

Commune de LARMOR-BADEN

- Morbihan -

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

27 octobre 2017 – 30 novembre 2017

Partie 2 – CONCLUSIONS ET AVIS

Michelle TANGUY, commissaire enquêteur

Sommaire

1. Rappel du projet objet de l'enquête publique.....	2
2. Bilan de l'enquête.....	3
3. Appréciations du commissaire enquêteur sur le dossier.....	4
4. Appréciations du commissaire enquêteur sur les observations du public, des PPA.....	6
4.1 Observations générales sur le projet de PLU.....	6
4.2 Orientations d'aménagement et de programmation – OAP	7
4.3 Espaces boisés classés et les éléments du paysage à préserver.....	10
4.4 Loi Littoral/Loi ALUR.....	11
4.5 Constructibilité/zonage.....	12
4.6 Alignement du bâti en front de mer.....	16
4.7 Emplacements réservés.....	17
4.8 Règlement écrit.....	18
4.9 Submersion marine.....	20
4.10 Zones humides.....	21
4.11 Espaces remarquables.....	22
4.12 STECAL Activités.....	22
4.13 Cônes de vue.....	23
4.14 Sentier côtier/servitude de passage des piétons sur le littoral.....	23
4.15 Zone Ut de Berder.....	24
4.16 Zone Nip de Gavrinis.....	25
4.17 Zones NI	25
4.18 Divers.....	26
5. Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet de PLU.....	27

Pour les annexes se reporter aux annexes du rapport d'enquête

Dans le rapport d'enquête j'ai présenté l'objet de l'enquête publique prescrite par arrêté du maire en date du 6 octobre 2017, la composition du dossier et la façon dont l'enquête s'est déroulée.

Les observations formulées sur le projet de PLU ont été synthétisées (annexe 4 du rapport d'enquête) et classées par thèmes pour en faciliter l'examen. Elles ont été analysées en tenant compte de la réglementation de l'urbanisme, des particularités inhérentes au territoire et des compléments d'informations apportés par la commune dans le mémoire en réponse au procès-verbal de l'enquête.

1. RAPPEL DU PROJET OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

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

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

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

Les objectifs fixés dans la délibération sont :

- *Proposer un développement global et durable pour la commune prenant notamment en compte les besoins en équipements et en logements diversifiés pour répondre aux objectifs de mixité sociale ;*
- *Définir un projet urbain cohérent pour le développement de l'habitat en adéquation avec les autres composantes de l'urbanisme (déplacements, services, etc...) ;*
- *Assurer la préservation de la richesse environnementale, paysagère et patrimoniale du territoire ;*
- *Créer les conditions du maintien du développement économique et social dans toutes ses composantes ;*
- *Mettre en conformité le document d'urbanisme existant avec les orientations du SMVM, du SCoT, du PLH et de tout autre document supra-communal ;*
- *Intégrer l'ensemble des dispositions législatives en vigueur et notamment la prise en compte de la Loi Littoral et des Lois Grenelle I et II.*

Pour répondre aux enjeux issus du diagnostic territorial, de l'état initial de l'environnement, de la compatibilité avec les documents supra communaux (SCoT, PLH...), de la concertation menée avec les habitants, la commune propose, parmi les grandes orientations retenues :

- Une croissance démographique de 1,04%/an portant la population à 1011 habitants à l'horizon 2026.
- Une production de 193 logements dont la moitié pour les résidences secondaires et une partie pour les logements locatifs.
- La maîtrise de l'urbanisation par la densification de l'agglomération du centre et la préservation de l'espace agro-naturel.
- Le renforcement des activités économiques et touristiques.

Les cinq orientations stratégiques du PADD sont :

- 1) Valoriser le patrimoine identitaire de la commune.
- 2) Placer l'environnement au cœur du projet.
- 3) Organiser un développement urbain raisonné de qualité centré sur le centre-bourg.
- 4) Valoriser et renforcer les activités économiques et touristiques.
- 5) Améliorer les équipements actuels pour anticiper les besoins futurs.

Le PADD a été débattu en conseil municipal le 30 janvier 2017

Le bilan de la concertation et l'arrêt du PLU ont été actés par deux délibérations du conseil municipal du 3 mai 2017.

2. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée du 27 octobre 2017 9h00 au 30 novembre 2017 12h00, dans les conditions précisées par l'arrêté du Maire en date du 6 octobre 2017 (*annexe 1 du rapport d'enquête*).

L'information légale et complémentaire (*annexe 2 du rapport d'enquête*) et les permanences que j'ai tenues, ont permis au public :

- d'être informé de la tenue de l'enquête publique,
- d'être reçu et renseigné sur le projet dans de bonnes conditions,
- de formuler ses observations sur le projet de PLU.

L'enquête a fortement mobilisé ; j'ai rencontré plus d'une centaine de personnes lors de mes permanences.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles. La salle du conseil municipal, mise à ma disposition lors des permanences, était tout à fait adaptée pour recevoir le public. Les permanences se sont déroulées dans le calme ; chaque personne a été reçue individuellement, a pris connaissance des nouvelles règles d'urbanisme et a formulé ses observations dans le registre d'enquête ouvert à cet effet.

L'enquête a essentiellement intéressé des propriétaires et des associations.

Elle a donné lieu à 116 observations. Ces observations sont synthétisées dans un tableau annexé au rapport d'enquête (*annexe 4 du rapport d'enquête*).

Le 8 novembre 2017, je me suis entretenue avec M. BERTHOLOM, maire de Larmor-Baden, M. ALLOUET conseiller municipal et Mme DREANO-LE LUHERN du service urbanisme et juridique de la mairie. Lors de cet entretien j'ai remis et commenté le procès-verbal de l'enquête auquel était annexé le tableau de synthèse des observations. En application de l'article R123-18 du code de l'environnement j'ai invité le maître d'ouvrage à me faire part de ses observations éventuelles à la lecture du procès-verbal et à répondre à mes questions.

J'ai réceptionné le mémoire en réponse du maître d'ouvrage (*chapitre 7 du rapport d'enquête*) par courrier électronique le 22 décembre 2017 et par courrier postal le 27 décembre 2017.

Le tableau ci-après permet d'apprécier la répartition des observations en fonction des thèmes qui sont ressortis. Certaines observations sont transversales.

Thèmes des observations	Nombre de remarques
<i>Observations générales</i>	8
<i>Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</i>	23
<i>Espaces boisés classés (EBC)</i>	18
<i>Eléments du paysage</i>	7
<i>Loi Alur/Loi Littoral</i>	7
<i>Constructibilité/zonage</i>	30
<i>Alignement du bâti en front de mer</i>	3
<i>Emplacement réservé</i>	21
<i>Règlement écrit</i>	20
<i>Submersion marine</i>	5
<i>Zones humides</i>	4
<i>Espaces remarquables</i>	8
<i>Stecal activités</i>	5
<i>Cones de vue</i>	5
<i>Sentier côtier/SPPL</i>	11
<i>Zone Ut de Berder</i>	10
<i>Zone Nip sur Gavrinis</i>	4
<i>Zone NI</i>	15
<i>Divers</i>	5

Afin de me forger une opinion, de rédiger mes conclusions et de donner mon avis :

- j'ai examiné attentivement le dossier présenté à l'enquête, les avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées, de la CDPENA, de la CDNPS, de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) et les observations du public ;
- j'ai procédé à la reconnaissance sur le terrain de certaines observations ;
- je me suis entretenue avec des représentants de la DDTM.

Les développements qui suivent ont pour objet de présenter mes appréciations (*en gras et italique dans le texte*) sur le projet de PLU de Larmor-Baden ; avis éclairé par ma propre lecture de la situation locale, mon appréciation sur les différentes thématiques retenues après analyse des observations (PPA et public) et lecture du mémoire en réponse de la commune (*encadré dans le texte*).

3. APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER

La composition du dossier présenté à l'enquête comporte toutes les pièces nécessaires à sa compréhension. Le rapport de présentation comporte une évaluation environnementale telle que prévue par l'article L104-2 du code de l'Urbanisme et son résumé non technique.

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation comporte des redondances qui alourdissent la lecture du document, déjà dense. Le diagnostic territorial, très bien illustré, semble complet mais nécessite toutefois une mise à jour des données socio-économiques. En effet, l'analyse porte jusqu'aux années 2011 pour la démographie et jusqu'à 2008 pour le logement et les perspectives d'évolution démographique du PADD sont élaborées à partir de 2012.

Une différence de 1000 personnes apparaît dans l'estimation de la capacité d'accueil maximale de la commune : s'il s'agit d'une erreur celle-ci doit être corrigée, si ce n'est pas le cas cette différence doit être explicitée car elle n'est pas neutre.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les logements nécessaires à l'accueil d'une population nouvelle se feront majoritairement dans l'enveloppe urbaine au moyen d'OAP. La commune a pris le parti de créer des OAP sur les terrains ou ensemble des terrains de plus de 2600 m² pour lesquels aucune autorisation d'urbanisme n'existe à ce jour.

L'absence d'OAP sur une grande parcelle est justifiée par le fait que l'acte notarié de succession interdit l'indivisibilité de la propriété et que le secteur est constitué d'un parc largement arboré. Je pense que la motivation de l'absence d'OAP sur cette grande parcelle devrait figurer également au règlement graphique en classant le parc boisé comme élément du paysage à préserver dans le sens où il participe à la trame verte de la commune.

L'objectif de la commune de proposer une offre diversifiée en logements pour répondre aux différents besoins de la population se traduit bien dans les OAP par l'imposition de densité qui implique différents types de logements. En revanche, aucune OAP ne précise de mesures visant à produire du logement social ou aidé qui favoriserait l'accueil d'une population plus jeune.

Les plans de zonage

Les plans de zonage, aux formats 1/5000 et 1/2000, nécessitent les modifications suivantes :

- **Repositionnement de la trame des zones humides qui, localement, porte sur des habitations (ex : Le Numer).**
- **Matérialisation de la trame « risque de submersion marine » telle qu'elle figure dans la légende.**
- **Report du numéro de l'emplacement réservé n°39 sur le plan au 1/5000 tel que figurant sur le plan au 1/2000.**
- **Matérialisation de l'emplacement réservé n°43 qui figure dans la liste.**
- **Augmentation de la taille de caractère des appellations de zones afin d'en améliorer la lecture.**

Le règlement écrit

La commune a retenu la nouvelle rédaction du règlement écrit suite à la modification du code de l'urbanisme entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

Des adaptations et corrections du règlement écrit s'avèrent nécessaires notamment en ce qui concerne le règlement applicable aux zones N (voir infra § sur le règlement écrit).

4. APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PPA

4.1 Observations générales sur le projet de PLU

Un intervenant estime que le projet de PLU mobilise toutes les possibilités de développement ; à l'exception du Numer il ne reste plus rien pour les générations futures. La municipalité définit six OAP permettant la création de 160 logements sans indiquer l'ordre des priorités.

L'objectif de mixité générationnelle et sociale est considéré comme primordial pour la vie du village ; une offre de logements accessibles aux jeunes familles est indispensables... Il est important de conserver les OAP dans le PLU.

Un autre intervenant s'interroge sur le délai de réalisation du PLU (7 ans) alors que, depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, la caducité des POS était programmée pour le 27 mars 2017. Selon lui la mise en attente du PLU pendant 4 années a permis d'élaborer sur un espace naturel proche du littoral un lotissement de 20 maisons sous forme d'AFUL.

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

Dans son mémoire en réponse (extraits du mémoire dont l'intégralité se trouve en page 27 du rapport d'enquête), le maître d'ouvrage rappelle que

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

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

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

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

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

La commune ajoute que :

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur

Le PLU est un document qui organise le développement de la commune à 10 ou 15 ans à partir de perspectives d'évolution. Comme mentionné par la Chambre d'Agriculture, la prévision de consommation d'espace est faible dans la mesure où l'effort est porté sur la densification et la densité des logements.

La procédure d'élaboration du PLU prévoit la consultation des services de l'Etat et requiert l'avis de l'autorité environnementale avant la soumission du projet à l'enquête. Cette procédure a été respectée et les avis des PPA et de la MRAe ont été annexés au PLU.

4.2 Orientations d'aménagement et de programmation – OAP

Concernant les OAP, *la commune a rappelé dans son mémoire en réponse les éléments suivants :*

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

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

OAP Trévras

Les intervenants à l'enquête, tout comme le Préfet dans son avis, rappellent que dans son arrêt du 11 mai 2015, la Cour Administrative d'Appel de Nantes a qualifié « *le lieu-dit de Trévras de zone d'urbanisation diffuse dans lequel seule est admise l'extension limitée des habitations existantes, toute densification y étant interdite* ».

Suite à cette qualification du juge, ils estiment que le maintien en zone U avec OAP serait contraire à l'article L121-8 du code de l'urbanisme qui dispose que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et les villages existants.

Les Amis du Golfe du Morbihan notent que « *c'est la commune qui a soutenu cette position et obtenu gain de cause auprès des tribunaux ! Vouloir désormais défendre le contraire constitue une démarche qui ne semble pas des plus cohérentes* ».

A ma question « quelles sont les intentions de la commune concernant le secteur de Trévras suite à l'arrêt de la cours administrative d'appel de Nantes ? » la commune a apporté la réponse suivante

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

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur

A mon sens, la commune de Larmor-Baden devrait respecter la décision rendue par la Cour Administrative d'Appel de Nantes au titre d'autorité de la chose jugée.

La suppression de la constructibilité sur le secteur de Trévras ne devrait pas remettre en cause les capacités d'accueil de la commune compte tenu des disponibilités foncières existantes dans l'agglomération et de la définition d'OAP sur des parcelles de plus de 2600 m² permettant d'optimiser le foncier.

▪ OAP Est de la rue du Moulin

Des propriétaires de parcelles estiment que n'autoriser l'opération que dès lors qu'elle porte sur 80% du foncier voué à l'échec la valorisation volontaire.

D'autres propriétaires ne s'opposent pas à l'OAP mais estiment que certaines prescriptions doivent être revues (ex : positionnement d'accès, de voie secondaire etc...).

Des associations (FAPEGM, ACR) remettent en cause la compatibilité de l'urbanisation de ce secteur avec la Loi Littoral et demandent sa suppression. Selon elles la continuité avec l'agglomération n'est justifiée que par l'existence d'un projet de lotissement (AFUL) à l'Ouest de la rue du Moulin. Elles rappellent que ce projet de lotissement, dont les terrains sont classés en U au PLU, est contesté devant le tribunal administratif.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'objet même d'une OAP est de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble afin d'atteindre les objectifs en matière de logements. Aussi me paraît-il normal de n'autoriser l'opération que dès lors qu'elle porte sur un certain pourcentage. Si les propriétaires souhaitent valoriser leur foncier, il leur appartient de réfléchir au moyen de le faire dans le respect de l'OAP.

Il est rappelé dans le document que si les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité. Aussi, le positionnement des accès, de la voirie, (...) pourra être adapté en phase opérationnelle des études.

Je note la réponse de la commune au sujet de la qualification du secteur du Moulin rappelée ci-après « concernant le secteur du Moulin, l'enveloppe bâtie de l'agglomération inclut ce secteur. Il ne s'agit donc pas d'une extension d'urbanisation mais d'une densification de l'agglomération ».

▪ OAP Centre-bourg

L'association pour la Sauvegarde du Patrimoine du Chemin de la Fontaine (ASPCF) craint que les deux accès autorisés au nord dans le chemin de La Fontaine n'aient pour effet de transformer cet étroit chemin en une liaison à forte circulation. Il est par ailleurs noté une incohérence entre le texte qui autorise un accès complémentaire au Nord et la matérialisation de deux accès autorisés sur l'illustration.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'OAP centre bourg, qui s'inscrit entre la place de l'église et le chemin de la Fontaine, n'est desservie que par ces deux voies aussi me paraît-il légitime d'autoriser au moins un accès au chemin de la Fontaine.

▪ OAP Le Verger

Les consorts Le Berrigaud (L34) indiquent que la superficie de l'OAP est erronée (17400 m² alors qu'elle fait 15778 m² d'après les documents cadastraux) et que de surcroît une OAP ne peut inclure des propriétés déjà bâties. Ils dénoncent l'absence de concertation avec les propriétaires et les riverains du secteur et estiment que la densité de logements ne permettra pas de préserver l'harmonie actuelle du quartier.

Un riverain demande de revoir le positionnement de l'accès obligatoire rue de la Montagne pour des raisons de sécurité (L38).

Mme Le Godec (L36) souhaite que les terrains AB 234, 233, 236 et 246 soient exclus du périmètre de l'OAP.

Appréciation du commissaire enquêteur

La présence de constructions au sein d'une OAP n'est pas de nature à remettre en cause l'OAP. Le règlement écrit (p18) rappelle que dans les secteurs soumis à OAP « ... pourront être autorisés la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexes d'une construction principale située dans la zone sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné... »

Il est rappelé que si les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité. Aussi, le positionnement des accès, de la voirie... pourra être adapté en phase opérationnelle des études.

▪ OAP Ital Berder

Mme Le Godec (observation L36) demande la suppression de l'OAP.

▪ OAP Le Prato (observation L48)

Utiliser la procédure de l'OAP pour une surface aussi minime surprend. S'agissant d'une OAP sectorielle, il paraît difficile d'imposer des prescriptions sur un lotissement existant hors OAP. Les cheminements doux (piétons et cycles) indiqués comme existants portent sur une voie privée et sur un espace vert du lotissement comprenant un bassin de rétention. Des chênes de belle taille bordent cet espace vert et sont sur le tracé de ce chemin soi-disant existant.

Appréciation du commissaire enquêteur

La collectivité a fait le choix de couvrir par des OAP les parcelles ou ensembles parcellaires continus d'une emprise oscillant entre 2600 m² et 1,88 ha. Ces OAP, en imposant un nombre minimum de constructions, participeront à la réalisation des objectifs de production de logements. L'instauration d'OAP permet d'optimiser le foncier et participe ainsi à limiter la consommation des espaces agricoles et naturels.

4.3 Espaces boisés classés (EBC) et éléments du paysage à préserver

Espaces boisés classés

Les intervenants à l'enquête notent que de nombreux espaces boisés classés à conserver ou à créer, existants au POS, ont été supprimés. Ils demandent leur réinscription au motif que la protection des boisements au titre des éléments du paysage n'assure pas le même niveau de protection.

L'association Les Amis des Chemins de Ronde (observation M8) note dans son observation que c'est à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France, dans le cadre du Projet Unesco de mise en valeur des mégalithes du Morbihan, que les espaces boisés classés au sud de l'île Longue et sur la majeure partie de l'île Berder ont été déclassés. L'association estime qu'il vaudrait mieux préserver les arbres pour conserver à ces îles leur statut de « réservoirs majeurs de biodiversité » tel que prévu dans le DOO du SCoT.

Les intervenants pensent par ailleurs que l'élaboration d'un plan simple de gestion, en lieu et place des espaces boisés existants, ne constitue pas une garantie de maintien du caractère boisé de l'île Berder.

Dans son avis en date du 23 juin 2017, la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte des surfaces boisées supplémentaires à classer et des suppressions de classement.

A la question du commissaire enquêteur rapportée ci-après « Dans quelle mesure entendez-vous prendre en compte l'avis de la commission départementale des sites et des paysages (CDNPS) au sujet des espaces boisés classés ? », le maître d'ouvrage a apporté la réponse suivante :

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

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage qui s'engage à suivre l'avis de la CDNPS. Par ailleurs la réalisation d'un plan simple de gestion ne me paraît pas incompatible avec une protection de type Espace Boisé Classé.

Éléments du paysage à préserver

L'orientation n°1 « Valoriser le patrimoine identitaire de la commune » du PADD se traduit par l'objectif de conserver le paysage identitaire de la commune en préservant les haies et talus plantés participant à la trame verte et bleue. La commune a utilisé l'outil « éléments du paysage à préserver » pour préserver certains boisements en lieux et place de l'espace boisé classé, certaines haies et des éléments du petit patrimoine (four....).

Des intervenants constatent l'absence de protection de murets caractéristiques de la commune, du réseau de haies de Gavrinis qui abrite une faune diverse et riche et l'oubli de certains éléments du petit patrimoine (ex : fontaine de la rue de La Fontaine, reste du pigeonnier de la seigneurie de Trévrass).

Appréciation du commissaire enquêteur

L'objectif de valoriser le patrimoine identitaire de la commune ne me paraît pas suffisamment retranscrit dans le règlement graphique. Je rejoins l'avis de Vannes Agglo-Golfe du Morbihan qui conseille d'identifier la trame bocagère et de la protéger au titre du paysage (L151-19) ou de la biodiversité (L151-23). Cette identification au document graphique me paraît d'autant plus nécessaire que dans le diagnostic il est rappelé le rôle essentiel de ces haies et talus pour le maintien de la biodiversité et la relative faiblesse du linéaire existant (moyenne de 25 m/ha).

La protection « éléments du paysage à préserver » pourrait être étendue aux murets les plus caractéristiques de la commune.

4.4 Loi Littoral/loi ALUR

La réduction de la consommation foncière n'est globalement pas remise en cause par les intervenants mais leur incompréhension porte sur la qualification de leur espace de vie (zone Na de Berchis, du Numer, de Pen en Toul...). Cette incompréhension est d'autant plus grande que les terrains étaient classés en zone urbaine ou à urbaniser au PLU de 2007 (annulé en 2010) ou au POS de 1983 en vigueur jusqu'au 27 mars 2017.

Pour un grand nombre d'entre eux, qualifier d'espace naturel un espace bâti constitue une erreur d'appréciation manifeste. Ils constatent que dans les cartes illustrant le PADD, ces zones bâties sont qualifiées comme « autres noyaux bâtis ».

Observation de la commune

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

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

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

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

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur

Même si ça ne paraît pas vraiment cohérent de qualifier de naturel un espace comprenant une urbanisation, l'application des lois Littoral et ALUR ne donne pas d'autre alternative que de proposer le même classement ou un classement se rapprochant de l'environnement plus général dans lequel les constructions s'inscrivent (ex : les constructions de la Pointe de Berchis, du Nomer de Pen en Toul... Les constructions de Locqueltas s'inscrivent quant à elles dans un environnement majoritairement mis en valeur par l'agriculture).

4.5 Constructibilité/zonage

De nombreuses demandes portent sur le déclassement de parcelles bâties situées en zone Nds au profit d'une zone Na afin de bénéficier des possibilités d'extensions offertes par le règlement de la zone Na.

observation	Nom-prénom	Référence cadastrale	Objet de la demande	zonage PLU	Appréciation du commissaire enquêteur
R2	M. VIBERT Chemin de Kerdelan	?	Classement de sa propriété bâtie en Na	Nds	Le classement en zone Nds semble reprendre la délimitation notifiée à la commune par le Préfet en 2010
R11	M. RAULT	?	Classement de son jardin en zone Na	Nds	
R12	Mme BURBAN	ZA 184 et 148	A pris connaissance de la qualification du secteur de Trévras de secteur d'urbanisation diffuse. Malgré cela demande le maintien en zone Uc des parcelles	Uc	Je prends acte de l'avis de la CAA de Nantes qui qualifie le lieu-dit Trévras de secteur d'urbanisation diffuse

R14	M . LASCAR		Classement de la totalité de la parcelle en zone Na	Na Nds	Le classement en zone Nds semble reprendre la délimitation notifiée à la commune par le Préfet en 2010
R19	Mme BERRIGAUD LE	G260	Classement en zone urbanisable	Nds + zone humide	Cette parcelle naturelle appartient au site inscrit du Golfe du Morbihan et est par ailleurs humide. Son classement au PLU est justifié
R21	Famille Conan	1170	Souhaite construire des logements à la place du hangar actuel	Ni	La zone Ni, créée pour pérenniser une activité économique, n'a pas vocation à recevoir des habitations.
R31	M DABARE		Classement de la parcelle en zone Uba afin de bénéficier d'une emprise au sol permettant la réalisation d'une extension	Ubb	Compte tenu de la densité des constructions situées le long de la rue de Vannes, la zone Ubb pourrait être légèrement étendue au Nord de la voie
L1 L10	M. MAHEO	ZA 186 ZA 78	Classement en zone U Classement en zone constructible	Ab	La Loi Littoral permet l'extension de l'urbanisation des agglomérations et des villages. Trévras ayant été qualifié par la CAA de Nantes de secteur d'urbanisation diffuse, toute extension de l'urbanisation est exclue au titre de l'autorité de la chose jugée
L5	M. Mme LORIC	G527, 530...	Classement en zone U	Aa	
L6	M. Mme GASNIER –LE MARHOLLEC	ZA 19, 20	Classement en zone U	Na	
L9	M. PERVIER, Mme LE GOUGUEC		Classement de la parcelle supportant une maison à usage d'habitation en zone Ab	Nds	La parcelle fait partie du site classé Marais de Pen en Toul, son classement en zone Nds me paraît donc justifié.
L12	Indivision LUNVEN	AC 538, 448, 648, 653	Parcelles ayant obtenues un CU le 23 juin 1975. Le classement en zone constructible des parcelles ne remettrait pas en question le caractère « sauvage » de la pointe de Pen en Toul	Na, Nds	Maintien du zonage tel que proposé à l'enquête. Ces parcelles appartiennent au site inscrit du Golfe du Morbihan. Le classement en zone Nds semble reprendre la délimitation notifiée à la commune par le Préfet en 2010.
L16	Consorts BERRIGAUD LE	587 au Paludo, G645, 563, 565, 1244, 1235	Contestent le classement en zone Nds des parcelles et demandent l'ouverture à l'urbanisation	Nds	
L17	M. GERAUDEL	343, 950, 958	Habitation injustement classée en Nds alors qu'elle est construite et habitée depuis plus de 50 ans	Nds	
L19	Consorts BERRIGAUD LE	211, 185, 186, 188, 189, 190, 195,197, 198, 204	Parcelles situées entre le bourg et le lotissement du Numer et classées en zone Nab au POS. Classement en zone constructible	Ab	Les disponibilités foncières au sein de l'agglomération paraissent suffisantes pour répondre aux objectifs d'accueil de la population. Le zonage Ab se justifie

L26	M. VIBERT	AC 137	Demande classement de la maison en zone Na afin d'y autoriser une extension limitée comme la plupart des maisons du bord de mer	Nds	Les propriétés, localisés en site inscrit du Golfe du Morbihan, font partie des espaces remarquables notifiés par le Préfet à la commune.
L32	M. Mme de SAINT-GERMAIN	G277	Il n'existe aucune justification d'un classement en zone Nds. Le classement Nds constitue une erreur d'appréciation manifeste. Maintien classement en zone U comme au POS	Nds	
L35	M. DUPAS		Demande le rattachement de la résidence Hameau des Pêcheurs à la zone Ua1 afin de bénéficier d'une emprise au sol maximale de 40% au lieu de 35% dans le but de réaliser une extension d'habitation	Uba	Compte tenu de la densité des constructions du hameau des Pêcheurs, celui-ci pourrait être rattaché à la zone Ua1
L39	M. ROBIGO au nom des propriétaires de l'indivision	G107, 636, 639, 640, 643, 274, 875 AC 455, 462	Aucun critère ne justifie le classement en zone Nds des parcelles.	Nds	Les propriétés, localisées en site inscrit du Golfe du Morbihan, font partie des espaces remarquables notifiés par le Préfet à la commune. Pour la parcelle G107, il conviendrait de s'assurer du bon report de la limite notifiée par la Préfet en 2010
L41	M. BERHOU	AC 669	La parcelle devrait être rattachée à la zone Ubb limitrophe car rien ne la différencie	Na	La parcelle s'inscrit dans un espace à dominante naturelle. Maintien en zone Na
L50	M. Mme PIACENTINO	ZA 209	Maintien de la parcelle en zone Uc. Lors de son acquisition elle était classée constructible.	Uc	La CAA de Nantes a qualifié le secteur de Trévras d'urbanisation diffuse dans lequel toute densification est interdite.
L51	Camping de Ker Eden	G 905	Demande le rattachement de la parcelle bâtie 905 à la zone NI afin d'éviter les éventuels conflits de voisinage par rapport aux éventuelles nuisances du camping	Na	Dans son avis le Préfet a rappelé que s'agissant de zone d'urbanisation diffuse, les extensions du périmètre des campings sont entachées d'illégalité. L'intégration de la parcelle bâtie Na au périmètre du camping constituerait une extension de son périmètre.
M1	M. CARTREAU	G905, 902, 901	Compromis de vente signée pour la propriété composée de 3 parcelles dont 2 sont classées en zone NI. Demande que la totalité de la propriété soit classée en zone Na.	Na/NI	Il convient de s'assurer que les parcelles 902 et 901 font bien partie des limites du camping autorisé. Si tel n'est pas le cas, leur classement en zone Na serait logique
M2	UDAF 56		Représentant de la propriétaire actuelle, demande le classement de la totalité de la propriété en zone Na		
M4	M. BRASQUER	G 1215, 1197	Parcelles bâties classée à tort en Nzh, demande leur intégration à la zone Na	Nzh	Après vérification dans l'étude d'inventaire des zones humides, il semblerait qu'il y ait une erreur de report de limite. Proposition de classement en zone Na.

M6	M.MAHEO	790	Demande confirmation de la possibilité d'étendre sa construction située en zone Ubd	Ubd	Une extension de la construction est possible sous réserve de respecter les dispositions du règlement (emprise au sol, implantation par rapport aux voies....). L'extension ne pourra par contre pas se faire au-devant de l'alignement du bâti en front de mer
M7	Mme AUDO	G1199, 1226	Parcelle bâtie classée à tort en Nzh, demande son intégration à la zone Na	Nzh	Après vérification dans l'étude d'inventaire des zones humides, il semblerait qu'il y ait une erreur de report de limite. Proposition de classement en zone Na.
M15	M. DUBOIS	AC 573,575 644,645	Classement des parcelles de manière identiques à savoir Ubb	Ubb/Nds	Pour la parcelle 575 et la partie Ouest de la parcelle 644, il conviendrait de s'assurer de la limite des espaces remarquables notifiée par le Préfet
M26	Mme HILLARY S	G 72 et 73	Classement en zone constructible de ces deux parcelles qui jouxtent le lotissement du Numer	Na + zone humide	Le caractère humide des parcelles justifie leur classement en zone Na + zone humide.

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

Des intervenants s'interrogent sur les raisons du reclassement de la plaine du Numer en zone agricole alors qu'il y a quelques années un projet immobilier avait été validé par la commune. Cette plaine n'est-elle pas bien placée pour développer la commune ?

Le classement Ne de la lagune de la Saline n'est pas compatible avec un retour à l'état naturel du marais, son classement en Nds est demandé car elle fait partie du site classé de Pen en Toul.

A la question « Quel est le devenir de l'ancienne lagune de la Saline zonée Ne ? » Le maitre d'ouvrage a répondu

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

Appréciation du commissaire enquêteur

Le classement en Ubb des terrains de tennis ne me paraît pas constituer une menace pour la pérennité de leur usage.

Les disponibilités foncières au sein du bourg me paraissent suffisantes pour répondre aux perspectives d'évolution de la population, le classement de la plaine du Numer en zone Ab me paraît donc justifiée.

Je prends acte que le SIAEP va lancer une étude pour déterminer l'avenir des lagunes et que la commune n'exclue pas à l'avenir un changement de zonage. La localisation des lagunes plaide pour leur intégration à terme dans l'espace remarquable que constitue le marais de Pen en Toul. J'ajoute que « L'Autorité environnementale recommande à la commune de prévoir un indicateur de suivi de la réhabilitation de la

lagune des Salines : restauration écologique du milieu naturel, reclassement dans les espaces remarquables du littoral ».

Il est souhaité une meilleure délimitation des zonages Uip et Ao afin de préserver un espace maritime suffisant pour les activités balnéaires (sécurité des baigneurs, salubrité publique...). A la question « les limites des zones Ao et Uip correspondent-elles aux limites des concessions attribuées », le maître d'ouvrage a apporté la réponse suivante :

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

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage.

4.6 Alignement du bâti en front de mer

Si le principe de l'alignement du bâti en front de mer n'est pas remis en cause par les intervenants, son positionnement interroge cependant car ponctuellement (observation L2) il ne prendrait pas en compte la réalité du terrain (présence d'annexe ou de terrasse par exemple).

A la question « des aménagements de type « terrasse » sont-ils possibles dans les cas où la prescription « alignement du bâti en front de mer » se situe au ras des maisons ? », le maître d'ouvrage à apporter la réponse suivante

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

Appréciation du commissaire enquêteur

La mise en œuvre de cette prescription n'étant pas sans incidence, je suggère de vérifier son positionnement dans le sens où, parfois, elle passe au ras des maisons, alors que dans d'autres cas elle se situe légèrement en avant du bâtiment.

Je note par ailleurs que dans son avis le Préfet a rappelé que le règlement écrit devra faire état de l'inconstructibilité au-delà de cette délimitation pour tous les zonages.

4.7 Emplacements réservés

Le projet de PLU de Larmor-Baden comprend 43 emplacements réservés ayant pour vocation soit l'aménagement d'une voie verte, soit l'aménagement d'un chemin de piéton ou encore l'aménagement de voiries, carrefours ou stationnements.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La technique des emplacements réservés apparaît clairement comme une option sur des terrains que la commune envisage d'acquérir pour un usage futur, d'intérêt général.

L'inscription de l'emplacement réservé n° 23 n'est pas comprise en raison de l'existence d'une servitude de passage sur le sentier de Bali instituée au titre de la servitude de passage des piétons le long du littoral par arrêté préfectoral.

De même, l'emplacement réservé n°38 n'est pas compris puisqu'il déjà un cheminement au titre de la servitude de passage des piétons le long du littoral.

A la question « Pourquoi créer un emplacement réservé (ER23) dont la destination est l'aménagement d'un chemin piéton, alors que la servitude de passage des piétons est instituée sur le chemin de Berchis ? » le maître d'ouvrage a apporté la réponse suivante :

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

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

L'objectif de l'aménagement du chemin piéton (emplacement réservé n°23) est de faciliter la desserte piétonne du secteur en optimisant l'utilisation de l'aire naturelle de stationnement existante au droit de cet emplacement réservé. Ce chemin piéton s'inscrit dans la continuité des aménagements et des maillages déjà réalisés par la commune en vue de disposer pour les piétons de cheminements et de vues sur le Golfe (ex : partie ouest de la zone de Berchis). La commune a ainsi ouvert un chemin longitudinal au sens de la loi sur la pointe de Berchis et le cheminement effectivement transversal existe toujours en vertu de l'arrêté préfectoral de 1982.

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

Appréciation du commissaire enquêteur

En aucun cas l'aménagement de chemins piétons visant à mailler le territoire communal ne devra aboutir à la fermeture des cheminements institués par la servitude de passage des piétons sur le littoral.

Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage qui précise que le cheminement transversal institué à Berchis existe toujours en vertu de l'arrêté préfectoral de 1982.

L'inscription d'un emplacement réservé sur d'anciens chemins (ER 38, ER 29) permettra à la commune de renforcer le maillage des cheminements doux existants.

L'emplacement réservé n°36 porte sur le chemin d'accès au site ostréicole situé en contrebas. Cette voie étant empruntée par de nombreux engins, il est demandé la suppression de l'emplacement réservé pour des raisons de sécurité.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La demande de suppression de l'emplacement réservé n°36 me paraît tout à fait justifiée compte tenu de l'usage de la voie d'accès. Je note que la chambre régionale de conchyliculture formule la même demande et rappelle que la connexion avec la SPPL, déjà aménagée, se situe en amont en limite de la zone Ubd.

Des intervenants font remarquer qu'il existe une pratique de passage sur une propriété privée dans le secteur Est de Pen en Toul. Cette pratique de passage pourrait, du jour au lendemain, être contestée par le propriétaire du terrain. Ce passage devrait être pérennisé au moyen d'un emplacement réservé car il est indispensable à la mise en valeur naturelle de ce site classé et pour l'accès au public.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La proposition de création d'un emplacement réservé dans la partie privative boisée du secteur Est de Pen en Toul me paraît tout à fait opportune pour les motifs exposés par les intervenants.

Bretagne Vivante considère que la largeur nécessaire pour réaliser une voie verte est incompatible avec l'environnement et demande que la destination de l'emplacement réservé n°8 soit piétonnier.

L'emprise de l'emplacement réservé n°38 (largeur de 4 m) est considérée comme trop importante pour un usage piétonnier et entraînerait la suppression de beaux arbres

La suppression de l'emplacement réservé n°2 est demandée au motif qu'il y a atteinte excessive au droit de propriété, que l'emprise de 4,7 mètres nécessaire à la réalisation de la voie verte interdirait le stationnement devant le garage ainsi que l'accès à ce même garage. En outre il aurait pour conséquence la suppression, sur 86 m, d'un mur de pierres sèches.

L'association pour la Sauvegarde du Patrimoine du Chemin de la Fontaine demande la suppression de l'emplacement réservé n°19 dont la destination est l'aménagement de voirie. Cet aménagement de voirie aurait pour effet de détruire un beau muret de pierres sèches. L'association rappelle que le chemin de la Fontaine est très fréquenté par les randonneurs et les visiteurs.

Appréciation du commissaire enquêteur :

J'invite la commune à examiner les demandes au vu des arguments avancés par les intervenants.

4.8 Règlement écrit

Dans le règlement applicable aux zones N, des intervenants ont constaté une incohérence au paragraphe N2 « interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » qui, d'un côté (1^{er} alinéa du paragraphe N2 p.65) :

Interdit en tous secteurs «dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économique exigeant la proximité immédiate de la mer et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installation marines utilisant les énergies renouvelables »

Et de l'autre (4^{ème} alinéa du secteur Na de la p67)

Autorise en zone Na « *l'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liée et nécessaire aux activités de la zone, y compris dans la bande des 100 m par rapport au rivage, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine...* »

A ma question relative à cette incohérence, le maître d'ouvrage apporté la réponse suivante :

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

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

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

Des intervenants demandent confirmation de la possibilité de réaliser des extensions en zone Na et souhaitent savoir si les possibilités d'extension s'appliquent également aux annexes.

Dans son avis le Préfet rappelle que, dans les communes littorales, autoriser l'édification de nouvelles annexes en zones Na, Aa et Ab n'est pas conforme à la jurisprudence récente.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le règlement précisant qu'en tous secteurs, les extensions sont interdites dans la bande littorale des 100 m, la phrase autorisant les extensions en zone Na devra être amputée de la disposition « y compris dans la bande des 100 m par rapport au rivage » (4^{ème} alinéa du secteur Na de la p.67).

Pour les constructions situées en zone Na, hors bande des 100 m, les extensions des constructions sont autorisées (cf. p.67 du règlement). Le règlement semble néanmoins incomplet puisque la loi ALUR précise qu'en zones A et N est autorisé l'extension des bâtiments d'habitation.

Concernant les constructions nécessaires à l'exploitation des campings, l'association Les Amis du Golfe du Morbihan demande que le règlement NI prenne en compte le fait que ces campings se situent dans une zone d'urbanisation diffuse et non en continuité avec une agglomération ou un village. Elle cite une décision du tribunal administratif de Rennes du 30 décembre 2016 qui a annulé pour ces motifs les permis de construire de sanitaires, de l'accueil et de la piscine.

Le Préfet rappelle dans son avis que s'agissant de zone d'urbanisation diffuse, toute implantation de nouveau bâtiment en zone NI devra être interdite.

De nombreux intervenants contestent la possibilité offerte par le règlement de la zone NI d'autoriser « le stationnement de résidences mobiles de loisirs sous réserve que leur nombre n'excède pas 75% des emplacements ». Le camping de Ker Eden étant par ailleurs en partie situé dans la bande des 100 mètres, ils craignent que des mobil-homes y soient installés.

Maitre Repain, conseil de l'Union Bretonne d'Hébergement de Plein Air, indique que « *d'un point de vue strictement juridique il n'est pas possible de faire une distinction entre les emplacements pour tentes et caravanes, et les autres emplacements (notamment ceux occupés par des résidences mobiles de loisirs), si ce n'est ceux dédiés aux habitations légères de loisirs* » et ajoute qu'à la lueur de la réglementation actuelle les dispositions d'un PLU tendant à limiter le nombre de résidences mobiles de loisirs (ou mobil-home) dans les terrains de camping ne sont pas conformes aux dispositions du code de l'urbanisme à ce jour applicables.

En réaction à l'avis du Préfet, il précise que « *les dispositions de la Loi Littoral n'ont pas pour effet d'interdire automatiquement toute construction nouvelle hors des espaces urbanisés de la commune. Seul le critère de l'importance de l'opération permet au juge administratif de considérer que des projets de dimension modeste entraînent une extension limitée de l'urbanisation* ».

Appréciation du commissaire enquêteur

L'implantation de mobil home dans la bande des 100 m ne devrait pas être possible puisque le règlement applicable aux zones N interdit toute installation à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de la mer...

La possibilité offerte par le règlement applicable à la zone Nip d'autoriser les commerces et activité de service est considérée comme illégale puisque la zone Nip est située en totalité dans la bande des 100 mètres.

Appréciation du commissaire enquêteur

La destination « commerce et activité de service » devrait être retirée du règlement en application de la loi littoral puisque dans la bande des 100 mètres seules sont autorisées les activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

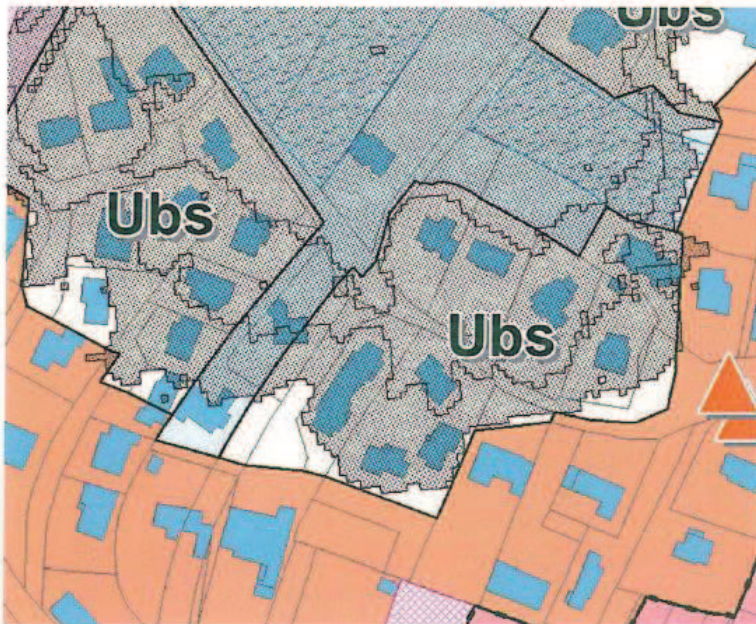
4.9 Submersion marine

Le PLU de la commune prend en compte le risque de submersion marine. L'urbanisation pavillonnaire située en zone de submersion marine bénéficie d'un zonage Ubs et le règlement écrit rappelle que dans cette zone les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R111-2 du code de l'urbanisme). Il est constaté l'absence de matérialisation du risque submersion marine sur le plan alors même qu'il figure dans la légende.

Une intervenante qualifie de discriminatoire la délimitation de la zone Ubs (observation R14). Deux intervenants (observation L46) font valoir, à partir d'un zoom de la carte « risque de submersion marine – carte de l'aléa centennal + 60 centimètres » annexée au règlement écrit, que les deux constructions (AC 902 et 896) situées aux extrémités de la frange bâtie à Landrean ne sont pas concernées par ce risque.

A la question « Au sud du marais de Pen en Toul, deux parcelles bâties semblent être concernées par le risque de submersion marine au même titre que deux zones Ubs, or elles sont classées en zone Nds. Pourquoi cette distinction ? » la commune a répondu

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



Appréciation du commissaire enquêteur

Le PLU a pris en compte les zones de submersion marine définies par l'Etat et notifiées à la commune dans le cadre du « porter à connaissance » en classant en zone Ubs les secteurs bâtis soumis à cet aléa. S'il s'avère que les deux parcelles situées aux extrémités de la frange bâtie de Landréan ne sont pas concernées par ce risque, elles pourraient être raccrochées à la zone Uba adjacente.

Le règlement graphique devra être complété par la matérialisation de la trame « risque de submersion marine/+60 cm ».

4.10 Zones humides

L'inventaire des zones humides et des cours d'eau réalisé sur la commune par EGEO/TCOIC en 2012 complète l'inventaire réalisé en 2007 par Xavière Hardy. Cette étude intitulée « Délimitation de zones humides sur critères floristiques et pédologiques » constitue une des annexes du PLU.

Des erreurs de report de la délimitation des zones humides sont constatées. Ainsi, au Numer la trame zone humide porte partiellement sur des habitations et une parcelle du STECAL activités de la « Saline » est classée zone humide.

Le classement en zone humide de la parcelle 90 au Numer est contesté par sa propriétaire.

Appréciation du commissaire enquêteur

La commune de Larmor-Baden n'est couverte par aucun SAGE approuvé et c'est en application du SDAGE Loire-Bretagne qu'elle a fait réaliser un inventaire des zones humides et des cours d'eau. Cet inventaire a été validé en conseil municipal le 16 décembre 2013 et un comité de suivi a été créé (délibération figurant au dossier d'enquête).

Compte tenu des quelques erreurs constatées, il conviendra de s'assurer de la cohérence entre l'inventaire et la matérialisation des zones humides sur le règlement graphique du PLU.

Si le caractère humide de la parcelle classée en zone Ni se confirmait, la parcelle devra être retirée du zonage Ni et intégrée à la zone Na mitoyenne.

Après vérification du dossier d'inventaire annexé au PLU, la parcelle 90 est bien classée humide selon des critères pédologiques et figure en zone humide sur la carte de la partie 8 « Synthèse et conclusion ».

4.11 Espaces remarquables

Le PLU se doit de préserver les espaces remarquables en application des articles L121-23 à L121-26 du Code de l'Urbanisme. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver dont les parties naturelles des sites classés et inscrits. En 2010 l'Etat a transmis à la commune une proposition de délimitation. Certaines différences entre la limite proposée par l'Etat et celle retenue sur le document graphique sont expliquées dans le rapport de présentation du PLU.

Un grand nombre de demandes particulières, examinées précédemment, porte sur le classement en zone Nds des parcelles.

Les associations dans leur ensemble demandent le classement de l'île Berder en zone Nds à l'exception de la partie bâtie de l'île.

Appréciation du commissaire enquêteur

La qualification d'espace remarquable peut comprendre des habitations isolées, des routes....

Le règlement de la zone Nds autorise, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunication...). Je ne pense pas que le classement Nds de la route qui mène à Berder interdirait son entretien aussi je suggère de la réintégrer à la zone Nds. Je note à titre d'exemple que la route qui mène à la pointe de Berchis est classée en zone Nds tout comme la D316.

Je constate que la réduction de la limite Nds, à Kéréden au niveau de STECAL activités, à Berchis et au Ter, n'est pas justifiée au rapport de présentation.

4.12 STECAL activités

Les Amis du Golfe du Morbihan font état que les deux zones Ni, dont serait autorisée une extension du périmètre, se situent dans une zone d'urbanisation diffuse et non en continuité avec une agglomération ou un village. Ils ajoutent que le référentiel Loi Littoral, édité par la DREAL, rappelle que les dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme interdisent la création de STECAL dans les communes littorales.

Il est constaté que l'emprise du STECAL de la Saline (zone Ni) porte sur une parcelle recensée humide au document graphique du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les deux STECAL (Ni) couvrent des activités de nautisme (chantier naval, d'atelier de réparation nautique...) existantes et n'ont pas vocation à accueillir des logements. Le maintien d'activités sur le territoire communal justifie d'utiliser un zonage spécifique tel que le STECAL activités pour permettre à ces activités de perdurer.

La délimitation de ces STECAL est à vérifier puisque celui de La Saline porterait sur une parcelle classée en zone humide et celui de Keréden empièterait sur un espace remarquable notifié à la commune par le Préfet en 2010.

4.13 Cônes de vue

Des propriétaires de parcelles (bâties ou non) situées dans les cônes de vue s'interrogent sur ce que cela implique en cas de projet d'extension de leur habitation par exemple. Pour certains, les cônes de vue seraient moins larges que la représentation qui en est faite au document graphique.

Pour d'autres intervenants, le recensement des cônes de vue (notamment sur la baie de Kerledan) est insuffisant.

En réponse à la question « Pouvez-vous préciser au moyen d'un schéma l'article 15 « prise en compte des cônes de vue » des dispositions générales du PLU ? la commune a apporté le complément suivant :

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

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage mais je m'interroge sur l'interprétation de la règle au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

4.14 Sentier côtier, servitude de passage des piétons sur le littoral (SPPL)

Ce thème a d'autant plus mobilisé le public que les raisons de l'inscription d'emplacements réservés (ER 23 à Berchis, ER 29) pour la réalisation de chemins piétons à proximité du chemin côtier institué par la SPPL ne sont pas comprises.

Selon un intervenant le sentier côtier devrait figurer au règlement graphique du PLU.

M. Géraudel (L18) souhaite que le sentier côtier actuel qui passe au ras de sa maison soit reporté de 12 à 15 m et emprunte un chemin existant.

M. Jégou (L2) demande que la servitude de passage existante sur sa parcelle, soit reportée sur le terre-plein.

Appréciation du commissaire enquêteur

La servitude de passage des piétons sur le littoral, qui est une servitude d'utilité publique, n'a pas à être reportée au document graphique du PLU mais doit figurer à l'annexe servitude du PLU ce qui est le cas.

La servitude de passage des piétons sur le littoral a été approuvée par l'arrêté préfectoral de 1982 telle que figurant à l'annexe «servitudes d'utilité publique» jointe au PLU.

La mise en place d'emplacements réservés pour création de liaisons douces n'a pas vocation à se substituer à cette servitude qui est opposable.

4.15 Zone Ut de Berder

Le classement en zone Ut de l'île Berder est contesté par l'ensemble des associations ayant participé à l'enquête publique ainsi que par des particuliers. Selon eux un zonage U ne peut s'appliquer sur l'île pour les raisons suivantes : il s'agit d'un espace emblématique du Golfe du Morbihan ; l'île fait partie du site inscrit Golfe du Morbihan ; l'île est concernée par deux sites Natura 2000 et est soumise aux prescriptions de la Loi Littoral.

Si des intervenants reconnaissent l'intérêt pour la commune d'y voir se développer un projet économique, ils s'opposent au classement en zone Ut des bâtiments et aux possibilités d'extension des constructions existantes offertes par le règlement de cette zone.

Le classement en zone Nt des bâtiments du centre de l'île et le classement en zone Nds du reste de l'île est demandé.

La FAPEGM (observation L8) fait état d'une rencontre entre les associations environnementales morbihannaises et le directeur général du groupe Giboire en août 2016. Lors de cette rencontre, le directeur du Groupe Giboire aurait fait part que « le Groupe avait décidé de se contenter d'une rénovation des bâtiments existants sans extension et au plus près de l'état d'origine du Comte Dillon ».

Dans son avis, le Préfet du Morbihan, rappelle que le secteur de l'île Berder constitue une zone d'urbanisation diffuse à caractère naturel. Il ajoute en outre que « le règlement de la zone Ut, si elle est conservée, ne devra pas permettre la réalisation de constructions qui ne seraient pas en continuité du bâti existant. Dans le cas d'une continuité « partielle » d'une extension, elle sera assurée sur plus de 50% de sa façade avec le bâtiment existant ».

Dans le cadre de son observation orale, le directeur du groupe Giboire m'a fait part que l'Architecte des Bâtiments de France avait approuvé le projet architectural.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les différents inventaires naturalistes et la situation de l'île Berder dans le site inscrit du Golfe du Morbihan plaident pour un classement en zone Nds de l'île à l'exception du bâti situé dans sa partie centrale.

En application des lois Littoral et ALUR, le bâti existant sur Berder peut difficilement être qualifié de village, d'agglomération ou de secteur urbanisé de densité significative. Un zonage de type N spécifique (exemple Nt), autorisant une extension en continuité du bâti existant, pourrait permettre de mener à bien le projet de pôle touristique et économique.

4.16 Zone Nip de Gavrinis

Le Conseil Départemental, dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, informe qu'une étude paysagère et d'aménagement pour la valorisation du site patrimonial majeur de Gavrinis a été réalisée (étude jointe en annexe de leur observation). Il rappelle que les conclusions de l'étude, dont l'objet était de proposer des préconisations de mise en valeur et d'amélioration des conditions d'accueil et de visite du public, mettent en évidence la nécessité de déplacer l'actuel bâtiment au plus près de la cale. La vocation de ce bâtiment serait double : accueil du public et gestion maritime du site.

La FAPEGM (observation L8) rappelle que « le site de Gavrinis est soumis à de nombreuses protections environnementales et archéologiques qui interdisent la création d'un « pôle d'accueil » autre que des installations modestes et démontables (comme actuellement). Un pôle d'accueil existe déjà sur le port d'embarquement de Larmor-Baden ».

Appréciation du commissaire enquêteur

La fréquentation du site touristique de Gavrinis mérite à mon sens de bénéficier d'un équipement d'accueil qui s'insère dans l'environnement du site. Le zonage Nip proposé au PLU répond à ce besoin.

Cependant, comme rappelé par le Préfet dans son avis, la zone Nip étant située dans la bande des 100 m, la destination commerce et activité de service ne peut être autorisée en application des articles L121-16 et L121-17 du code de l'urbanisme.

4.17 Zones NI

De nombreux intervenants se sont mobilisés pour s'opposer à l'extension des campings classés NI au projet de PLU.

L'association les Amis des Chemins de Ronde rappelle que les campings doivent respecter la Loi Littoral et ne peuvent être autorisés qu'en continuité d'urbanisation. Le conseil d'Etat a pris clairement position à ce sujet dans l'arrêt du 16 décembre 2016 - commune de Pénestin. Les campings de Larmor-Baden ne se trouvant pas en continuité de l'urbanisation, ils ne peuvent donc bénéficier d'aucune extension. Elle ajoute qu'une tolérance vis-à-vis des campings anciens (antérieur à la Loi Littoral) leur permet de se maintenir dans des secteurs sans continuité d'urbanisation y compris dans la bande des 100 m. Ne sont tolérés dans la bande des 100 m que les toiles de tentes et les caravanes.

En réponses aux nombreux courriers de protestations déposés lors de l'enquête publique à l'encontre du camping de Ker Eden, Les exploitants du camping (observation L52) font savoir que le zonage NI ne prévoit aucune extension du camping comme il est précisé dans le rapport de présentation du PLU. Concernant l'autorisation d'installation de mobil home supplémentaires, le règlement du PLU prend simplement acte des droits acquis liés à ce camping existant au sein duquel il existe déjà des Résidences Mobiles de Loisirs.

A ma question « Les zones NI correspondent-elles aux limites des campings dûment autorisés », la commune a apporté la réponse qui suit :

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte que la commune a repris les limites connues et autorisées pour délimiter les zones NI.

La crainte exprimée par les divers intervenants de voir des mobil-homes s'installer dans la bande des 100 m ne devrait pas avoir lieu d'être car le paragraphe N2 du règlement applicable aux zones N dispose qu'en tous secteurs sont interdits « dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, toute construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de la mer ... ».

Divers

Il est demandé une mise à jour du plan des servitudes suite à l'enfouissement de la ligne haute tension à Berchis et la suppression de la marge de recul de 20 m par rapport à la RD au niveau de Trévras comme cela est pratiqué dans les secteurs U de la commune.

La découverte de haches datant du néolithique sur le chemin de Pen en Toul dans les années 70, justifierait de soumettre ce secteur à l'application des procédures d'archéologie préventive.

Quelques observations portent sur les eaux pluviales et leur gestion.

Appréciation du commissaire enquêteur

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

5. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE PLU

En ramenant à l'essentiel cet examen des dispositions du projet de PLU, des observations formulées (avis de PPA et observations du public) et du mémoire en réponse de la commune, je considère que :

- La commune de Larmor-Baden est limitée dans son développement par l'application des lois en vigueur (loi Littoral, loi ALUR), par la qualité des ses espaces naturels justifiant leur protection au titre de divers inventaires (ZICO, ZPS, Natura 2000, ZNIEFF, sites classé et inscrit), par le caractère submersible d'une partie de son territoire ainsi que par la qualité de ses boisements et de ses paysages emblématiques.
- Conscients que ces contraintes constituent également des atouts, notamment en matière de qualité de vie, les élus ont exprimé leur volonté de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et d'organiser un développement urbain raisonné centré sur le cœur de bourg.
- La commune a défini, en fonction du niveau de population et d'équipement recherché, un accueil de population correspondant à 200 logements supplémentaires à l'échéance de 10 ans. L'apport de population permettra de dynamiser la commune et de maintenir les équipements publics.
- Afin d'accueillir de nouveaux habitants, sans consommation excessive d'espace en application des lois Littoral et ALUR, la commune a décidé de combler les espaces libres existants au sein du bourg et de ne pas urbaniser les espaces agro naturels.
- La suppression des périmètres constructibles sur des espaces bâtis qui ne peuvent être qualifiés ni d'agglomération ou de village au titre de la loi Littoral, ni de secteur de taille et de densité significative au titre de la loi ALUR ne devrait pas remettre en cause la capacité d'accueil de la commune.
- La réduction des zones d'urbanisation par rapport au POS, en vigueur jusqu'au 27 mars 2017 suite à l'annulation du PLU, ne se fait pas au détriment de la capacité d'accueil de la commune puisque la commune a fait le choix de proposer des orientations d'aménagement et de programmation sur les parcelles ou ensemble de parcelles de plus de 2600 m² afin de densifier le bourg.
- La protection des espaces aquacoles et agricoles par le biais de zonages spécifiques (Aa, Ab, Ac, Ao), la protection d'un linéaire commercial au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, la création de STECAL activités pour pérenniser les activités économiques, le classement NI des campings autorisés ... sont autant de mesures qui visent à pérenniser et/ou à développer les activités économiques du territoire.
- Les emplacements réservés ayant pour destination des aménagements de chemins piétons n'ont pas vocation à se substituer à la servitude de passage des piétons sur le littoral instituée par arrêté préfectoral.
- Les objectifs de protection des espaces littoraux remarquables et plus globalement des espaces naturels trouvent leur traduction dans le PLU par un classement en zones Nds ou Na et par une trame matérialisant les zones humides.
- La commune s'est engagée à suivre l'avis de la CDNPS en matière d'espaces boisés classés.

Cependant,

- Alors même que la commune souhaite accueillir des jeunes ménages avec enfants, aucune mesure dans le PLU ne permet de garantir la réalisation de logements locatifs sociaux ou de logements en accession aidée.
- Bien que la commune ait cherché à appliquer au mieux les dispositions de la loi Littoral et ses jurisprudences ainsi que les dispositions de la loi ALUR, j'estime qu'au titre de l'autorité de la chose jugée le secteur de Trévras ne peut rester classé en zone U.
- Le bâti de l'île de Berder peut difficilement être qualifié de village ou de secteur urbanisé de densité significative aussi son classement en zone U ne me paraît pas justifié. Sans compromettre le projet économique, un zonage N indicé à vocation de pôle touristique et économique pourrait être proposé sur le bâti central.
- Dans son avis, le Préfet fait part de dispositions réglementaires qui ne seraient pas conformes à la loi littoral et à ses jurisprudences notamment les plus récentes.
- La trame bocagère est insuffisamment identifiée au règlement graphique.

Tirant le bilan de l'ensemble de ces appréciations,

J'émet un avis favorable au projet d'élaboration du PLU de Larmor-Baden

Cependant , cet avis est assorti des deux réserves suivantes :

- 1. Supprimer la zone U du lieu-dit Trévras suite à l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes.**
- 2. Classer l'île Berder, espace emblématique du Golfe du Morbihan, en espace remarquable à l'exception du noyau bâti central de l'île.**


Et des recommandations suivantes :

- Apporter toutes les corrections nécessaires au règlement écrit.
- Imposer dans les OAP la réalisation de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession aidées.
- Identifier la trame bocagère et la protéger au titre du paysage (L151-19) ou de la biodiversité (L151-23)
- Justifier les différences dans la délimitation des espaces remarquables par rapport à la proposition du préfet notifiée à la commune en 2010 pour les secteurs de Berchis, Le Ter et le STECAL de Kereden. A défaut les réintégrer aux espaces remarquables
- Créer un emplacement réservé dans la partie privative boisée du secteur Est de Pen en Toul afin de pérenniser l'usage actuel.

- Vérifier la cohérence entre les zones humides identifiées au règlement graphique et celles figurant dans l'étude « délimitation de zones humides sur critères floristiques et pédogéologiques ».

Les propositions, exprimées dans le cadre de mon analyse du dossier et des différentes thématiques exprimées à l'enquête, doivent être considérées comme des suggestions.

Le 8 janvier 2018



Michelle TANGUY, commissaire enquêteur