ne justifie pas son classement.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune et donne à cette dernière décision un avis favorable.

L'objet N°20 reste donc une réserve à l'avis général du commissaire enquêteur sur le projet initialement proposé. **Il recommande** néanmoins à la commune de **revoir l'étude des Espaces Boisés Classés (EBC) sur ce secteur de Kerbiboul** qui lui semble par ailleurs disposer d'arbres remarquables groupés.

Objet 21 : Classement d'une haie (L.113-1 du code de l'urbanisme)

Cette haie de presque 500m de linéaire, située en périphérie des voies communales du lotissement des plages de Beg Lan 2, au Sud du territoire communal, revêt un intérêt particulier pour le paysage.

Pas d'intervention à propos de cette haie lors de l'enquête publique.

Question du commissaire enquêteur :

- *Cette haie existante permet d'isoler le lotissement des plages de Beg Lan 2 du passage de véhicules et de piétons de la voirie communale accédant à la plage. Quelle justification complémentaire peut-elle être apportée au classement de cette haie ?*

Réponse de la commune :

Cette haie ancienne est un élément structurant du paysage. Elle permet d'occulter les constructions du lotissement se trouvant derrière et de conserver l'esprit champêtre du secteur. La répertorié justifiera son entretien et maintien.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Après une visite sur place, le commissaire enquêteur constate que le propos de la réponse de la commune au mémoire en réponse est justifié et donne donc un **avis favorable à cet objet N°21.**

Objet 22 : Suppression de l'OAP : secteur des commerces à Saint-Jacques

Les échanges préalables à la mise en œuvre de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur des commerces à Saint-Jacques n'ont pas permis de faire progresser la réflexion notamment avec les commerces existants. Le projet initial est abandonné car la programmation n'est plus d'actualité.

Le Groupe d'élus « Sarzeau, un avenir partagé » regrette que cet abandon permette au final un aménagement pour la construction de résidences, vraisemblablement secondaire. N'y a-t-il pas moyen de le réserver à de la résidence principale ? Son usage en parking estival se reportera sur la parcelle au Nord de la rue de Closchbey. Or cette parcelle est propriété de la commune et pourrait avoir une autre destination. Doit-on se précipiter ?

Question du commissaire enquêteur :

- *Comme évoqué par les intervenants, si cette parcelle est déjà propriété de la commune, une nouvelle OAP liée à l'habitat, de préférence social n'est-il pas envisageable à terme ?*

Réponse de la commune :

Les projets commerciaux sur cette parcelle ne sont plus d'actualité, un projet d'habitat est envisagé.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur comprend la justification au dossier d'enquête de l'abandon de l'OAP mixte (commerces + habitat) en secteur de commerces et donne un **avis favorable à l'abandon de cette OAP**.

Il prend acte de la réponse de la commune au mémoire en réponse qui propose d'envisager un projet d'habitat. Compte tenu de sa position au cœur de la zone urbanisée, cette parcelle est adaptée à l'habitat d'une population devant nécessairement rester proche des commerces et services locaux. Le commissaire enquêteur suggère donc d'étudier des dispositions permettant de favoriser ce secteur à la résidence principale d'actifs ou de permanents dont tout ou partie dédiée au logement social (par exemple : une « OAP sociale » dont les droits d'acquisition ou de transmission du seul bâti à ses occupants seraient directement liés à la propriété foncière idéalement détenue et conservée par la commune ou une structure permanente dédiée).

Objet 23 : Mises à jour du PLU

Le PLU sera mis à jour du PLU par l'insertion aux annexes des documents suivants :

- PPR (1 arrêté)
- Classement sonore (1 arrêté)
- EPTB Vilaine (annexe végétale)

Et le report de la mise à jour par l'État de la servitude de classement sonore des infrastructures routières de la commune sera reportée au document graphique du PLU

Pas d'intervention du public ou des PPA sur cet objet.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur considère que l'ajout de ces documents supra-communaux au règlement écrit du PLU de la commune, et la mise à jour du document graphique à propos de la servitude de classement sonore des infrastructures routières sont des éléments pertinents. Il donne donc un **avis favorable à cet objet N°23**.

Objet 24 : Annexe spécifique Secteurs d'information sur les sols

Le PLU sera complété par l'ajout d'une annexe spécifique qui concerne les secteurs d'information sur les sols de la commune de Sarzeau afin d'y intégrer toutes les Servitudes d'Utilité Publique. La liste des SIS sera intégrée en annexe spécifique du PLU de Sarzeau au titre de l'article L.125-7 du code de l'environnement.

Pas d'intervention du public ou des PPA sur cet objet.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur considère que ce document est pertinent en accompagnement du règlement écrit du PLU de la commune. Il donne donc un **avis favorable à cet objet N°24**.

5 CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°4 DU PLU

En ramenant à l'essentiel l'examen des dispositions du projet de modification N°4 du PLU, des observations formulées (avis des PPA et observations du public) et du mémoire en réponse à la commune, outre les appréciations de la commission d'enquête figurant en encadré dans l'analyse des thématiques et objets qui précède, le commissaire enquêteur constate que :

La commune de Sarzeau dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis le 30/09/2013, plusieurs fois modifié en 2015, 2016 et 2017. La modification n°3 approuvée le 25/09/2017 est actuellement la version en vigueur. sur le territoire de la commune. La commune a arrêté le 17/09/18 le présent projet de modification N°4 du PLU qui propose 24 objets distincts.

Une forte mobilisation du public, venu en nombre à la rencontre du commissaire enquêteur, a permis de constater la qualité de la publicité autour de l'enquête. Les bonnes conditions d'accueil et de respect durant les échanges ont permis de dispenser beaucoup d'explications sur le projet et recueillir autant d'observations.

Un nombre important d'observations ont concerné la constructibilité des parcelles des intervenants. Le contexte de la nouvelle Loi ELAN est susceptible de modifier des dispositions du PLU, mais hors contexte du projet. Le commissaire enquêteur a donc pu l'expliquer, mais a dû les rediriger vers la commune pour apporter ultérieurement des réponses.

Divers objets concernent des compléments de documents, de corrections de formes, d'erreurs ou coquilles préexistantes au règlement en vigueur. Ainsi les objets suivants se justifient simplement pour le commissaire enquêteur qui s'est préalablement prononcé favorablement :

Objet 1 : Modification des hauteurs en Ubc

Objet 2 : Retrait du doublon à l'article 1AU 6

Objet 7 : Précision au règlement pour les locaux commerciaux

Objet 23 : Mises à jour du PLU

Objet 24 : Annexe spécifique Secteurs d'information sur les sols

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage a apporté des précisions ou orientations au projet initial qui ont reçu l'assentiment du commissaire enquêteur sur ces objets complétés :

Objet 8 : Ajustement du règlement de la zone Ub : châssis de toit et clôtures

Objet 9 : Ajustement du règlement de la zone Ua : clôtures

Objet 10 : Ajustement du règlement de la zone 1AU : clôtures

Objet 13 : Adaptation du règlement : pose de panneaux photovoltaïques

Objet 15 : Agrandissement du zonage Ah sur Ab : entreprise Flavocéan

Objet 17 : Suppression de l'emplacement réservé n° 29 Brénudel

Objet 18 : Création d'un emplacement réservé route de Saint Jacques

Objet 21 : Classement d'une haie (L.113-1 du code de l'urbanisme)

Les objets suivants entraînent les avis circonstanciés suivants :

Objet 3 : Correction de l'article 1AU 10 pour les logements aidés

La rédaction explicite du mémoire en réponse entraîne l'adhésion du commissaire enquêteur, mais pour une unicité de traitement des secteurs voisins sur la commune, les règles de hauteur des bâtiment dans la bande des 3 ml des limites séparatives pourraient être unifiées.

Objet 4 : Modification pour extension dans la zone aquacole Ac

La rédaction explicite du mémoire en réponse entraîne l'adhésion du commissaire enquêteur mais une date de référence du bâti existant autorisant une extension devrait être définie et le rappel au respect du Schéma de Mise en Valeur de la Mer pourrait être envisagé au règlement écrit.

Objet 5 : Reclassement de Aa vers Ax : CET de Bodérin

Du fait de la finalisation actuelle de la réhabilitation du site pour un retour prévu à l'usage agricole, ce reclassement en zone Ax interdit de fait cet usage, d'autant plus à la lecture de l'Objet 6 du présent projet. Sans mesure compensatoire proposée par la commune pour cette surface reprise sur les surfaces à destination agricole, le commissaire enquêteur émet un **avis défavorable** sur ce point qui constitue une réserve à son avis général.

Objet 6 : Adaptation du règlement en Ax

L'ouverture de ces zones à toutes installations de **panneaux solaires** photovoltaïques ou thermiques, limitées aux seules toitures entraîne un **avis favorable** du commissaire enquêteur, qui néanmoins regrette de ne pas autoriser la pose au sol de ces installations, suffisamment surélevées pour permettre un pâturage sous et entre celles-ci, permettant ainsi un retour à l'activité agricole de ces surfaces en fin d'exploitation minière sans préjudice à une production d'énergie renouvelable collective.

Par contre pour permettre une acceptabilité par la population d'une autorisation, nécessaire pour Sarzeau, de stockage et de traitement des algues sur ces zones, le projet nécessite de présenter une justification plus étayée ou une définition plus précise des zones concernées, voir leur éloignement des zones urbanisées. De ce fait le commissaire enquêteur émet un **avis défavorable** sur ce point qui constitue une réserve à son avis général. de l'objet 6.

Objet 11 : Correction des règles relatives aux extensions en A et N

Objet 12 : Adaptation du règlement en Ah et Nh : extension bâtiments agricoles

Pour ces 2 objets, ces corrections emportent l'adhésion et l'**avis favorable** du commissaire enquêteur de par leurs mesure et limite, mais comme pour la zone aquacole ci-avant, une date de référence du bâti existant autorisant une extension devrait être définie.

Objet 14 : Reclassement d'une parcelle de Ue vers Ub : collège Sainte Marie

Ce projet de reclassement pérennise une servitude permettant d'accéder à la parcelle enclavée à construire derrière le collège. Cette vente permet au vendeur de renforcer ses propres constructions existantes et les 2 intervenants y trouvent un accord bilatéral sans préjudice pour la collectivité. Le commissaire enquêteur émet donc un **avis favorable** pour cet objet, et propose d'augmenter la surface reclassée de 24m² complémentaires suite à la demande des 2 intervenants rencontrés lors de l'enquête. Cette surface permettrait le retournement des véhicules sur la parcelle et donc un retour de ceux-ci sur la voie publique en marche avant, toujours plus sécurisante pour les usagers de la route.

Objet 16 : Suppression de l'emplacement réservé n°13 Banastère

Cette parcelle réservée pour une aire de stationnement aujourd'hui inutile justifie l'**avis favorable** du commissaire enquêteur, mais son état arboré aujourd'hui et son positionnement dans un espace remarquable, certes non spécifiquement classé, juste séparée de la plage par la rue sur le domaine maritime justifie une **recommandation de préserver cet espace paysagé** par une disposition de protection adaptée.

Objet 19 : Création d'emplacements réservés Plan Vélo et Route Départementale

Le tracé du parcours des déplacements doux au travers des espaces agricoles sont proposés à être définis contrairement avec les agriculteurs exploitants les parcelles environnantes. La présentation de cet

objet devra être complété pour une meilleure compréhension du dossier et reporté de façon lisible au règlement graphique.

Un point spécifique de ce parcours auto et vélo entre Sarzeau et Penvins, à son émergence sur la route départementale RD198 au sud de Kerguet, génère une double opposition des intervenants : le maintien de ce parcours à cet emplacement entraîne : la destruction d'une portion particulièrement bien conservée du mur du Roy historique de l'histoire du château des Ducs de Bretagne de Suscinio (800ans) ; la création d'un croisement face à un alignement de maisons. Or les parcelles voisines sont aujourd'hui libres de constructions et permettraient de décaler ce croisement en préservant ces 2 points d'opposition. Le commissaire enquêteur émet donc un **avis favorable tout en recommandant d'étudier la possibilité de déplacer ce croisement.**

Objet 20 : Classement d'un arbre isolé (L.113-1 du code de l'urbanisme)

Cet arbre sur une parcelle privée, sujet de litige entre 2 voisins, ne présente pas de caractère suffisamment remarquable justifiant ce classement. La mairie en a convenu à son mémoire en réponse. Le commissaire enquêteur **valide cette suppression de** classement d'arbre isolé mais **recommande** en même temps à la commune **d'engager une étude pour préserver les espaces boisés, remarquables, constatés sur le secteur de Kerbiboul-Kerlin.**

Objet 22 : Suppression de l'OAP : secteur des commerces à Saint-Jacques

L'impossibilité de définir un projet commercial selon l'OAP prévue justifie sa suppression. Le commissaire enquêteur donne donc un **avis favorable** à cette suppression d'OAP.

La commune, à son mémoire en réponse, envisage un projet d'habitat. Proche du cœur urbain de St Jacques, cette parcelle est adaptée à l'habitat d'une population nécessitant cette proximité des commerces et services. Le commissaire enquêteur suggère d'étudier les dispositions qui permettraient une ouverture de ce secteur à a résidence principale d'actifs ou de permanents dont le logement social.

En synthèse, le commissaire enquêteur estime que le projet de modification N°4 du PLU de la commune de Sarzeau répond globalement bien à l'essentiel des objets présentés, tout en satisfaisant aux objectifs d'équilibre entre l'utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine naturel remarquable, la protection des zones humides et de la trame verte et bleue et des espaces boisés les plus significatifs, définis dans les principes généraux du code de l'urbanisme.

En conséquence, **le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de modification N°4 du plan local d'urbanisme de Sarzeau assorti des 2 réserves et 5 recommandations suivantes** ne remettant pas en cause l'équilibre global du projet :

Réserve N°1 : le reclassement en zone Ax du Centre d'Enfouissement Technique de Bodérin en zonage Ax (objet 5 du projet) devra être adjoint de mesures compensatoires pour les surfaces désormais interdites à leur vocation agricole imminente sans ce reclassement.

Réserve N°2 : une justification complémentaire quant aux protections envisagées de l'environnement et des populations devra être apportée pour valider l'adaptation du règlement de la zone Ax en ce qui concerne son affectation au « *stockage et au traitement de matières naturelles, vivantes d'origines maritimes et destinées à être valorisées (types algues ...)* » (objet 6 du projet).

Recommandations :

- **Autoriser les extensions de bâtiments des zones Ac, A, N, Ah et Nh pour le bâti existant à compter d'une date de référence à définir** (objets 4, 11,12).
- **Reporter lisiblement les emprises des emplacements réservés pour la route départementale et le plan vélo entre Sarzeau et Penvins. Étudier la possibilité de maintenir le mur du Roy dans sa partie la mieux conservée en modifiant si possible le tracé des emplacements réservés à l'émergence de la route départementale et de la voie vélo créées sur la route actuelle au Sud de Kerguet** (objet 19)
- **Maintenir la rédaction proposée au mémoire en réponse de la commune pour la définition des clôtures en zones Ub, Ua et 1AU** (objets 8, 9 et 10).
- **Valider le zonage Uac d'une surface complémentaire de 24m² sur le collège Ste Marie** (objet 14).
- **Confirmer la suppression proposée par la commune du projet de classement de l'arbre isolé de Kerbiboul** (objet 20) **et préserver par des mesures d'urbanisme les secteurs boisés repérés sur Banastère et Kerbiboul** (objets 16 et 20).

En complément, il rappelle les suggestions des présentes conclusions ci-avant :

Le règlement écrit devrait faciliter en toutes zones l'application des nouvelles réglementations énergétiques et environnementales liées aux bâtiments (par exemple ouvrir toutes les solutions solaires sur les toits , ...) et la règle des hauteurs autorisées à l'approche des limites séparatives des propriétés pourrait être unifiée.

Le règlement écrit pourrait préciser en zone aquacole Ac que les autorisations individuelles d'urbanisme ne seront accordées qu'après validation du respect des documents d'urbanismes applicables tels que le Schéma de Mise en valeur de la Mer. (objet 4)

La commune pourrait étudier une solution d'urbanisation favorable à une population devant rester proche des services suite à l'abandon de l'OAP de St Jacques (objet 22)

Le 16 décembre 2019



Bertrand QUESNEL

Commissaire enquêteur

ANNEXE

Annexe : Tableau de synthèse des observations avec réponses du maître d'ouvrage commune et appréciations du commissaire enquêteur.
