

Département du Morbihan

Commune d'HOEDIC

ENQUETE PUBLIQUE

PORTANT SUR L'ELABRATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

du 19 décembre 2016 au 20 janvier 2017

II – AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Camille HANROT-LORE
Commissaire enquêteur
38 rue Henri Jumelais
56000 VANNES

Arrêté municipal du 29 novembre 2016

Fait le 17 février 2017

Sommaire

PREMIERE PARTIE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I - PRESENTATION DU PROJET	4
1.1 - Objet de l'enquête	
1.2 - Contexte juridique	
1.3 - Concertation préalable	
1.4 - Présentation du projet	
II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	9
2.1 - Contenu du dossier	
2.2 - Publicité de l'enquête	
2.3 - Déroulement de l'enquête	
III - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	11
3.1 - Avis tacites favorables	
3.2 - Avis exprimés	
IV – PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	15
V - MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE	30

DEUXIEME PARTIE

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I - RAPPEL DU PROJET	40
1.1 - Situation actuelle	
1.2 - Présentation du projet	
1.3 - Rapport d'enquête	

II - APPRECIATION THEMATIQUE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	42
III - AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET	66
ANNEXES	69
1 - Certificat d’affichage, localisation des avis d’enquête	
2 - Attestation de la Compagnie Océane le 19 décembre 2016	
3 - Courrier joint au procès-verbal des observations du public	

I - PRESENTATION DU PROJET

1.1 - OBJET DE L'ENQUETE

La commune disposait d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 mars 2006 qui a été annulé par un jugement du tribunal administratif en date du 31 août 2010. Cette décision a eu pour effet de remettre en vigueur le Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé du 7 juillet 1982.

Dans sa délibération du 5 novembre 2014, la commune a décidé de prescrire l'élaboration d'un nouveau PLU dont les objectifs sont les suivants :

- Promouvoir un développement urbain raisonné pour préserver la qualité du cadre de vie d'Hoëdic,
- Favoriser le développement économique de l'île,
- Préserver la qualité architecturale,
- Préserver l'environnement et assurer la préservation des paysages.

La délibération du 19 juillet 2016 en a arrêté le projet et a tiré le bilan de la concertation. Le rapport porte sur l'enquête publique relative à l'élaboration de ce Plan Local d'Urbanisme. Cette enquête s'est déroulée du 19 décembre 2016 au 20 janvier 2017.

1.2 - PRESENTATION DU PROJET

1.2.1- Présentation de la commune

La commune d'Hoëdic est située au sud du golfe du Morbihan ; l'île s'inscrit dans le prolongement géographique de la presqu'île de Quiberon et de l'île d'Houat. Elle a une superficie de 209 hectares.

Depuis le 1^{er} janvier 2014, elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA).

Hoëdic abrite des milieux naturels de très grande valeur, reconnue tant au niveau régional qu'europpéen. Les biotopes en bon état de conservation recèlent des espèces souvent menacées sur le continent.

L'ensemble de l'île est en site classé, à l'exception du bourg et du port d'Argol qui sont en site inscrit.

L'île est concernée :

- par la Zone d'Intérêt Ecologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1. L'île se caractérise par une abondance d'espèces rares dont certaines protégées par arrêtés ;
- par Site Natura 2000 :
 - Le site d'intérêt communautaire,
 - La Zone de Protection Spéciale ;
- par des zones humides,
- par 27 sites archéologiques.

Par ailleurs, le conservatoire du littoral est propriétaire de 37,5 ha.

Autour du marais sud d'Hoëdic, des zones de submersion marine ont été définies.

1.2.2 - Equipements de la commune

La commune détient trois captages d'eaux souterraines.

Elle est équipée d'un lagunage d'une capacité nominale de 900 EH. L'ensemble du bourg, le camping et le fort, sont raccordés au réseau d'assainissement des eaux usées.

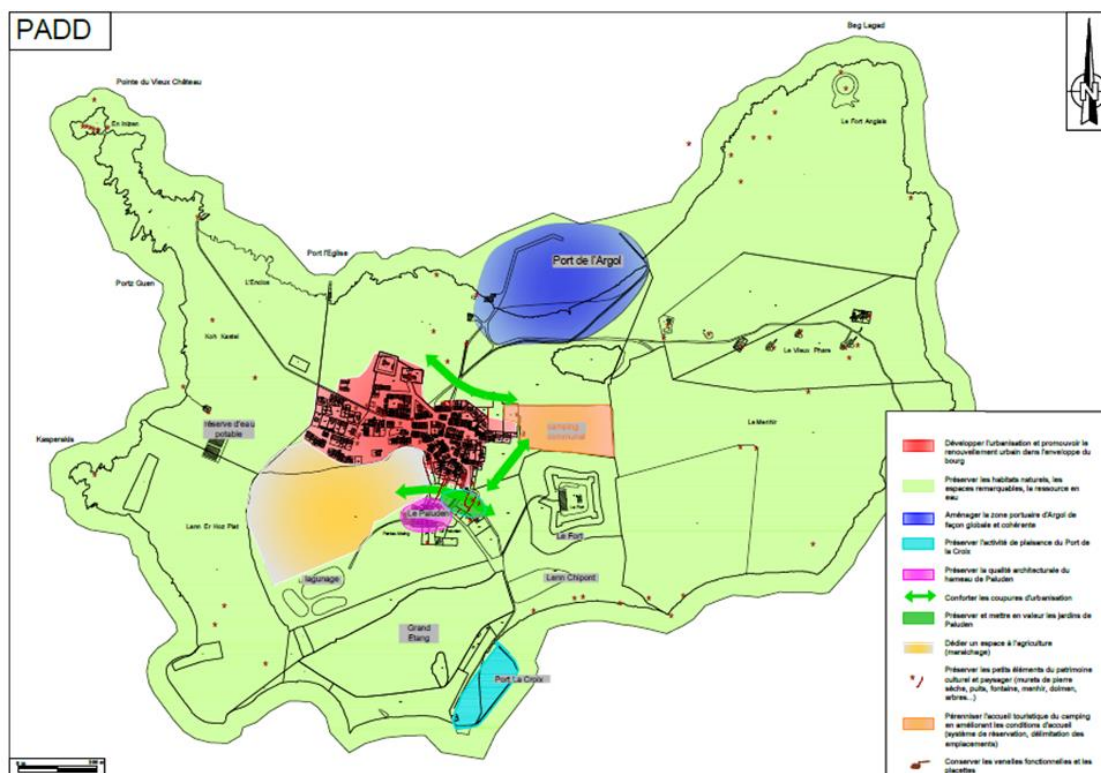
L'île est dotée d'une centrale photovoltaïque d'une surface de 800 m² de panneaux produisant annuellement 100MWh, soit 8% de la consommation électrique de la commune.

1.2.3 – Evolution d'Hoëdic

Les paysages d'Hoëdic n'ont guère été modifiés depuis plusieurs décennies car l'île a échappé à l'urbanisation et à la mécanisation de l'agriculture. Ils associent des éléments construits (le bourg avec ses maisons groupées, le port (ancien), les murets de pierre sèche, les menhirs,) et naturels (les jardins de Paluden, les landes, les larges panoramas sur l'océan,...).

La population a connu un déclin de 1968 à 1998 ; elle s'est stabilisée sur la période 1999-2006 et, depuis 2007, a gagné 6 nouveaux habitants pour atteindre 121 habitants en 2012.

1.2.4 – le PADD



La collectivité a défini une stratégie d'aménagement permettant d'affirmer l'identité insulaire et soutenir son attractivité en poursuivant 7 axes prioritaires dont les objectifs sont rappelés ci-après :

- 1- Développer l'urbanisation dans l'enveloppe du bourg pour préserver la qualité de vie d'Hoëdic et ses ressources
- 2- Garantir les conditions d'utilisation du transport maritime et des liaisons douces
- 3- Favoriser le développement économique de l'île
- 4- Améliorer les équipements publics de l'île
- 5- Préserver la silhouette du bourg et la qualité architecturale
- 6- Préserver l'environnement
- 7 - Gérer durablement le territoire

1.2.5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Deux OAP sont prévues une pour « le bourg » et pour « la zone portuaire d'Argol ».

1.3 - RAPPORT D'ENQUETE

Dans son rapport, le commissaire enquêteur a présenté le projet de l'enquête publique, la concertation préalable, son organisation et son déroulement ainsi que les avis des personnes publiques associées (PPA). Lors des 2 permanences, il a reçu environ 8 personnes.

Ensuite, le commissaire enquêteur a synthétisé les 15 observations recueillies ; il a remis le procès-verbal des observations du public complétées de questions lors de la réunion du 27 janvier 2017. Le mémoire en réponse de la commune (partie V du rapport) a été reçu par courrier et courriel le 9 et le 11 février 2017, et a été intégré au rapport.

II - APPRECIATION THEMATIQUE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
--

Cette partie est présentée par thèmes :

- résumé des observations du public
- réponse du maître d'ouvrage
- appréciation du commissaire enquêteur.

Les thèmes abordés par le public sont les suivants :

- 2.1- Avis général sur le PLU
- 2.2 - Logement
- 2.3 - Eléments du paysage et du patrimoine
- 2.4 - Zone portuaire
- 2.5 - Zone de stockage
- 2.6 - Transport et liaisons non maîtrisées
- 2.7 - Environnement
- 2.8 - Règlement
- 2.9 - Cadastre
- 2.10 - Autres observations

2.1 - Avis général sur le PLU

L7 - M et Mme LEMBO Eric

« Nous ne manquerons pas de féliciter monsieur le Maire et ses conseillers pour le remarquable travail effectué dans l'élaboration de ce document ».

L8 – Association de Sauvegarde de l'île d'Hoëdic, Marie-Claude LE NEVE Présidente

Les membres de l'association approuvent l'esprit positif dans lequel s'est déroulée la concertation. Ils approuvent la prise en compte de l'environnement qui est, à Hoëdic, d'une grande richesse et félicitent les différents acteurs pour le travail qu'il a fait et pour les grands axes qui ont été retenus.

Les deux avis sont positifs et les auteurs félicitent les différents acteurs pour le travail réalisé.

2.2 - Logement

2.2.1 - Logement sur la commune

L8 – Association de Sauvegarde de l'île d'Hoëdic, Marie-Claude LE NEVE Présidente

Concernant l'axe n°1 du PADD, l'association fait quelques remarques sur l'objectif *« faciliter l'accès au logement pour tous en location ou acquisition, avec possibilité pour les logements locatifs d'accession à la propriété à terme »*.

L'association attire l'attention sur les risques possibles rencontrés récemment sur Hoëdic. *« L'obtention d'un permis de construire pour un futur propriétaire bénéficiant de conditions avantageuses pour s'établir sur l'île devrait être liée à un projet économique comme par exemple l'installation d'un professionnel ayant le projet de vivre sur Hoëdic. La délivrance du permis de construire devrait être entourée de clauses garantissant que le projet s'inscrit dans le long terme et que le futur propriétaire ne risque pas de spéculer et de réaliser une bonne opération à la revente. Le risque existe en effet et, dans ce cas, le PLU n'atteindrait pas son objectif de maîtrise de l'urbanisation, d'équité sociale et de développement économique. »*

L'association a noté que la production de logements était en rapport avec le PLH du Pays d'Auray et le SCoT du Pays d'Auray. La commune a toujours donné la priorité des constructions dans les dents creuses.

R1 - Arnaud LE NEVE

Toute nouvelle construction de logement devrait être réservée à des résidences principales de familles ayant des projets économiques sur l'île. Toute nouvelle résidence secondaire devrait être refusée.

L1 - Association de Défense du Patrimoine des Enfants d'Hoëdic (monsieur Hervé BLANCHET, président)

Pourquoi construire d'autres logements (15) ? Il serait pertinent d'analyser les possibilités de création d'emplois (dans quel domaine) et de se servir des bâtiments existants.

L2 - Mme Maryvette RIVIERE

Je ne comprends pas ce désir de la commune de construire de nouveaux logements (26) et surtout d'urbaniser intensivement le bourg ».

Mémoire en réponse de la commune

Le PLH 'AQTA' approuvé le 23 Juin 2016 fixe un objectif de construction de 12 logements sur 6 ans pour la commune d'Hoëdic, avec 3 logements locatifs sociaux, 3 logements en accession aidée et 6 logements locatifs communaux.

C'est un objectif ambitieux (2 logements par an) qui devra s'adapter à nos besoins, c'est pourquoi le PADD du PLU prévoit 15 logements en construction ou réhabilitation de bâtiment existant sur 10 ans, soit 1,5 logements, par an, objectif plus réaliste avec un développement démographique raisonné.

L'objectif de la Commune en matière de logement est très clair.

Disposant de 100% du foncier donc d'une maîtrise complète du terrain communal, toute construction nouvelle sera faite par la commune afin d'éviter d'augmenter le nombre de résidences secondaires et de réserver les nouvelles constructions pour des personnes travaillant ou désirant travailler à Hoëdic avec un projet économique et de résidence principale.

Les premières constructions seront accessibles en location pure afin de répondre aux demandes n'ont éligibles au H.L.M.

C'est pourquoi, la notion de logements sociaux n'est pas retenue dans l'immédiat, même si la politique de loyer retenu par la Commune, sera proche de la grille H.L.M

Après une expérience sur ce type de construction, toujours dans le cadre de résidences principales, la possibilité de pouvoir accéder à la propriété pour certain locataire pourra être envisagé mais dans un cadre très réglementé afin d'éviter toute spéculation.

2017 : 3 maisons dont un T5 et deux T4 locatifs

2018-2019 : 2 maisons : deux T4 et trois logements ; réhabilitation de bâtiments communaux

2020-2022 : 3 maisons dont un T5 et deux T4 locatifs.

2025-2027 : 4 logements : réhabilitation de bâtiments communaux

La commune a une population égale à 121 habitants en 2012.

Le nombre de résidences secondaires depuis 1968 a quadruplé pour atteindre 187 logements et celui des résidences principales varie entre 50 et 60. Le parc locatif social est constitué de 11 logements HLM.

Le PADD prévoit 15 logements sur une période de 10 ans et le PLH « AQTA » approuvé le 23 juin 2016, 12 logements sur 6 ans.

Les élus ont comme objectif de maintenir, voire d'augmenter la population permanente sur l'île de façon très limitée compte tenu de la sensibilité écologique et paysagère de l'île et des ressources à préserver. Ils désirent accueillir des familles, faciliter la mixité sociale et générationnelle, faciliter l'accès au logement pour tous...

Dans l'OAP du bourg, 26 logements (au minimum) ont été localisés dont 19 possibilités) sur des terrains dont la commune a la maîtrise foncière (et non 20, les parcelles AC 330, 332 n'appartenant pas à la commune.

Ainsi, étant donné la capacité d'accueil limitée de la commune (cf.2.2.7) et le désir des élus de maintenir voire d'augmenter la population, le commissaire enquêteur **demande** de ne construire sur les propriétés communales que des résidences principales pour de nouveaux habitants souhaitant développer une activité professionnelle. Cet objectif devrait être inscrit dans le PADD.

Les résidences principales seront principalement louées. Mais en cas d'acquisition ou en cas de logements locatifs puis en accession à la propriété, le commissaire enquêteur **recommande fortement** à la commune de mettre des clauses pour éviter toute spéculation par le propriétaire.

2.2.2 – 10 logements

R1 - Arnaud LE NEVE

Les 10 logements prévus entre le local des pompiers et l'école sont situés sur la dune grise (habitat d'intérêt communautaire). Il serait souhaitable de construire ailleurs en priorité. En compensation de la destruction de cet habitat, la commune devrait stopper définitivement le remblaiement de la dépression dunaire situé au nord du local des pompiers.

L4 - Association de Sites et Monuments pour le Morbihan, A.M. Robic déléguée

La population décroît. L'île comptait 354 habitants en 1900, 191 en 1968, 119 en 2009 et 113 habitants en 2014. La population diminue de près de moitié tous les 50 ans !

De ce fait, les zones urbanisables sur le document du POS devront être réduites. L'association approuve la zone Ub, à l'est, qui a réduit le zonage UAa du POS et demande de supprimer la zone Ub au nord de la voie communale. Il s'agit d'une grande extension par rapport au document graphique du POS.

Le commissaire enquêteur considère que les constructions projetées sont prévues à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et non en extension de l'urbanisation. Par ailleurs, les possibilités de

constructions sont localisées dans la continuité du sens du faîtage des constructions existantes. Dans l'évaluation environnementale du PLU, il est indiqué que « *cette zone est constituée d'une prairie dunaire..., l'omniprésence du lagure queue de lapin *Lagurus ovatus* témoigne de la rudéralisation du milieu mais les espèces spécifiques de la pelouse dunaire fixée sont encore présentes... Un inventaire floristique en mai 2016... n'a inventorié aucune espèce protégée.... La présence de l'asperge couchée, figurant sur la liste rouge du massif armoricain ...est essentiellement localisée à proximité des arbres préservés au titre de la loi paysage au sud-est de cette zone, elle apparaît peu menacée par le projet du PLU. Des mesures conservatoires seront toutefois à prévoir en phase opérationnelle (inventaire complémentaire+ balisage de la station lors des travaux pour la protéger) ».*

Etant donné l'inventaire floristique complémentaire réalisé en mai 2016, et les mesures conservatoires à prévoir en phase opérationnelle, le commissaire enquêteur **recommande** :

- de ne construire la rangée la plus au nord du secteur des 10 logements qu'en dernier celle-ci étant plus éloignée du centre bourg,
- d'arrêter le remblaiement de la dépression dunaire au nord-ouest de cet espace en tant que mesure compensatoire,
- d'inscrire dans l'OAP, qu'en phase opérationnelle, l'inventaire complémentaire de l'asperge couchée (*officinilis* subsp. *Prostratus*) et le balisage de la station seront à réaliser pour la protéger lors des travaux. Il sera nécessaire d'examiner l'intérêt de sa protection après travaux.

2.2.3 - Quartier du Grand Mulon : AC 197, 584 et accès

R3 – Véronique ROUSSEAU (AC 584, 197)

Trois maisons sont prévues dans ces parcelles. Les constructions existantes pourraient subir une perte de lumière, d'ensoleillement, d'intimité. Cette dent creuse serait sûrement mieux adaptée à une friche bénéfique aux oiseaux.

Par ailleurs, l'accès à la dent creuse ne paraît pas possible entre les parcelles 79 et 80. Ce terrain doit être privé ; l'accès est possible par la parcelle 459 et il est utilisé.

L8 – Association de Sauvegarde de l'île d'Hoëdic, Marie-Claude LE NEVE Présidente

Cependant est-il judicieux de construire 3 logements dans un terrain enclos de tout côté ?

L10- Jeanne-Claude BLANCHET (accès parcelle 79)

Le chemin qui permet l'accès à la dent creuse est sur un terrain privé ; il appartient en indivision aux trois enfants BLANCHET : Narcisse, Thérèse et Georges. Les tuyaux d'évacuation de cette maison sont sur le terrain. Il y a un autre accès existant au sud-est des logements HLM. La création de logements priverait les habitants de soleil et les logements futurs de tranquillité. Le maintien de l'état actuel favorise la diversité.

L2 - Mme Maryvette RIVIERE

« *La municipalité n'hésite pas à considérer comme sans propriétaire un terrain appartenant à mes grands-parents... La parcelle AC 197 est propriété de mes grands-parents, elle a été cultivée par mon père...* »

Comment se fait-il que la mairie projette de créer deux logements sur un jardin protégé entouré de muret et dont elle n'est pas propriétaire ?

« On nous a privé des passages pour accéder à la parcelle et soudain quand la commune envisage d'y construire des logements, les passages... réapparaissent ».

Les possibilités de constructions de logements sont inscrites dans le cadre de l'OAP, quel que soit le propriétaire des terrains. Les parcelles AC 197 et 584 correspondent à des dents creuses où existent des possibilités de construction de logements. Les propriétaires ne sont pas obligés de construire.

L'accès prévu au sud est localisé sur la parcelle AC 79 qui est un terrain privé appartenant à la maison limitrophe. Ainsi, le commissaire enquêteur **demande** de supprimer le principe d'accès.

Toutefois, si la commune désire réaliser cet accès, elle peut y mettre un emplacement réservé (parcelle AC 79) et l'acquérir plus tard.

L'accès est par ailleurs possible par les parcelles AC 459 et 584 appartenant à la commune.

2.2.4 - Parcelle AC 586 et cône de vue

R1 - Arnaud LE NEVE

Le cône de vue actuellement prévu au sud de l'hôtel est menacé par les deux nouveaux logements programmés ; ceux-ci devraient être évités. Cet espace doit être préservé par un cône de vue à préserver.

R2 - Pierre BUTTIN

La construction parcelle AC 586 va à l'encontre de l'objectif de maintenir un point de vue sur l'océan en descendant le chemin à l'ouest de l'hôtel. Il est préservé pour l'hôtel mais pas pour la collectivité.

O1 – Observation orale

Les deux constructions prévues au sud de l'hôtel vont supprimer un beau point de vue.

Trois observations indiquent que, si deux constructions sont réalisées parcelle AC 586, elles supprimeront le point de vue sur l'océan à partir du chemin à l'ouest de l'hôtel.

Le commissaire enquêteur indique que ce point de vue à partir de l'espace public est intéressant ; par ailleurs la commune possède plusieurs possibilités de localisation de logements supérieures aux besoins. Ainsi, il **recommande** de préserver ce cône de vue et de supprimer la constructibilité de la parcelle.

2.2.5 - Parcelle AC 177

L6 - L7- L9 - M. et Mme LEMBO Eric (533, 392)

Propriétaires de ces parcelles depuis 1990, ils sont étonnés de voir figurer constructible la parcelle 177 au sud de leur propriété. A ce titre, l'habitation située sur les parcelles 176-179 a ainsi subi une nette diminution de sa valeur patrimoniale. La nature excessivement humide

de la parcelle 177 dans sa partie sud, imposerait comme sur la parcelle 178, une surévaluation de construction d'environ 1,50 m, ce qui est esthétiquement discutable car c'est dans un site inscrit AC2. Il est noté tout l'intérêt des jardins et placettes dans l'équilibre du bourg. Ils demandent que soit reconsidérée la constructibilité de la parcelle 177.

La construction possible parcelle AC 177 serait très proche des constructions existantes situées sur les parcelles AC 533 et 176 et, de plus, au sud. La construction sur la parcelle AC 178 limitrophe est déjà dommageable pour les constructions voisines (AC 176 et 179). Ainsi le commissaire enquêteur **recommande** de ne pas maintenir la constructibilité de la parcelle AC 177.

2.2.6 - Paluden

L1 - Association de Défense du Patrimoine des Enfants d'Hoëdic (monsieur Hervé BLANCHET, président)

Pourquoi écarter le lieu-dit Paluden du bourg et de toute urbanisation ? ».

L2 - Maryvette RIVIERE

« C'est faux historiquement de faire une distinction entre le bourg et le Paluden. Celui-ci n'est pas un hameau, mais un lieu-dit...Les résidents secondaires qui peuplent exclusivement ce lieu-dit, se protègent de toute construction nouvelle afin que l'urbanisation se fasse ailleurs (Paluden=Neuilly) ».

L3 - Sophie MAZEAUD, curateur de Marie-Anne HAMEL (AI 19, 21)

La résidence de Mme HAMEL n'est pas incluse dans le hameau du Paluden qui est en zone protégée. Serait-il possible de l'inclure compte-tenu de sa proximité ? Dans ce cas, les parcelles entourant sa maison deviennent-elles constructibles (15 et 18) ainsi que les parcelles (19 et 21) ?

Le Paluden ne peut être densifié quel que soit son appellation, hameau ou lieu-dit. L'article L146-4-1 du code de l'urbanisme spécifie que, dans les communes littorales, « l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

Ce secteur ne constituerait ni une agglomération, ni un village existant, ~~et~~ ni un hameau nouveau intégré à l'environnement. Aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation éloignées des agglomérations ou villages.

Ainsi, les parcelles AI 14, 15, 18, 21 ne sont pas constructibles et restent en Nds. La parcelle construite AI 19 isolée reste aussi en Nds.

En Nds, les constructions des habitations situées au-delà de la bande des 100 m peuvent bénéficier d'une extension mesurée sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, ... il sera nécessaire d'**ajouter** dans le règlement que cette extension mesurée ne concerne que les habitations conformément aux dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme et comme indiqué par la Préfecture.

Les habitations de Paluden en secteur Np bénéficie aussi uniquement d'une extension limitée.

2.2.7 – Bourg

Il est à noter que l'île est localisée dans un site et monument naturel classé à l'exception du bourg et du port qui sont en site et monument naturel inscrit. Il y a une présomption d'appartenance aux sites remarquables.

Toutefois, les extensions d'urbanisation de l'habitat sont strictement englobées dans l'enveloppe urbaine. Elles sont justifiées dans le rapport de présentation. Les formes d'urbanisation privilégient un développement orienté vers l'économie de l'espace. La zone Ub, qui peut recevoir au moins 10 logements, est entourée d'habitations ou de constructions à l'Est, à l'Ouest et au Sud.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, deux inventaires floristiques ont été réalisés en mai 2016, d'une part, dans la zone Ub de 10 logements au Nord (cf.1.2.2), et d'autre part, dans la zone Ub au Sud. Aucune espèce protégée n'a été recensée.

Au sud-ouest du bourg, les constructions possibles sont aussi comprises dans le tissu urbain à proximité des constructions existantes.

Ces possibilités de construction semblent localisées au mieux, étant donné les nombreuses contraintes et la volonté de la commune de préserver des placettes.

Dans le PADD et le rapport de présentation, il est indiqué que la capacité d'accueil d'Hoëdic est limitée étant donné le caractère insulaire qui implique une certaine autonomie notamment :

- la disponibilité de la ressource en eau : la gestion de la ressource en eau est un problème récurrent notamment lors des périodes de sécheresse qui coïncide avec les pics de consommation estivale ; la récupération des eaux de pluie du bourg et de certains équipements est ainsi envisagée.
- La capacité résiduelle du lagunage permet d'accueillir une augmentation mesurée de la population (capacité nominale de 900 EH, cf. qualité des rejets dans le Grand Etang),
- Les besoins en terme d'agriculture et d'activités liés à la présence de l'eau,
- La fragilité des espaces naturels et leur fréquentation par le public...

Ainsi les élus affichent clairement leur volonté de limiter les apports de population l'été. Par ailleurs, la Préfecture confirme que la ressource en eau est limitée.

Ainsi, le commissaire enquêteur **confirme** que les nouvelles constructions sur les terrains communaux soient réservées à des résidences principales (cf.2.2.1).

2.3 - Patrimoine

2.3.1 - Petits patrimoines

L8 – Association de Sauvegarde de l'île d'Hoëdic, Marie-Claude LE NEVE Présidente

Quelques imprécisions ou des coquilles sont présentes dans le rapport de présentation :

- p21 : le linéaire côtier de 1,2 km avoisine plutôt les 7 km.
- p76 : sur la carte patrimoniale, la légende du patrimoine maritime est inversée : à la place d'ancien phare, c'est piège à poisson ; à la place de piège à poisson, amer ; à la place d'amer, phare.
- p76 : l'alignement de pierres du Paluden est mal placé ; il se trouve plus à l'Est : au sud de la parcelle 14 en prolongement de l'amer (cf : plan de l'observation). La même observation est à faire concernant le plan graphique.

L2 - Mme Maryvette RIVIERE

Dans l'inventaire des petits patrimoines à protéger, il manque le puits et le lavoir d'Argol, les citernes du fort, la cale de port neuf. Des petits patrimoines ont été vendus : le canot de sauvetage, la batterie et un puits. Il faudrait que ce dernier redevienne communal.

L1 - Association de Défense du Patrimoine des Enfants d'Hoëdic (monsieur Hervé BLANCHET, président)

Les petits patrimoines sont la propriété commune des habitants et de leurs héritiers. Hors on observe de nombreux empiètements sur le domaine public par des particuliers (cf. photos) et la disparition de murs de clôture en pierres sèches délimitant les jardins.

R1 - Arnaud le Névé

L'ancien lavoir d'Argol devrait être nettoyé et valorisé.

Mémoire en réponse de la commune

La préservation du petit patrimoine déjà indiqué comme volonté dans le PADD est matérialisé sur le document graphique par des repères. L'entretien de ce petit patrimoine fait partie des investissements futurs à réaliser.

La commune a répertorié son patrimoine et désire le protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Le commissaire enquêteur **demande** de vérifier la légende du patrimoine culturel de la p76 du rapport de présentation et la localisation de l'alignement de pierres (observation L8).

Le puits et le lavoir du port d'Argol sont localisés sur la page 76 du rapport de présentation ainsi que sur le plan graphique. Par ailleurs, le puits de la parcelle AC 590 appartient à la commune, le puits n'a pas été vendu.

Est-il nécessaire d'indiquer la cale du Port Neuf comme petit patrimoine ?

2.3.2 - Protection des ruelles, venelles

L2 - Mme Maryvette RIVIERE

« Les nombreuses municipalités ont laissé avec complaisance les ruelles et venelles disparaître en laissant aux nouveaux arrivants le droit de construire des murets, des extensions en face de leur maison bouchant même des ruelles complètement ». Ils mettaient des encombrants sur le passage, puis des tas de pierre, puis l'année d'après, un muret pour obstruer le passage. La déclaration de protection des ruelles me paraît un vœu pieux vu le laxisme ambiant ».

L4 - Association de Sites et Monuments pour le Morbihan, A.M. ROBIC déléguée

L'association approuve l'inventaire et la protection des voies et venelles. Une venelle serait à ajouter ; elle apparaît sur la carte postale (ruelle devant les parcelles AC 79, 78, 77, 566).

L1 - Association de Défense du Patrimoine des Enfants d'Hoëdic, ADEPEH (monsieur Hervé BLANCHET, président)

On observe de nombreux empiètements sur le domaine public par des particuliers (cf. photos : chemin de servitude devant Bernard Merour, accès au puits, chemin de servitude pris par L. Blanchet et P. Le Palmec, chemin de servitudes, accès jardin Rivière, servitude et prise illégale de terrain par J. Chapelle (fermeture), terrasses de cafés).

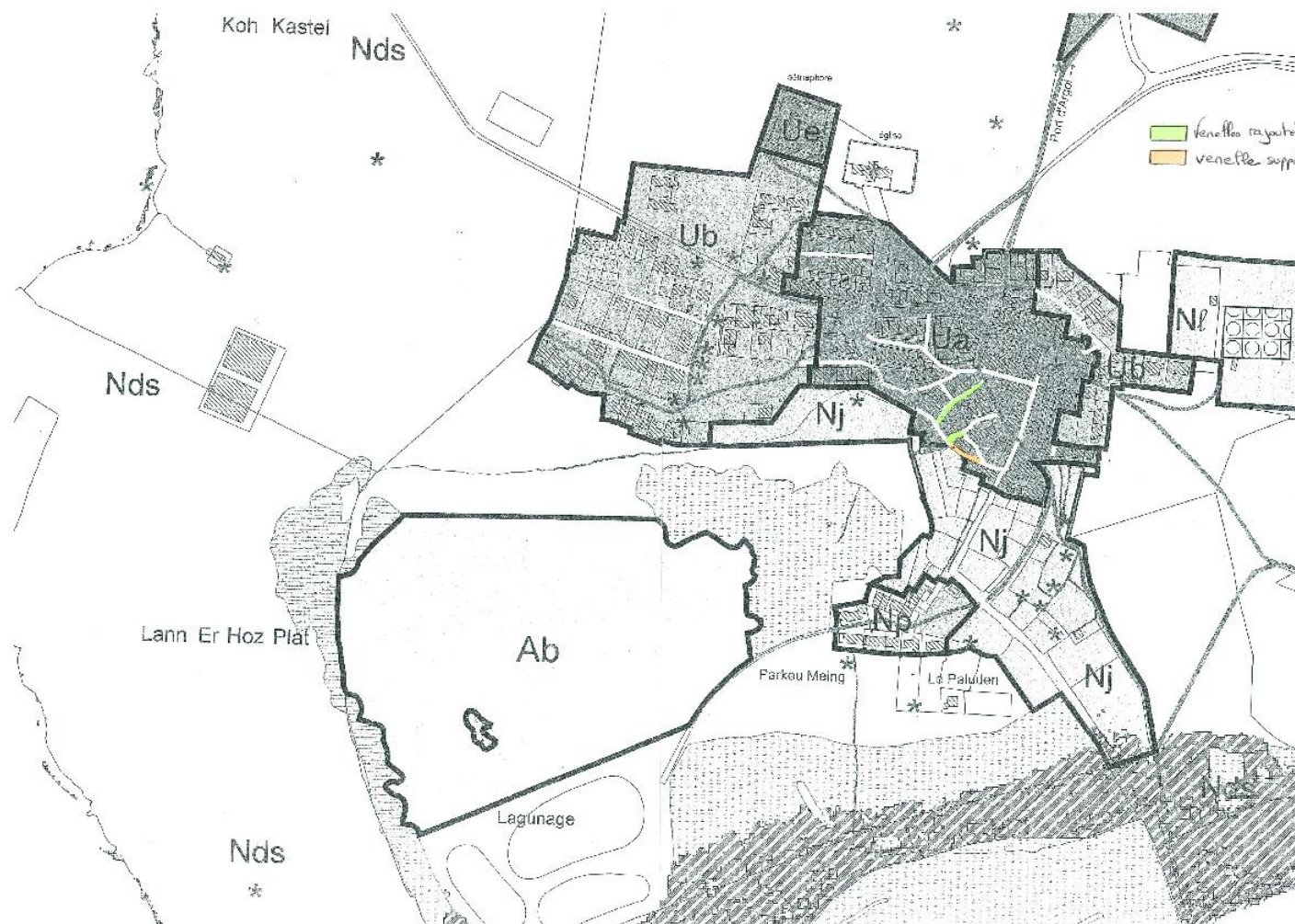
Mémoire en réponse de la commune

Les différences apparaissant entre les ruelles définies dans le PADD et celles sur le plan graphique ne sont pas voulues, il est retenu le choix du plan graphique avec modifications (voir plan ci-joint).

La vente de la parcelle AC 566 à Mr et Mme CHAPEL a fermé cette venelle. Le chemin devant les parcelles AC 79,78 et 77 est communal et libre d'accès.

Le tracé des venelles n'étant pas exactement le même sur la carte du PADD et sur le plan graphique ; le commissaire enquêteur **recommande** d'adopter le plan du mémoire en réponse de la commune (p 44 ci-après) concernant les venelles à protéger et d'ajouter la venelle devant les parcelles AC 79,78, 77. En effet, les parcelles où les venelles sont à conserver appartiennent à la commune.

Par ailleurs, cette dernière venelle comme indiqué par le maire se poursuivait dans la parcelle AC 566 qui a été vendue (photo au dos de l'observation L2). Pour faciliter les rapports de voisinage, le commissaire enquêteur recommande au propriétaire de ne pas fermer sa grille pendant son absence afin que les riverains puissent utiliser l'ancienne venelle sur la parcelle, mais de la fermer pendant les vacances scolaires et lors de la présence d'habitants dans la maison.



2.4 - Zone portuaire

R1 - Arnaud LE NEVE

Le bâtiment dessiné en retrait des 3 autres dans la zone portuaire devrait être aligné avec eux le long du chemin. En effet, il est positionné très près de l'ancien lavoir qui fait partie du petit patrimoine bâti de l'île. Un espace d'évitement d'un rayon de 30 m au moins devrait être créé.

L5 – Monsieur J.L. Chiffolleau, maire d'Hoëdic

La commune a, avec ses partenaires, engagé une réflexion sur l'aménagement du port d'Argol afin de le sécuriser et de réaliser des ouvrages, des constructions et installations directement liées et/ou nécessaires à l'accueil des passagers et du fret, aux activités de pêche et de plaisance et aux équipements publics. La réalisation de cet aménagement sécuritaire, qualitatif et fonctionnel nécessite un ajustement du zonage Upa dans la partie Nord et dans sa partie Ouest (plan dans rapport p22).

Mémoire en réponse de la commune

L'ensemble du projet de réhabilitation et de construction de la zone portuaire de l'Argol fait l'objet d'un traitement global, sous la responsabilité de la Commune, du Département, de la Région et de la Communauté de Commune.

Afin de garantir une homogénéité entre les bâtiments et une parfaite intégration paysagère le dossier a été construit et est suivi par l'Architecte des Bâtiments de France.

Un seul cabinet d'Architecte traite l'ensemble des bâtiments dont celui de la Compagnie des Port déjà engagé, afin de respecter cette volonté de parfaite intégration tant architecturale qu'environnementale.

La préservation du petit patrimoine déjà indiqué comme volonté dans le PADD est matérialisé sur le document graphique par des repères. L'entretien de ce petit patrimoine fait partie des investissements futurs à réaliser.

Il est à noter que l'espace portuaire est localisé dans un site et monument naturel inscrit.

La MRAe recommande :

- de compléter l'évaluation environnementale du projet du PLU et prend acte de la réduction de la zone Nds en raison de l'aménagement du port d'Argol et de l'impossibilité de le compenser ailleurs sur le territoire de la commune.
- de préciser l'OAP de l'aménagement portuaire et d'indiquer les orientations précises visant l'intégration paysagère de ces différentes installations.

Il est indiqué dans le rapport de présentation que des espèces d'intérêt communautaire (bellardie multicolore (bellardia trixago), œillet des dunes (Dianthus gallicus)) sont protégées au niveau national. L'œillet des dunes est « rare en Morbihan, mais abondant sur les plages d'Hoëdic ». « La zone Upa du port d'Argol impacte l'habitat prioritaire « dunes fixées ». Des mesures conservatoires seront à prévoir en phase opérationnelle : un inventaire complémentaire devra être réalisé afin de vérifier l'absence d'espèces d'intérêt communautaire ou de localiser les autres espèces à forte valeur patrimoniale. Des mesures de

protection stricte de la dune mobile et fixée entourant la zone Upa sont à prévoir ». « Les stations de ces deux espèces patrimoniales sont situées dans la partie terrestre est de la zone Upa, que l'OAP destine à la zone de stockage de bateaux. Du fait de cette vocation, le projet devrait pouvoir éviter de détruire les stations d'espèces patrimoniales ; dans l'hypothèse où le projet ne peut faire autrement que d'impacter une station d'espèce protégée, le maître d'ouvrage devra demander à déroger, à titre exceptionnel, au régime de protection des espèces protégées tel que prévu par l'article L.4111 du code de l'environnement. Cette dérogation n'est délivrée qu'en l'absence d'autre solution alternative satisfaisante... »

Suite à l'observation du maire (L5 avec plan) et à l'avis du conseil départemental (plan), le commissaire enquêteur **demande** :

- de modifier les limites de la zone Upa pour permettre le prolongement du môle de la marine à l'est du Port, d'inclure le bornage du futur bâtiment d'accueil des plaisanciers, de faire coïncider la limite d'AOT, de sécuriser l'ensemble ;
- de maintenir la fontaine au sud en zone Nds car elle a été répertoriée comme devant être protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- d'écarter le plus possible les limites de la déchèterie du lavoir qui a été aussi répertorié comme devant être protégé (Ce point pourra être examiné lors des travaux, s'il ne peut être pris en compte dans le cadre du PLU) ;
- de réaliser la zone de stockage de bateaux en dehors de l'implantation des espèces patrimoniales (après un inventaire complémentaire) et de prendre des mesures de protection stricte de ces dernières groupées dans la zone Upa et à proximité. Si l'implantation des bateaux n'est pas possible dans la zone prévue, celle-ci devrait être possible au sud du bâtiment de l'accueil des plaisanciers dans la zone Upa.
- de préciser l'OAP (notamment l'accueil des plaisanciers) .

Les garanties développées par le maire à savoir un seul cabinet d'architecte pour l'ensemble des bâtiments et le suivi par l'Architecte des Bâtiments de France, ainsi que la clôture prévue particulièrement pour la déchèterie, devraient permettre une bonne intégration.

2.5 - Zone de stockage de déchets

R2 - Pierre BUTTIN

La zone de stockage près du menhir couché est-elle appelée à disparaître ? Sa position actuelle est très préjudiciable au paysage vu du menhir. Si elle doit rester, alors qu'elle soit camouflée derrière les ajoncs.

Mémoire en réponse de la commune

Dans le cadre des travaux de la zone portuaire de l'Argol, la construction d'une mini-déchetterie doit permettre de traiter et de stocker l'ensemble des déchets. Une broyeuse à usage commun entre Houat et Hoëdic permettra le traitement des déchets verts.

L'objectif étant de favoriser le tri et l'optimisation de nos déchets et de supprimer tout autre stockage sauvage.

La zone actuelle disparaîtra et sera réhabilitée si nécessaire.

La zone de stockage de déchets est très visible depuis le point culminant d'Hoëdic. Une déchèterie sera créée à proximité du port et les déchets seront évacués sur le continent. Comme indiqué par la commune, la zone de stockage de déchets doit disparaître et sera réhabilitée.

2.6 - Transport et liaisons non maîtrisées

L1 - Association de Défense du Patrimoine des Enfants d'Hoëdic (monsieur Hervé BLANCHET, président)

Les liaisons maritimes intenses ne sont pas maîtrisées et provoquent une affluence touristique extrême et la dégradation sans retour de la nature.

La catégorie des personnes nées sur l'île et qui y ont vécu se voient exclus par l'équipe municipale.

L2 - Mme Maryvette RIVIERE

Aucune terre ne peut supporter une telle affluence de touristes en si peu de temps. Combien y a-t-il de traversées par jour l'été à partir de Quiberon, la Turballe, Vannes, le Golfe ? Les plaisanciers arrivent sur les plages et ne respectent pas les règles nautiques. L'île de Gavrinis sait règlementer les visites.

« Il est mentionné l'arrêté municipal interdisant la marche nordique. Mais qui voit cet arrêté quand il descend de bateau ? » Pourquoi ne serait-il pas affiché sur le bateau et que les gendarmes avertissent et sanctionnent ?

Mémoire en réponse de la commune

Les liaisons maritimes sont un service public géré par la Compagnie Océane, par délégation de la Région Bretagne. La Commune d'Hoëdic ne dispose d'aucun moyen d'action sur l'organisation de ce service.

La Compagnie Océane assure les liaisons entre Houat et Hoëdic par Quiberon à raison de 2 rotations allers-retours de Septembre à Juin et 5 allers- retours pour Juillet et Août.

L'île d'Hoëdic ayant une activité saisonnière très liée au tourisme, la fréquence des rotations est parfaitement adaptée à nos besoins.

Des compagnies privées assurent en Juillet et Août des passages à la journée au départ de Vannes, Port Navalo, le Croisic et la Turballe.

La gestion du port d'Hoëdic étant assurée par la Compagnie des Ports du Morbihan, par délégation de la Région Bretagne, la Commune ne dispose d'aucun moyen pour contrôler les flux de bateaux passagers et plaisanciers, et ne peut contrôler le nombre de passagers.

Toutes les personnes ne restent pas en permanence sur l'île mais pour répondre à la demande d'hébergement, les capacités sont suffisantes avec les résidences principales et secondaires, les gîtes, le camping et l'Hôtel.

Tout autre hébergement est interdit et nous veillons particulièrement à éviter le camping sauvage.

Le contrôle et surtout le comptage du nombre de nuitées est très difficile car plus de la moitié des hébergements appartiennent à des privés.

Néanmoins, on peut estimer en pleine période estivale qu'il réside entre 1000 et 1500 personnes et entre 500 à 800 personnes qui ne sont que de passage à la journée.

Nous sommes parfaitement conscients des désagréments occasionnés par cet afflux purement saisonnier et avons des actions de prévention, tant en matière d'environnement, que de gestion des déchets, de l'eau et des nuisances sonores.

Toute l'année il y a une préoccupation constante de la Commune et du Conservatoire du Littoral de mener des actions afin de protéger notre environnement.

Le commissaire enquêteur a constaté la présence des affiches de l'arrêté interdisant la marche nordique dans les gares maritimes de Quiberon et Hoëdic ainsi que sur les bateaux des liaisons maritimes.

Il pourrait être utile de mettre un panneau sur le quai au port à la sortie des bateaux, rappelant que les bâtons sont interdits et que les personnes les rangent dans la gare maritime le temps de leur séjour sur l'île.

Deux allers-retours sont assurés par jour (et non un aller-retour p100 du rapport de présentation) en hiver par la Compagnie Océane en passant par Houat à partir de Quiberon. La liaison maritime est nécessaire au maintien de la population d'Hoëdic.

Il serait utile de préciser dans le rapport de présentation le nombre de liaisons maritimes pendant la saison estivale en provenance de Quiberon, Vannes (par Port-Navalo), Le Croisic et La Turballe par jour et le nombre estimé de touristes qui arrivent et repartent.

Dans le mémoire en réponse, le maire indique que les capacités d'accueil sont suffisantes l'été avec les résidences principales et secondaires, les gîtes, le camping et l'hôtel.

Etant donné la capacité d'accueil limitée, le commissaire enquêteur **demande** à la commune de réfléchir à la maîtrise en été de la fréquentation touristique et d'instaurer un système de réservation pour améliorer la gestion du camping en surfréquentation au plus fort de la saison estivale, comme indiqué dans le PADD.

2.7 - Environnement

2.7.1 - Végétations, boisements

L2 - Mme Maryvette RIVIERE

« Dans les années 60, les pépiniéristes ont introduit les peupliers..., les eucalyptus ont été plantés par les travailleurs portugais...Il faudrait qu'avant toute nouvelle implantation de grande envergure, une consultation se fasse auprès d'un ingénieur agronome ». L'arbre délimite avec les murets, la propriété. « On fait disparaître les arbres (ex le figuier) au fond du jardin de mes grands-parents quand les voisins veulent s'approprier de la parcelle de terre ».

L4 - Association de Sites et Monuments pour le Morbihan, A.M. Robic déléguée

L'association regrette que les espaces boisés figurant au POS soient supprimés. « *Ils seraient à rétablir autour de l'église et à compenser à d'autres endroits.* »

Par ailleurs, elle attire l'attention sur les dangers de la prolifération des roseaux sur l'île qui nuit à la biodiversité.

Mémoire en réponse de la commune

L'ensemble des arbres sont protégés, les arbres les plus remarquables sont identifiés sur le plan graphique et d'une manière générale aucune coupe ne peut se faire sans avis préalable du Conseil Municipal.

Un travail a été effectué autour de l'église par l'élimination des Tamaris qui fragilisaient le mur d'enceinte et les tombes.

Une nouvelle plantation à l'extérieur sera entreprise après consultation d'un professionnel.

Si la commune connaît la nouvelle localisation des plantations autour de l'église avant l'approbation du PLU, ceux-ci **pourraient** être protégés.

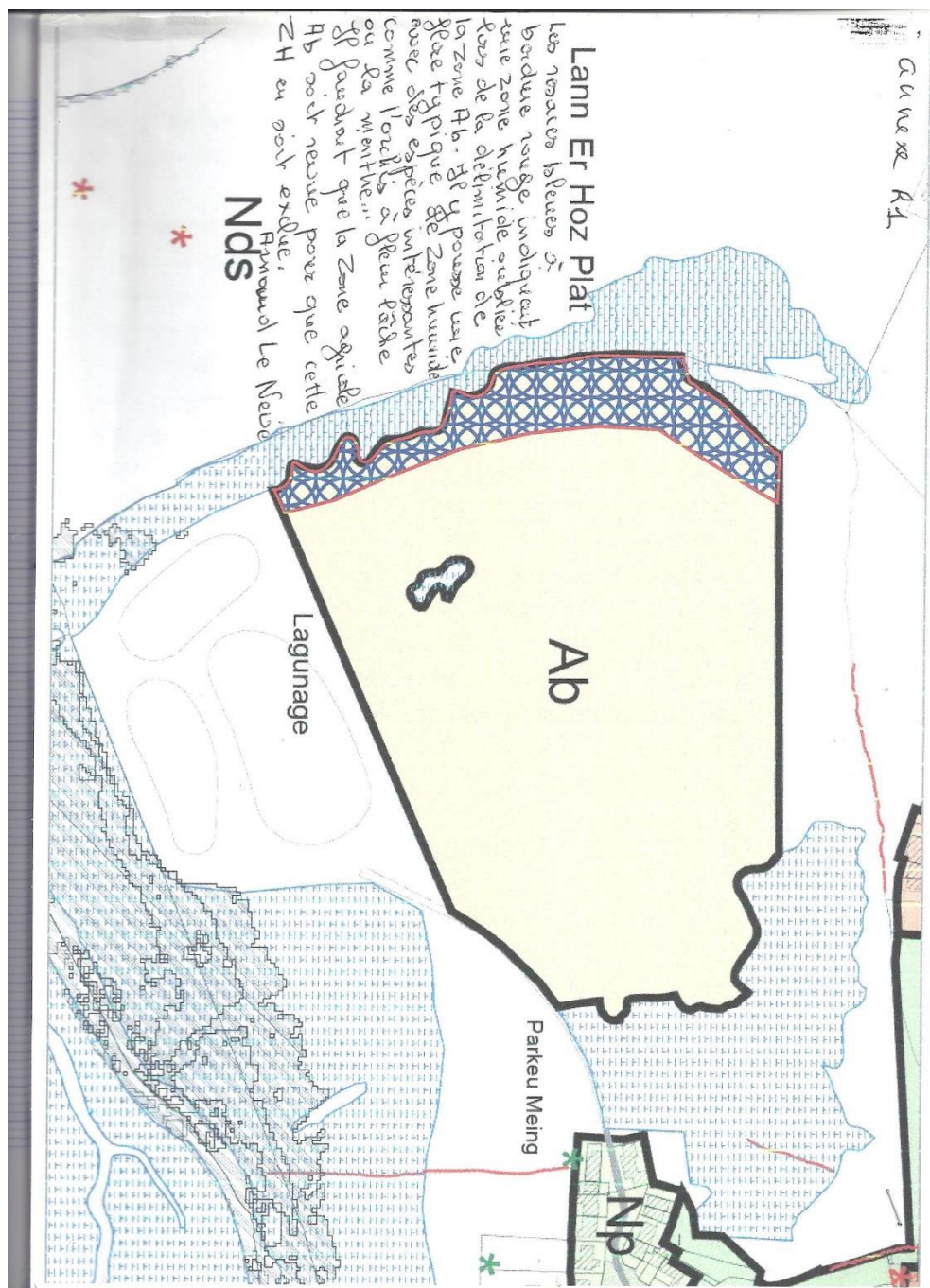
L'ensemble de l'île apparaît comme un réservoir régional de biodiversité dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

2.7.2 - Zones humides

R1 - Arnaud LE NEVE

Les zones humides ne sont pas exactes (p19 du rapport de présentation) :

- La zone Ab empiète de 40 m sur une zone humide qui s'étend à l'Ouest de Parkeu Meing tout en longueur le long de la limite ouest de cette parcelle (cf. plan joint où celle-ci est délimitée). Dans cette bande, y pousse une flore typique de zone humide avec des espèces intéressantes comme l'orchis à fleur lâche ou la menthe... Cette zone ne devrait pas être labourée ni construite de bâtiments agricoles et devrait donc être exclue de la zone Ab.
- La zone humide entre le Paluden et le village s'étend jusque dans la zone de jardins entre l'actuelle pizzeria et le Paluden (inondation en fin d'hiver).



Le commissaire enquêteur **demande** d'agrandir la zone humide à l'ouest de Parkeu Meing comme le montre le plan ci-dessus dans l'observation (R1), étant donné la présence de plantes caractéristiques des zones humides et de classer la nouvelle zone humide de la zone Ab en zone Nds.

Les inondations (entre Paluden et le village) ne sont pas une des caractéristiques des zones humides.

2.7.3 - Faune

R1 - Arnaud LE NEVE

P30 du rapport de présentation, le busard des roseaux niche de nouveau sur l'île depuis 2015 (alors que sa reproduction est notée ancienne).

La prairie entre le fort et le village est préservée de l'urbanisation. Outre son importance pour le paysage et son intérêt social (terrain de foot, festival insulaire), cette prairie abrite une espèce rare en Bretagne et menacée (mais non protégée malheureusement) : Iberodouadion fuliginator. Cet insecte est un témoin de l'époque où l'île était rattachée au continent.

Ces remarques sont intéressantes ; p30, il **peut être indiqué** que le busard des roseaux niche depuis 2015 sur l'île.

2.7.4 - Agriculture

L2 - Mme Maryvette RIVIERE

Allant à Hoëdic depuis 66 ans, voici quelques réflexions :

La réintroduction de l'agriculture doit se faire avec le plus grand respect des traditions de l'île qui n'a jamais connu de clôture. Il est nécessaire de prendre conseil auprès d'un agronome afin de ne pas cultiver n'importe quoi en raison de la nature du sol et de la nécessité de ne pas trop consommer d'eau.

L'île était cultivée par ses ancêtres qui possédaient des sillons de terre. Du temps de sa grand-mère, il y avait un troupeau de vaches (100) et non des moutons. On pourrait réintroduire les vaches, mais reste-t-il assez d'herbage pour les introduire ?

Mémoire en réponse de la Commune

La volonté de développement économique, nous amène à voir les possibilités d'implantation d'une activité agricole (maraichage et/ou élevage).

Une zone potentielle a donc été définie au PLU.

Avant toute implantation, la commune a engagé une étude agro-pastorale afin de définir les conditions et le potentiel d'une telle activité.

L'intégration de cette activité devra se conformer aux réglementations en vigueur (pour implantation de serres, tunnel de forçage et retenue d'eau) et un espace a d'ores et déjà été prévu au dos du centre de secours pour recevoir la construction éventuelle d'un bâtiment si nécessaire à l'activité.

La Préfecture indique que le règlement graphique n'intègre pas au zonage Nds « *la zone Ab à vocation agricole dont le périmètre devrait être limité à l'emprise des installations qui pourront être autorisées telles que définies à l'article Ab2 du règlement écrit* » (les serres, les tunnels de forçage et les retenues d'eau).

Si l'étude agro-pastorale que la commune a engagée permet de définir la zone où peuvent être implantées ces derniers équipements, le reste de la zone Ab pourrait être classée en Nds.

2.7.5 - Erosion

L2 - Mme Maryvette RIVIERE

Le piétinement du sol par les touristes « entraîne à partir d'un chemin la création de route. La pointe du vieux château n'est pas préservée. Dans peu de temps, cette pointe se transformera en île.... Des municipalités successives (qui) acceptent sans limite cette destruction. Partant du principe qu'un touriste est un consommateur ».

Le piétinement du sol et l'érosion naturelle modifient la côte.

Dans son mémoire en réponse, la commune indique que « toute l'année il y a une préoccupation constante de la Commune et du Conservatoire du Littoral de mener des actions afin de protéger notre environnement ».

Dans le PADD, il est précisé certaines mesures : améliorer la gestion des mouillages, canaliser les flux de promeneurs sur sentier côtier et aménager des accès aux plages.

2.7.6 - Grand étang

L2 - Mme Maryvette RIVIERE

« Le grand étang depuis de nombreuses années risque d'être envahi lors de grande marée par l'eau de mer, ce qui détruirait le caractère d'eau douce de ce marais. Que fait la municipalité ? »

R2 - Pierre BUTTIN

L'étang est une zone naturelle sacrifiée car le lagunage débouche dans l'étang.

Dans le PADD, il est indiqué que les rejets étaient conformes et qu'une vigilance particulière doit être réalisée sur la qualité des rejets du lagunage qui se réalisent dans le Grand Etang d'intérêt exceptionnel pour les oiseaux (avec l'accord du conservatoire du littoral).

2.7.7 - Réchauffement climatique

R2 - Pierre BUTTIN

« Le réchauffement climatique est désormais une certitude ». Cette assertion paraît inutile dans ce rapport. Il n'existe guère de certitude.

Dans le rapport de présentation, les sources du paragraphe sur « la prise en compte du changement climatique » sont données.

Par ailleurs, la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne) demande de compléter l'état initial de l'environnement en décrivant l'évolution tendancielle de chaque thématique environnementale en tenant compte des conséquences potentielles du réchauffement climatique.

2.7.8 - Règlement

L8 – Association de Sauvegarde de l'île d'Hoëdic, Marie-Claude LE NEVE Présidente

L'association propose une rédaction plus encadrée :

- « *Le secteur Np porte sur le hameau qui est séparé de l'enveloppe urbaine du bourg par les jardins communaux...Le classement du hameau en Np autorise uniquement les extensions des constructions existantes mais pas les constructions nouvelles* ».
- En secteur Np (p23) ; il est interdit toute construction d'habitation. L'association trouve que cette définition est insuffisante ; celle-ci doit exclure toute construction (comme commerce...).

Dans l'article N1, en secteur Np occupation et utilisations du sol interdites : en premier alinéa, il **pourrait** être interdit toute construction ou installation autre que celles autorisées à l'article Np2.

- Zone Ab : Seuls sont autorisés les serres, les tunnels de forçage et les retenues d'eau. N'est-ce pas trop restrictif alors que p5 du règlement sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ? D'autant plus qu'en zone Nds, qui concerne les espèces remarquables, la loi permet certains aménagements sous certaines conditions (P23 et 24), les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles... ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher. Un hangar bien intégré à l'environnement serait-il incompatible avec la préservation de l'environnement ?

Dans l'article R121-5 du code de l'urbanisme (Nds, espaces remarquables), peuvent être implantés « *les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 n'excèdent pas 50 m²* » ; cette rédaction **devra** être reprise. Comme indiqué par la commune, un espace a d'ores et déjà été prévu au dos du centre de secours en zone Ub pour recevoir la construction éventuelle d'un bâtiment s'il est nécessaire à l'activité agricole.

- En secteurs Ua et Ue, il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions, alors qu'en secteur Ub, le pourcentage de l'emprise au sol est proportionnel à la superficie du terrain sauf pour les parcelles inférieures à 100 m² pour lesquelles il n'est pas fixé de limitation.
Ce qui laisse entendre qu'en secteur Ua et Ue, il ne peut y avoir de terrain supérieur à 100 m² ou que l'on permet de construire sur la totalité du terrain même s'il mesure 300 m² au risque de rompre l'harmonie de l'ensemble. Au cas où les conditions de

l'emprise au sol de Ua et Ue deviendrait les mêmes que Ub, on pourrait ajouter pour les constructions à usage d'intérêt collectif, l'emprise n'est pas limitée.

L'ensemble de la commune étant en espace proche du rivage, la règle de l'extension limitée doit être respectée. Comme indiqué par la Préfecture, le règlement **devra** limiter l'emprise au sol des constructions pour les zones Ua et Ue et fixer une hauteur maximale pour les zones Ue.

La protection des murets (L151-19 du code de l'urbanisme) dans la zone Ue limite déjà les possibilités de construction.

- En secteur Nj, l'installation de cabanon est interdite si le logement est contigu au jardin. N'est-ce pas une discrimination pour les résidents habitant cette zone ?

En secteur **Nj**, l'installation de cabanon est interdite si le logement est contigu au jardin. Les habitations existantes en Nj peuvent faire l'objet d'une extension limitée de l'habitation, mais ne peuvent pas construire de cabanon.

Dans le règlement écrit, il faut compléter l'article 1 dans toutes les zones « *occupations et utilisations de sol interdites* :

- à « *L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines* », ajouter « *ainsi que.* »
- interdire le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quel que soit la durée en dehors de la zone NI,
- en zone NI : interdire le caravanage.
-

En zones naturelles est interdite l'ouverture des carrières et de mines. Faut-il ajouter « *l'extraction de matériaux du sol et en particulier de sable* » qui est sous-entendu, mais qui est peut-être un point sensible sur l'île ?

En zone Nds, l'implantations de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées, le camping et le caravanage sont interdits sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée.

Le commissaire enquêteur **demande** d'interdire en secteur NI le caravanage qui a été interdit par la Commission départementale des sites, perspectives et paysages (2004).

L4 - Association de Sites et Monuments pour le Morbihan, A.M. Robic déléguée

La priorité est de préserver l'esthétique inestimable de l'île en interdisant les installations éoliennes, photovoltaïques et les isolations par l'extérieur.

En zone Nds qui recouvre la majorité de l'île, les constructions d'éoliennes et les champs voltaïques sont interdits.

Les isolations par l'extérieur ne sont pas interdites dans le bourg mais restent soumises à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France (site inscrit).

L5 -Monsieur J.L. Chiffolleau, maire d'Hoëdic

Le maire demande de modifier la hauteur des constructions du secteur Ub.

U10

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitations, mesurée :

- à l'égout de toiture est de 5, 20 m (au lieu de 4 m),
- au faitage est de 8,20 m (au lieu de 8 m),
- à l'acrotère (extension, éléments de liaison...) est de 4 m.

U11

Les pignons

A compléter par : « La construction d'appentis est autorisée au Nord portant la longueur maximum du pignon à 10 m (7m largeur pignon +3 m largeur appentis) ».

Mémoire en réponse de la commune

Les modifications apportées au règlement ont pour but de mettre notre PLU en conformité avec les projets actualisés d'urbanisme de la Commune.

A savoir : les constructions de maisons dans la zone UB peuvent avoir des critères architecturaux différents de la zone UA, pour répondre aux préoccupations en matière d'économie d'énergie et d'utilisation des énergies renouvelables.

Les critères de construction de la zone UA sont la volonté exprimée de protéger la qualité architecturale traditionnelle du village.

Si le règlement nécessite d'être modifié comme demandé par la commune, tout en respectant l'esprit du village et sa qualité architecturale, le commissaire enquêteur n'y est pas opposé.

2.9 - Cadastre et propriétés

L1 - Association de Défense du Patrimoine des Enfants d'Hoëdic (monsieur Hervé BLANCHET, président)

« Hoëdic, sur une petite échelle subit cette colonisation argentée, aidée en cela par les représentants locaux et les magistrats ».

Le cadastre dit Napoléonien est réalisé à Hoëdic en 1839 *« afin de récolter l'impôt foncier et en vue des expropriations pour la construction des nouveaux forts »*. Le cadastre est remis à jour en 1908 ; en 1965 *« les surfaces non occupées sont qualifiées propriété de la commune »*. En 1971, *« un nouveau cadastre est établi, entérinant la requalification des parcelles »*.

« Il serait urgent d'arrêter les « spoliations » dues à l'expropriation hâtive réalisée par le passé sans la procédure d'usage et dans la mesure du possible, réparer ».

Aucun arrêté ne stipule cet état de fait.

L'association cite le cas de deux familles :

- Famille Blanchet (parcelle AC 86 renommée 583-584) dont l'une a été vendue à un élu pour 4600€.
- Le Liorh Vras, héritage de la famille Le Gurun Dominique, le Fur-Rivière dont les jardins ont été confisqués et revendus.

Les municipalités successives ainsi que les tutelles de l'Etat n'ont jamais répondu aux courriers adressés par les propriétaires. Les mairies demandent que l'on fournisse les actes de propriété (cela a été fait).

Par ailleurs, lors du décès des parents, les enfants ne peuvent garder le bien familial en raison de la surenchère de l'immobilier. Le bien est vendu et une demande de relogement à titre social est faite.

L4 - Association de Sites et Monuments pour le Morbihan, A.M. Robic déléguée

C'est indiqué que l'île « *est devenue propriété de la commune lors de l'établissement du cadastre en 1972. La commune est ainsi le principal propriétaire de l'île (160ha)* » (P5 du rapport de présentation).

En consultant les registres du cadastre napoléonien, nous voyons que les commons constituent une grande partie des propriétés : pâtures, vieux four, autre four, jardin du presbytère, aires, magasin, étang, les 82 ha de falaises. Or, selon le droit rural, les commons sont une propriété collective incessible octroyée aux habitants et non à la commune.

Seuls les biens de la Fabrique sont devenus propriétés de la commune par la loi du 2 janvier 1907 : jardins, presbytère, école, maisons, cantine, et magasin de vin, cimetière, église.

Pour le reste, les terres, souvent en petites parcelles (sillons) ont des propriétaires dont le nom apparaît sur les registres napoléoniens. La gestion communautaire des terres exercée par le clergé n'a pas fait disparaître ce droit (cf. plans).

La procédure légale (art. L27 bis du code du domaine de l'Etat) n'a pas été appliquée. La commune ne peut se prétendre propriétaire de ces parcelles.

Ainsi l'association demande :

- Que le texte « *statut foncier de l'île* » tel qu'il apparaît dans le rapport de présentation à la page 5, soit modifié afin de permettre aux propriétaires de faire valoir leurs droits.
- Que le lancement d'une procédure légale sur les propriétés sans maître et en déshérence soit inscrit dans le PLU.

L'association joint la lettre qu'elle a écrit en 2015 concernant l'élaboration du PLU. Elle demandait d'arrêter les « *spoliations* » dues à l'expropriation hâtive réalisée dans le passé sans la procédure d'usage et les réparer dans la mesure du possible :

- Cas de la famille Blanchet (parcelles 583, 584),
- Héritage de la famille Le Gurun Dominique-Le fur-Rivière dont les jardins ont été confisqués et revendus.

L2 - Mme Maryvette RIVIERE

Dans le rapport de présentation, « *le raccourci des trois premières lignes montre un certain embarras de parler du passé. Les hoëdicais possédaient des terres, (sillons) des morceaux de landes, des courtils répertoriés sur le cadastre (cadastre 1848)... Tout ça a été balayé par la municipalité et le cadastre en 1970. Aucune indemnité, tout ça dans le plus grand secret puisque les propriétaires n'ont pas été prévenus par la municipalité de l'appropriation des terres par la commune.*

On appelle ça la spoliation. Les nouveaux résidents ne se gênent pas pour prendre des terrains autour de chez eux ».

Les questions relatives au cadastre sont légitimes. Il convient de rappeler deux principes :

- Le cadastre n'est qu'une présomption de propriété, seul le titre fait foi ; le plan et la matrice (les fichiers littéraux, depuis leur numérisation) appartiennent à l'Etat qui est responsable de leur mise à jour.
- Le droit de propriété relève du code civil et non du code de l'urbanisme (les règles d'urbanisme sont une limitation du droit de propriété).

Ainsi, les questions relatives à la propriété du sol ne relèvent pas du PLU.

2.10 - Autres observations

2.10.1 - Dénomination des lieux

L4 - Association de Sites et Monuments pour le Morbihan, A.M. Robic déléguée

L'association demande de donner aux rues et aux venelles des noms en accord avec le cadastre napoléonien, pour plus de commodités mais surtout afin d'enrichir l'histoire et la mémoire des lieux par exemple : le liorh vras, le liorh forn, le lorh er dône.

2.10.2 - Nuisances sonores

L2 - Mme Maryvette RIVIERE

Les nuisances sonores du café du repos jusque 2h du matin posent des problèmes au voisinage notamment à un gîte rural.

L1 - Association de Défense du Patrimoine des Enfants d'Hoëdic (monsieur Hervé BLANCHET, président)

Le cadre de vie environnemental est de grande qualité « *si nous n'avions pas à subir le comportement bruyant et sale des fréquentations estivales...et des plages souillées de détrit, principalement celle du Gadouer* ».

Les autres observations ne sont pas du ressort du PLU.

III - AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 19 décembre 2016 au vendredi 20 janvier 2016, le commissaire enquêteur estime :

- que le public a été correctement informé par avis, voie de presse, service internet de la commune et affichage en mairie et sur le terrain,
- qu'il a pu recevoir les explications nécessaires lors des 2 permanences.

De son côté, le commissaire enquêteur a :

- examiné le dossier d'enquête publique, les avis des personnes publiques associées,
- visité les lieux concernés,
- rencontré monsieur Jean-Luc CHIFFOLEAU, maire d'Hoëdic.

Hoëdic est une commune insulaire qui a des caractéristiques particulières :

- Elle a des milieux naturels de très grande valeur, reconnue tant au niveau régional qu'europpéen. Elle est concernée par :
 - la Zone d'Intérêt Ecologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 et une abondance d'espèces rares dont certaines protégées par arrêtés ;
 - le Site Natura 2000 constitué par deux entités :
 - le Site d'Intérêt Communautaire,
 - la Zone de Protection Spéciale.
 - le classement en site classé, à l'exception du bourg et du port d'Argol qui sont en site inscrit relatif à la protection des monuments naturels et de sites.
 - le conservatoire du littoral est propriétaire de 37,5 ha.
- La population a connu un déclin de 1968 à 1998 ; elle s'est stabilisée sur la période 1999-2006 et, depuis 2007, a gagné 6 nouveaux habitants pour atteindre 121 habitants en 2012. La commune envisage de maintenir, voire d'augmenter la population permanente sur l'île en construisant 15 logements sur une période de 10 ans dans l'enveloppe urbaine du bourg et désire limiter les apports de population l'été.
- Elle a la maîtrise foncière de l'île à l'exception du conservatoire du littoral et de quelques propriétés bâties privés.
- Deux orientations d'aménagement et de programmation sont prévues dans le bourg et dans la zone portuaire d'Argol, de plus elle veut réintroduire l'activité agricole.

Cependant,

- le nombre de résidences secondaires depuis 1968 a quadruplé pour atteindre 187 logements et la fréquence touristique peut atteindre 2500 à 3000 personnes par jour l'été ;
- la commune, dans son mémoire en réponse, envisage la possibilité d'accéder à la propriété pour certains locataires, mais dans un cadre très réglementé afin d'éviter toute spéculation ;
- la capacité d'accueil est très limitée ; le caractère insulaire implique une certaine autonomie notamment :
 - la disponibilité de la ressource en eau,
 - la capacité résiduelle du lagunage,
 - les besoins en termes d'agriculture et d'activités liés à la présence de l'eau,
 - la fragilité des espaces naturels et leur fréquentation par le public...
- le projet d'OAP dans la zone portuaire et les désirs d'adapter le périmètre de la zone Upa, nécessitent quelques mesures ;
- la commune veut affirmer le rôles des venelles et des places pour que les espaces publics ne soient pas privatisés ; par ailleurs le tracé des venelles à conserver n'est pas exactement le même sur la carte du PADD et sur le plan graphique ;
- la commission départementale des sites, perspectives et paysages en 2004 a interdit le caravanage dans l'aire naturelle de camping en site classé ;
- des plantes caractéristiques des zones humides sont localisées dans la zone agricole, Ab.

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un avis favorable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hoëdic,

sous réserve de :

- de ne construire sur les propriétés communales que des résidences principales, cet objectif est à inscrire clairement dans le PADD ;
- de prendre les mesures concernant la zone portuaire indiquées dans la partie 2.4 ;
- d'interdire dans le règlement en secteur NI le caravanage ;

et recommande de :

- de modifier le plan des venelles à protéger selon le plan du mémoire en réponse de la commune (partie 2.3.2) et d'ajouter la venelle devant les parcelles AC 79,78, 77,
- de réfléchir à la maîtrise de la fréquentation touristique l'été, et d'instaurer un système de réservation pour le camping l'été,
- d'agrandir la zone humide selon le plan (partie 2.7.2) et de la classer en zone Nds.

Les autres appréciations thématiques du commissaire enquêteur doivent être considérées comme des suggestions.



Camille HANROT-LORE

ANNEXES

Département du Morbihan

Hoëdic, le 20 Janvier 2017

Mairie d'Hoëdic



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné M. CHIFFOLEAU, maire de la Commune d’Hoëdic, certifie que l’arrêté du 29 Novembre 2016, faisant connaître l’ouverture de l’enquête publique relative au projet d’élaboration du Plan Local d’Urbanisme a été affiché en mairie à partir du 01 Décembre 2016 et jusqu’au 20 Janvier 2017.

Affichage : la Mairie – l’entrée du Paluden - bâtiment en face le magasin ‘l’annexe’ de Mme PACREAU – dans la gare maritime au port Argol.

Jean-Luc CHIFFOLEAU

Maire d’Hoëdic



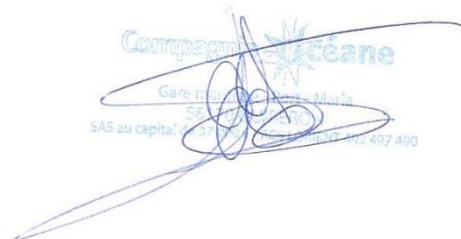


ATTESTATION

La Compagnie Océane, atteste qu'en raison d'un problème technique,
le départ : du 19 Décembre 2016 à 09h20 et le retour de 15h35 ont été annulés

Fait à Quiberon,

Le : 19/12/2016


Compagnie  **Océane**
Gare maritime de Quiberon
SAS au capital de 497 490 €

Camille HANROT –LORE
Commissaire enquêteur
38 rue Henri Jumelais
56000 – VANNES
02-97-63-70-71
camille.hanrot.lore@free.fr

Annexe 3

Monsieur le Maire
Mairie
Bourg
56170 Hoëdic

Réf : Commune de Hoëdic
Arrêté du Maire du 29 novembre 2016

PJ : 1

Vannes, le 27 janvier 2016

Monsieur le Maire,

L'arrêté de référence relatif à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hoëdic, a prescrit une enquête publique qui s'est déroulée du 19 décembre 2016 au 20 janvier 2016.

Conformément à l'article R123-18 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous transmettre le procès-verbal de synthèse des observations du public auxquels j'ai joint des questions complémentaires. Vous disposez d'un délai de quinze jours pour produire vos observations éventuelles.

Vous en remerciant par avance, je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Camille HANROT-LORE