

Département du Morbihan

Commune d'HOEDIC

ENQUETE PUBLIQUE

PORTANT SUR L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

du 19 décembre 2016 au 20 janvier 2017

I - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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

Arrêté municipal du 29 novembre 2016

Fait le 17 février 2016

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 présent 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 - CONTEXTE JURIDIQUE

La définition, le contenu du PLU et sa procédure d'élaboration sont encadrés par les articles L. 151-1 à 60 et R. 151-1 à R153-13 du code de l'urbanisme.

La loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, dite Grenelle II, vise à garantir une gestion économe des sols par le PLU qui devient l'un des outils. La loi d'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (Loi ALUR) du 24 mars 2014 renforce la lutte contre l'étalement urbain.

L'article R. 153-8 précise que le projet de Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique dans les formes prévues par les articles L. 123-1 à 16 et R. 123-1 à 33 du code de l'environnement.

1.3 - CONCERTATION

Dans la délibération évoquée supra, le conseil municipal tire le bilan de la concertation dont les éléments principaux sont rappelés ci-après :

- Mise en place de deux ateliers participatifs les 21/07/2015 et 8/09/2014 : les remarques et suggestions ont fait l'objet d'examen par le conseil municipal et les bureaux d'études.
- Réunions publiques :

- le 29 décembre 2015 : présentation du diagnostic et du projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
 - le 12 juillet 2016 : présentation du projet du PLU.
- Exposition en mairie.
 - Consultation du diagnostic et du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en mairie.
 - Mise à disposition d'un registre pour recevoir les suggestions et observations des administrés.

1.4 - PRESENTATION DU PROJET

1.4.1- 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.

1.4.2 - 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.

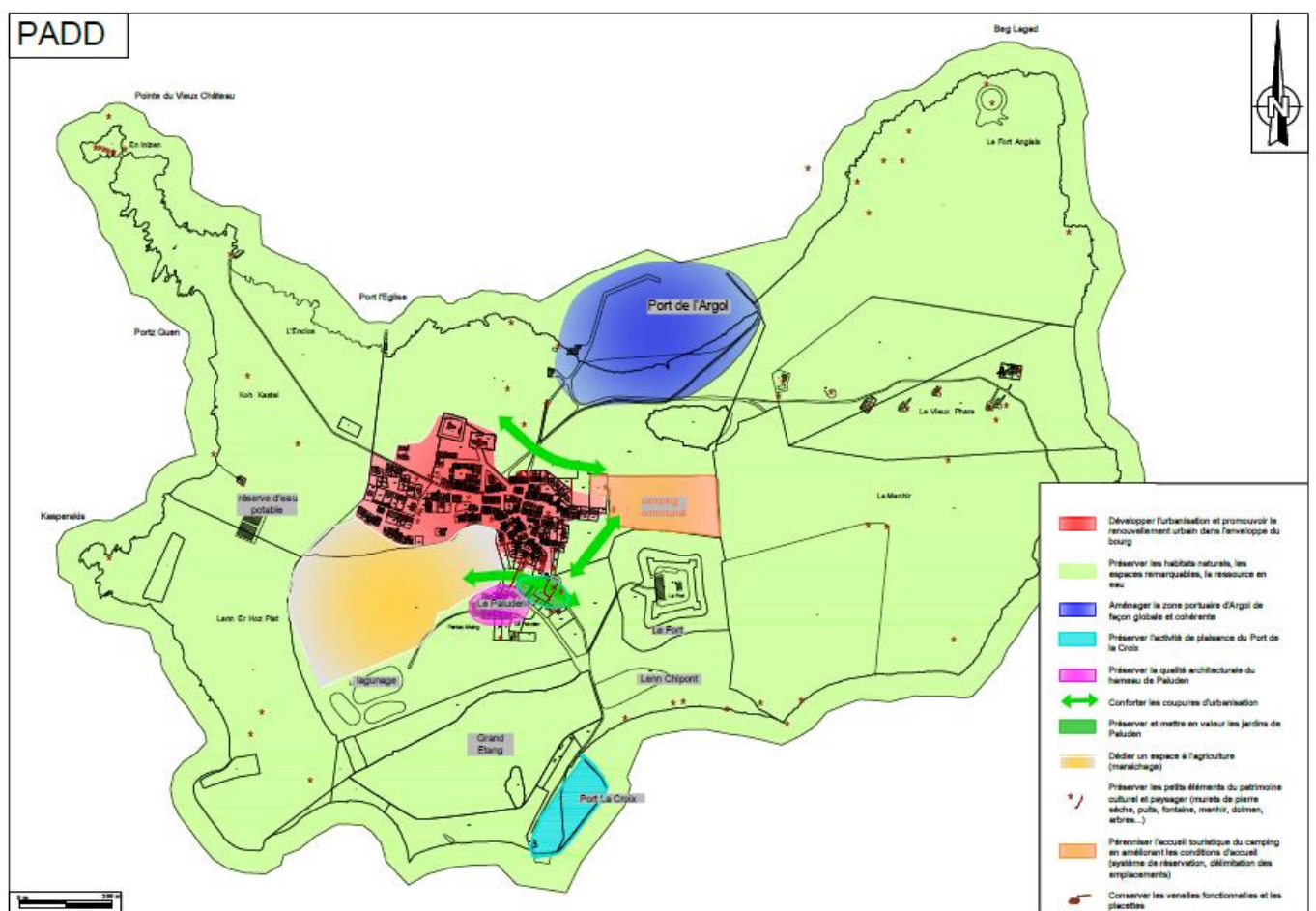
L'île est dotée d'une centrale photovoltaïque d'une surface de 800 m² de panneaux produisant annuellement 100MWh, soit 8% de la consommation électrique de la commune.

1.4.3 – 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.

1.4.3 – 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

Maintenir, voire augmenter la population permanente sur l'île. Il est donc indispensable de permettre la construction ou la rénovation de logements principaux à usage d'habitation afin de préserver les équipements nécessaires à la vie quotidienne sur l'île (école, commerces, services ...).

- Accueillir des familles par une politique de logement,
- Faciliter la mixité sociale et générationnelle de l'habitat en produisant des logements sociaux,
- Faciliter l'accès au logement pour tous en location ou acquisition, avec possibilité pour les logements locatifs d'accessions à la propriété à terme,
- Réhabiliter le parc immobilier de la commune (mairie, poste, sémaphore, presbytère...pour du logement et/ou des équipements publics),
- Préserver les coupures d'urbanisation,
- Préserver les venelles piétonnes fonctionnelles et les placettes,
- Conforter la Plaine du Fort comme lieu dédié aux loisirs, aux manifestations culturelles et sportives.

2- Garantir les conditions d'utilisation du transport maritime et des liaisons douces

Le transport collectif maritime entre le continent et l'île est indispensable à la vie insulaire. La volonté est de conserver comme mode de déplacement quasi exclusif les déplacements doux et de maintenir les usages.

3- Favoriser le développement économique de l'île

La diversification des activités économiques est indispensable pour le maintien d'une population résidente.

La réintroduction d'activités agricoles par une activité de maraîchage est en projet.

- Accompagner le maintien et le développement de la pêche,
- Soutenir et développer les commerces ouverts à l'année,
- Conforter l'offre en hébergements (camping municipal, gites communaux),
- Implanter des services liés à l'activité portuaire (future déchèterie, zones de stockages de matériaux dispersés dans le bourg),
- Assurer un niveau d'équipement numérique.

4- Améliorer les équipements publics de l'île

- Aménager la zone portuaire d'Argol de façon globale, qualitative et cohérente,
- Prévoir une éventuelle extension du centre de secours,
- Maintenir l'école,
- Engager une réflexion sur un équipement public culturel et de loisirs en lien avec la mise en valeur du sémaphore,

- Engager un projet de déchèterie au port d'Argol.

5- Préserver la silhouette du bourg et la qualité architecturale

- Organiser le renouvellement urbain et le développement de l'habitat dans l'enveloppe urbanisée du bourg,
- Encadrer les formes urbaines pour préserver la silhouette caractéristique du bourg,
- Préserver les qualités architecturales du hameau de Paluden,
- Protéger les murets intéressants,
- Proposer une palette végétale en accompagnement des constructions à venir.

6- Préserver l'environnement

- Préserver les espaces remarquables et sensibles sur l'ensemble de l'île (dunes, pelouses littorales, landes, parais, habitats d'espèces protégées),
- Préserver le patrimoine plus ordinaire de l'île (bois, arbres, petites zones humides, jardins...),
- Préserver le petit patrimoine bâti (murets de pierres sèches, fontaines, croix...), le patrimoine archéologique,
- Encadrer les pratiques liées à la fréquentation touristique et notamment les activités nautiques et balnéaires pour le respect de l'environnement : maintenir le caractère rustique des équipements et améliorer la gestion du camping en sur-fréquentation au plus fort de la saison estivale, canaliser les flux de promeneurs sur sentier côtier, améliorer la gestion des mouillages.

7 - Gérer durablement le territoire

Certains paramètres constituent indéniablement des facteurs limitant la capacité d'accueil, d'autant que le caractère insulaire implique une certaine autonomie. Il s'agit en particulier de la disponibilité de la ressource en eau et de la capacité de la station d'épuration qui permettent théoriquement d'accepter une augmentation mesurée de la population. La récupération des eaux de pluie du bourg et de certains équipements est ainsi envisagée.

Une attention doit être portée à tous les dispositifs permettant de réduire la dépendance énergétique des îliens. Les secteurs soumis au risque de submersion marine sont situés en dehors des zones urbanisées et urbanisables.

1.4.4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Deux OAP sont prévus :

- « le bourg » : le plan fait apparaître, d'une part, un nombre minimal de logements dont les emplacements ont été définis, et d'autre part, des cônes de vue, des placettes, des arbres et des venelles.
- la « zone portuaire d'Argol » : elle prévoit le réaménagement de la billetterie, la construction d'un local aux normes (vivier, chambre froide) pour les pêcheurs, un hangar municipal, une déchèterie, une plateforme de stockage pour les pêcheurs et une autre pour les bateaux.

II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 - CONTENU DU DOSSIER

Le dossier mis à disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune comprenait les pièces suivantes :

- Arrêté prescrivant l'enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.
- 1 - Rapport de présentation (173 pages)
- 2 - Projet d'aménagement et de développement durables (14 pages)
- 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (5 pages)
- 4 - Règlement (55 pages)
- 5 - Règlement graphique au 1/2500
- 6 - Annexes
 - 6.1 - Servitudes
 - Tableau des servitudes
 - Plan des servitudes
 - 6.2 - Annexes sanitaires
 - Notice des annexes sanitaires
 - 6.3 - Résumé non technique
 - 6.4 - Délibération du conseil municipal : arrêt du PLU et bilan de concertation du 19/7/2016
- 7- Avis des personnes publiques associées ou consultées
 - Préfet du Morbihan - Direction Départementale des Territoires et de la Mer
 - Mission Régionale d'Autorité environnementale
 - Commission Départementale de la Préservation des Espaces naturels Agricoles et forestiers (CDPENAF)
 - Conseil départemental
 - Chambre de Commerce et d'industrie

L'avis d'enquête et l'arrêté ont été ajoutés sur le site internet de la commune en cours d'enquête.

Ce dossier a été réalisé par deux bureaux d'études :

- Conseil en urbanisme aménagement environnement (Michelle Tanguy),
- Conseil en environnement (Emmanuelle Besrest).

2.2 - PUBLICITE DE L'ENQUETE

L'avis d'enquête (format A4 et couleur jaune) était affiché à l'extérieur de la mairie et dans 3 autres lieux (cf. annexe 1).

Le commissaire enquêteur a constaté l'affichage le 30 décembre 2016.

Cet affichage a fait l'objet d'un certificat établi par monsieur Jean-Luc CHIFFOLEAU, maire, le 20 janvier 2017 (cf. annexe 1).

L'avis d'enquête a été publié dans les quotidiens : « Ouest-France » (56) et « Le Télégramme » les 6 décembre et 19 décembre 2016.

2.3- DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.3.1- Préparation de l'enquête publique

Désignation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur ainsi que sa suppléante, ont été désignés par le Tribunal Administratif le 08/11/2016 par la décision n°E16000349/35. Camille HANROT-LORE est géographe-urbaniste et Annie-Claude SOUCHET-LE CROM est attachée territoriale en retraite.

Préparation de l'enquête publique

Le déroulement de l'enquête a été le suivant :

1-12-2016 :

- réunion avec monsieur Jean-Luc CHIFFOLEAU, maire.
Présentation du projet et du contexte, organisation de l'enquête (date d'enquête, nombre de permanences, pièces du dossier d'enquête, modalités de publicité).

2.3.2 - L'enquête publique

Le dossier d'enquête et le registre étaient tenus à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie, soit du lundi au vendredi : 9h - 12h00 et les mardi, mercredi et vendredi de 14h00 à 16h et les samedi 25 juin et 2 juillet : 9h - 12h00.

L'enquête publique a duré 33 jours, du lundi 19 décembre 2016 au vendredi 20 janvier 2016 inclus.

Les permanences du commissaire enquêteur ont eu lieu dans une salle annexe de la mairie :

- Lundi 19 décembre 2016 de 11h à 14h30 (cf. : annexe 2),
- Vendredi 30 décembre 2016 de 11 h à 13h et de 15h à 16h30,
- Vendredi 20 janvier 2016 de 11 h à 13h et de 15h à 16h30.

Les observations du public pouvaient être inscrites sur le registre, par lettre adressée au commissaire enquêteur à la mairie, ou par courriel (mairie.dhoedic@wanadoo.fr).

19-12- 2016 :

Le commissaire n'a pas pu se rendre à Hoëdic pour la première permanence en raison de problèmes techniques du bateau (cf : annexe 2). Les services de la mairie ont indiqué au commissaire enquêteur qu'aucune personne n'était venue pendant la permanence.

Le commissaire enquêteur a demandé au maire de parapher l'ensemble des documents du dossier ainsi que le registre d'enquête.

30-12-2016

- visite
- Le commissaire enquêteur a paraphé l'ensemble des documents ainsi que le registre d'enquête.

20-1- 2017 :

- visite
- clôture et signature du registre par le commissaire enquêteur.

Conditions de réalisation de l'enquête

Le commissaire enquêteur a reçu dans la salle annexe de la mairie. Les personnes pouvaient consulter le dossier et le registre qui étaient disponibles.

Lors des permanences, le commissaire enquêteur a reçu 8 personnes.

En dehors des permanences du commissaire enquêteur, le dossier était consultable à la mairie et sur le site internet de la commune.

2.3.3 – Après la période d'enquête publique

- Le 27-1-2017 : Réunion avec monsieur Jean-Luc CHIFFOLEAU, maire. Le commissaire enquêteur a remis le procès-verbal des observations du public ainsi que des questions.

- Le 9 et le 11 février 2017, le commissaire enquêteur a reçu le mémoire en réponse de la commune par courrier et courriel.

- Le 17 février 2017 : le commissaire enquêteur a remis le rapport et les conclusions à monsieur le maire.

III - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

L'avis des Personnes Publiques Associées est demandé conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme.

3.1 – AVIS NON EXPRIMES, REPUTES FAVORABLES

Chambre d'agriculture du Morbihan, Conseil Régional de Bretagne, Conseil Départemental, Mairie de Houat, Syndicat Mixte du Pays d'Auray, Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique n'ont pas répondu dans les délais ; ainsi leurs avis sont réputés favorables.

3.2 – AVIS EXPRIMES

Les éléments essentiels des avis des services sont présentés ci-après.

3.2.1 - Préfet du Morbihan - Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Avis favorable au projet de PLU sous réserve de la prise en compte, avant approbation des observations énoncées au 1 du présent avis.

1 – Observations concernant la légalité et la sécurité juridique du document

Ces observations doivent conduire à modifier le document, après réception du rapport du commissaire enquêteur et avant son approbation.

A - Prise en compte de la loi littoral

- Espaces proches de la loi littoral (L121-13 du code de l'urbanisme)
L'ensemble du territoire de l'île d'Hoëdic est compris dans les espaces proches du rivage ; la règle de l'extension limitée doit être respectée. Le règlement écrit ne limitant pas l'emprise au sol des constructions pour les zones Ua et Ue et ne fixant pas de hauteur maximale des constructions pour les zones Ue, il devra être complété.
- Préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques (L121-23 du code de l'urbanisme)
Le règlement graphique Nds n'intègre pas :
 - les poches au nord et au sud de la zone Ub où les constructions sont autorisées ainsi qu'à l'ouest et au sud,
 - les zones Nj à vocation de jardin où les annexes et les extensions sont autorisées.
 - la zone Ab à vocation agricole dont le périmètre doit être limité à l'emprise des installations qui pourront y être autorisées.

Ces espaces naturels sont ~~étant~~ situés en site inscrit ou classé ; il y a donc présomption d'appartenance aux sites remarquables et ils devraient être intégrés aux espaces zonés Nds.

Le rapport de présentation ne comporte aucun élément relatif à la motivation des surfaces Nds. Le règlement de la zone Nds n'est pas conforme aux dispositions de l'article R 121-5 du code de l'urbanisme, puisqu'il donne la possibilité d'aménagement de 50 m² de surface de plancher.

Le zonage Nm n'a pas de traduction dans le règlement écrit.

B – Autres observations

Le règlement écrit de la zone Nds « *pour les constructions situées au-delà de la bande des 100 m, l'extension mesurée des constructions* » devra spécifier que cela concerne les habitations.

Il sera par ailleurs nécessaire de modifier le règlement p24 conformément à l'article R151-25.

2 – Conseils et recommandations

A - Loi littoral : bande des 100 m (L121-16 du code de l'urbanisme)

La mention relative à l'interdiction de construction dans la bande des 100 m des zones Upa et Upb en dehors des espaces urbanisés, n'est pas indiquée. Proposition de rédaction jointe.

B - Politique de l'habitat

Le rapport de présentation ne justifie pas la compatibilité du PLU (15 logements sur une période de 10 ans) avec les objectifs du PLH de la communauté de communes « AQTA » (12 logements sur une période de 6 ans).

C - Alimentation en eau potable

Actuellement, Eau du Morbihan considère qu'il est impératif de limiter les prélèvements annuels à 15 000m³/an. Au-delà de cette limite, le risque de dégradation de la qualité de la nappe par introduction d'eau saumâtre est considéré comme très élevé et peut la rendre impropre à la production d'eau potable. La municipalité a été amenée à promouvoir la réduction de la consommation d'eau. Il est important que les implications sanitaires soient bien mesurées. Il convient de se reporter à la réglementation.

D - Prise en compte du tourisme

Il conviendra de compléter le rapport du PLU avec des données plus exhaustives et plus précises sur la fréquentation touristique estivale et l'économie touristique.

E – Autres observations

Les collectivités locales sont tenues de mettre en ligne les documents d'urbanisme après révision ou élaboration.

3.2.2 – Mission Régionale d'Autorité environnementale (Ae)

L'Ae recommande :

- 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,
- de développer la justification du scénario de croissance démographique retenu,
- de faire l'analyse des alternatives possibles en matière d'aménagement du port d'Argol, et d'analyser ses incidences sur le site Natura 2000 conformément aux dispositions du code de l'environnement,
- de préciser les principes et orientations visant une meilleure intégration paysagère des futures installations de la zone portuaire mais également de celles de la nouvelle zone agricole (serres, tunnels).

Par ailleurs, l'Ae recommande :

- de préciser le processus de concertation et les acteurs qui ont été associés ;
- de placer le résumé non technique au début du rapport de présentation et que ce dernier tienne compte des modifications et compléments apportés au rapport suite aux recommandations de l'Ae ;
- de préciser l'OAP de l'aménagement portuaire et d'indiquer les orientations précises visant l'intégration paysagère de ces différentes installations ;
- d'évaluer cet impact visuel et, le cas échéant, de proposer les mesures visant à l'éviter ou le réduire. La réalisation d'un schéma de principe opposable sur ce secteur pourra être particulièrement utile.

L'Ae prend acte de la réduction des espaces remarquables du littoral (-4,88 ha zone Nds par rapport au POS) du fait de l'aménagement du port d'Argol et de l'ouverture d'une nouvelle zone agricole ainsi que de l'impossibilité de la compenser ailleurs sur le territoire de la commune.

3.2.3 – Commission Départementale de la Préservation des Espaces naturels Agricoles et forestiers (CDPENAF)

La commission a émis :

- au titre du L153-17 du code de l'urbanisme, un avis favorable sous réserve de mettre le règlement Nds en conformité avec le R151-25 du code de l'urbanisme ;
- au titre du L151-12 du code de l'urbanisme pour le règlement dans les zones agricoles ou naturelles des bâtiments d'habitations existants qui peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, un avis favorable sous réserve de préciser que les extensions ne peuvent être réalisées que pour des constructions d'habitations ;
- au titre du L153-13 du code de l'urbanisme pour les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), en l'absence de délimitation de STECAL, aucun avis.

La CDPENAF émet ces avis sans préjudice de l'application des autres législations en vigueur et notamment la loi littoral.

3.2.4 - Conseil départemental

Le périmètre de concession portuaire et celui de la zone Upa devraient coïncider pour, notamment, permettre l'entretien des digues de protection du port et du talus de protection de la dune au sud-est du port.

Le bornage communal et la zone Upa devraient également se superposer. En effet, au niveau du futur bâtiment d'accueil, côté sud-ouest du port, le zonage proposé ne prend pas en compte l'implantation de celui-ci et la limite de l'AOT consentie par la commune pour sa construction.

Concernant la passe d'entrée du port, le Conseil Départemental estime qu'elle devrait être assurée par le prolongement du môle de la Marine situé à l'est du port afin d'assurer sa sécurisation.

Ainsi, il serait souhaitable d'étendre la zone Upa vers le nord de l'entrée du port et d'exclure ce secteur du zonage Nds (zone sans intérêt environnemental majeur, ni en ZCS Natura 2000, ni en ZPS Natura 2000) (cf.plan).

3.2.5 – Chambre de commerce et d’industrie

Pas d’observation.

IV - PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Cette partie correspond au procès-verbal de synthèse des observations écrites, lettres et courriels qui a été communiqué à la commune conformément à l’article R123-18 du code de l’urbanisme.

PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS

ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D’URBANISME DE LA COMMUNE DE HOËDIC

Cette enquête publique a donné lieu à 15 observations au total, 3 observations écrites dans le registre, 8 lettres, 2 courriels et deux observations orales.

Ci-après, chaque observation est précédée de la lettre R lorsqu’il s’agit d’une mention au registre, de la lettre L lorsqu’il s’agit d’un courrier ou d’un courriel, de la lettre O quand il s’agit d’une observation orale. Le chiffre correspond au numéro d’ordre dans chaque classement R, L ou O. Il est à noter qu’une personne a fait trois fois la même observation.

Trois associations ont fait des observations :

- Association de Sauvegarde de l’île d’Hoëdic, Marie-Claude LE NEVE Présidente (L8),
- Association de Défense du Patrimoine des Enfants d’Hoëdic (monsieur Hervé BLANCHET, président) (L1),
- Association de Sites et Monuments pour le Morbihan, A.M. ROBIC déléguée (L4).

Enfin, pendant les 2 permanences, le commissaire enquêteur a reçu 8 personnes.

Le procès-verbal comporte deux parties : les observations du public et les questions du commissaire enquêteur. Les observations du public ont été regroupées en 10 thèmes :

- 1.1 - Avis général sur le PLU
- 1.2 - Logement
- 1.3 - Eléments du paysage et du patrimoine

- 1.4 - Zone portuaire
- 1.5 - Zone de stockage
- 1.6 - Transport et liaisons non maîtrisées
- 1.7 - Environnement
- 1.8 - Règlement
- 1.9 - Cadastre
- 1.10 - Autres observations

1 - OBSERVATIONS DU PUBLIC¹

1.1 - 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 ont participé aux ateliers participatifs, aux réunions publiques et aux conseils municipaux qui ont validé les différentes étapes du PLU. Aucun problème majeur n'a été remonté par les membres de l'association qui approuvent au contraire 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.

Un seul bémol : le calendrier des différentes étapes a souffert d'une certaine imprécision ainsi que sa communication, même à l'affichage en mairie.

L'association approuve les 7 axes prioritaires du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et, en particulier, la volonté exprimée par la commune de permettre l'accueil d'une population nouvelle sur l'île (souci de mixité sociale), de diversifier les activités économiques tout en préservant le patrimoine naturel exceptionnel de l'île (souci d'économie d'espace) ainsi que la silhouette du bourg (avec ses coupures d'urbanisation) et sa qualité architecturale.

En février 2016, l'association a fait des remarques sur le projet de PADD (importance des jardins, gestion du camping et sa capacité d'accueil) ; elle note que celles-ci ont été étudiées par le conseil municipal et le bureau d'études.

La lecture du rapport de présentation est d'un grand intérêt tant par la présentation de l'île que par le diagnostic environnemental riche et précis.

Lors de l'élaboration du zonage, la singularité de l'île a été respectée. Il n'y a pas de bouleversement majeur, à l'exception de la réintroduction de l'agriculture qui devrait être positif pour l'île. *« L'association prend acte que la préservation de l'enveloppe du village, des jardins, de l'environnement, du patrimoine et du petit patrimoine, a été confortée tout en prenant en compte les avancées techniques nécessaires à la vie sur l'île (modernisation du port de l'Argol, gestion des déchets..) ».*

¹ Les observations sont présentées ci-après de façon synthétique en gardant autant que possible leur forme rédactionnelle. Les parties en italique correspondent au texte rédigé dans l'observation.

L'association félicite les différents acteurs pour le travail qu'il a fait et pour les grands axes qui ont été retenus.

Toutefois, elle fait quelques remarques concernant les différentes pièces du dossier.

1.2 - Logement

1.2.1 - 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

« *Il y a 17 gîtes, un hôtel, des gîtes d'étapes. La capacité d'accueil pour une île de 123 habitants paraît suffisante. La commune veut créer des logements collectifs, sociaux ou des gîtes, mais pour qui ? La commune prétexte le logement de travailleurs, des emplois nouveaux pour créer des logements sociaux...S'il s'agit d'emplois saisonniers, la commune dispose de gîtes en assez grand nombre...Je ne comprends pas ce désir de la commune de construire de nouveaux logements (26) et surtout d'urbaniser intensivement le bourg* ».

1.2.2 – 10 logements

R1 - Arnaud LE NEVE

Les 10 logements prévus entre le local des pompiers et l'école sont 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.

1.2.3 - 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... et est actuellement convoitée par la mairie qui présente cette parcelle comme du foncier dont la propriété reste à définir. Cette attitude de la municipalité est inqualifiable. »

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 (parcelle AC 197 appartenant aux héritiers de Jérôme LE GURUN) ?

« 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 ».

1.2.4 - 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.

1.2.5 - 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.

1.2.6 - 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

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) ?

1.3 - Patrimoine

1.3.1 - 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.

1.3.2 - 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).

1.4 - 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 page suivante).

1.5 - Zone de stockage

R2 - Pierre BUTTIN

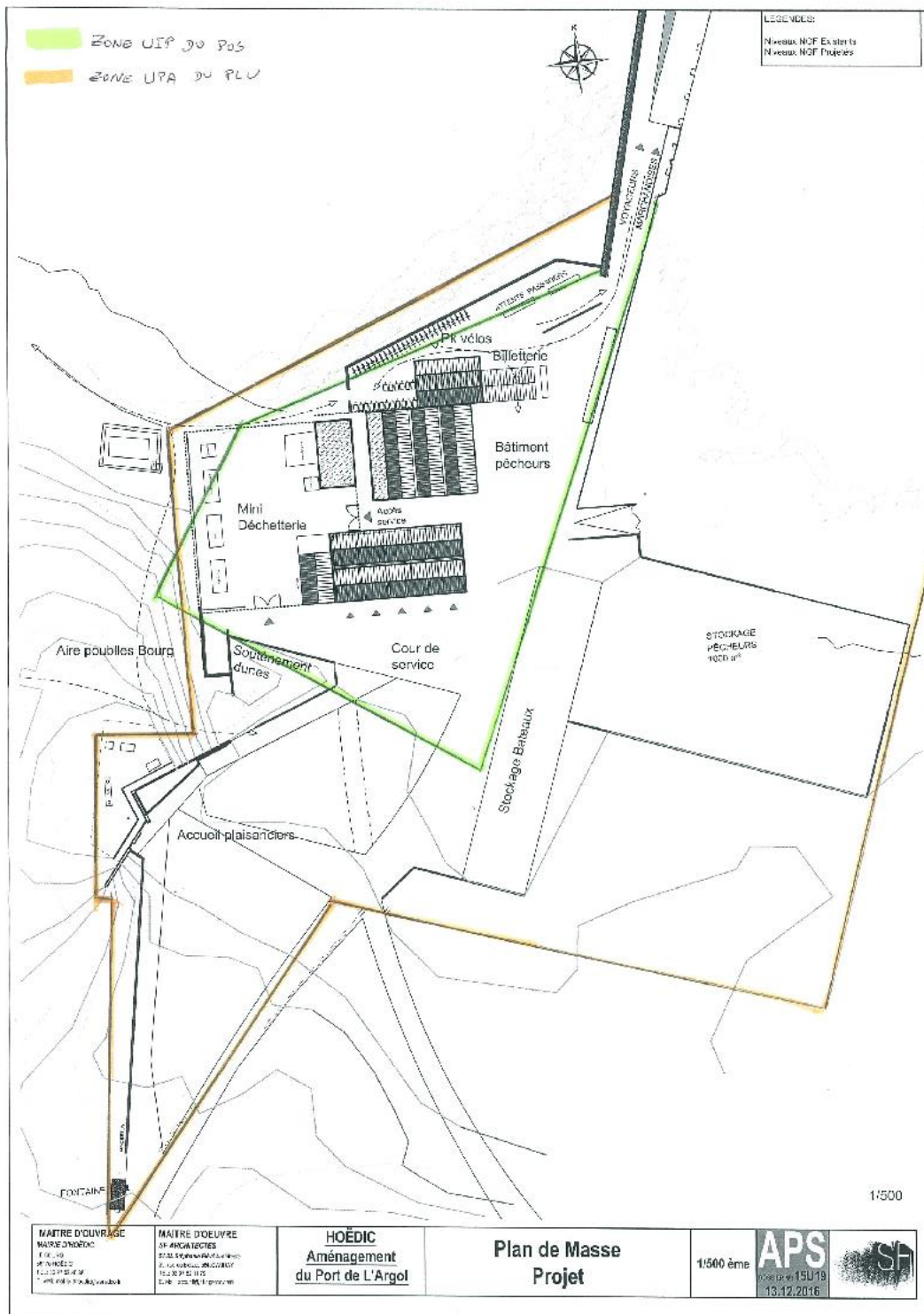
La zone de stockage près du menhir couché est-elle appelée à disparaître ? Sa position actuelle est très préjudiciable au paysage vu du menhir. Si elle doit rester, alors qu'elle soit camouflée derrière les ajoncs.

1.6 - 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 régler 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 ?

1.7 - Environnement

1.7.1 - 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.

1.7.2 - 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).

1.7.3 - 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.

1.7.4 - 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 ?

1.7.5 - 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 ».

1.7.6 - 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.

1.7.7 - 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.

1.8 - 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..).

- 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 ?

- 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.

- 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 ?

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 l'extraction de matériaux du sol et en particulier de sable.* »
- 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.

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.

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) ».

1.9 - 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 communs 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 communs 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 hoëdicaux 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 ».

1.10 Autres observations

1.10.1 - 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.

1.10.2 - 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 détritus, principalement celle du Gadouer* ».

2 - QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.1 - Logement

La commune a une population qui se stabilise 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 de la commune est constitué de 11 logements HLM.

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

Quelle est la compatibilité du PLU avec les objectifs du PLH de la communauté de communes « AQTA » ?

Le PLH prévoit 3 logements locatifs sociaux et 3 logements en accession aidée sur 6 ans pour Hoëdic.

Quel est l'objectif de la commune ?

Quelle est la programmation des logements prévue : nombre, type (résidences principales, résidences secondaires, logements locatifs sociaux, logements en accession aidée), calendrier ?

« 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... et 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.

Comment sera faite l'attribution des logements en accession aidée ? Y aura-t-il un lien avec des personnes ayant un projet économique sur l'île ? Existe-t-il des dispositions pour limiter le risque de spéculation ?

2.2- Espaces publics, places et ruelles

Dans le PADD du PLU, « *la commune entend maintenir les usages liés aux déplacements doux (piétons, vélos). L'enveloppe bâtie est parsemée de ruelles et de placettes dont certaines ont disparu par suite d'extension du bâti. Afin de maintenir les usages, le PLU protège les ruelles fonctionnelles et les placettes* ».

- 1- A qui appartiennent les parcelles AC 480, 483, 362, 430, 602, 623, 233, 573, 633, 632, 631, 79, 459, 584 ?
- 2- Des différences apparaissent entre les ruelles définies dans le PADD et celles sur le plan graphique. Est-ce voulu ? Pouvez-vous indiquer les choix retenus ?
- 3- L'Association de Sites et Monuments pour le Morbihan indique qu'une venelle existait devant les parcelles (AC 79, 78, 77, 566). Est-elle à ajouter ?

2.3 - Liaisons maritimes et fréquentation touristique

Dans le rapport de présentation, il est précisé qu'un aller-retour est assuré par jour en hiver par la Compagnie Océane en passant par Houat à partir de Quiberon. Les liaisons maritimes pendant la saison estivale en provenance de Port-Navalo, Le Croisic et La Turballe, sont très nombreuses.

Quelle est la fréquence des liaisons en été ? Combien de personnes peuvent arriver ou/et repartir par jour ?

Les liaisons maritimes ne sont pas maîtrisées et provoquent une affluence touristique extrême. La dégradation de la nature est irréversible. Dans le rapport de présentation, les différentes possibilités d'hébergement sont listées.

Les estivants restant sur l'île ont-ils tous un hébergement ? Le nombre de nuitées est-il connu et contrôlé ? Des mesures sont-elles envisagées ?

2.4 - Modification du règlement

Quel est l'objectif des modifications du règlement proposées par la commune ?

2.5 - Activité agricole

Une zone agricole est prévue, toute construction ou installation est interdite à l'exception des serres, des tunnels de forçage et des retenues d'eau.

Comment vont être intégrés ces équipements dans le paysage ? Un bâtiment agricole sera probablement nécessaire, où pourra-t-il s'implanter ?

2.6 - Activité portuaire

Comment vont être intégrées dans le paysage les différentes installations existantes et projetées de la zone UPa du port d'Argol ? Ne faut-il pas compléter l'OAP de la zone portuaire d'Argol avec les éléments indiqués sur le plan joint par la commune lors de l'enquête publique et par des orientations pour une meilleure intégration paysagère ?

La zone Upa est proche de l'ancien lavoir (cf. R1) et le plan joint par la commune y intègre la fontaine. Or l'ancien lavoir et la fontaine font partie du petit patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Comment les mettre en valeur dans ce cadre ?

2.7 - Zone de stockage

La position actuelle de la zone de stockage est très préjudiciable au paysage vu du menhir couché. Est-elle appelée à disparaître ? Si, non une réflexion a-t-elle été menée pour améliorer son intégration ?

2.8 - Espaces boisés

Y a-t-il d'autres espaces boisés à protéger (par exemple autour de l'église) ?

V - MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.1 - Logement

La commune a une population qui se stabilise 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 de la commune est constitué de 11 logements HLM.

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

Quelle est la compatibilité du PLU avec les objectifs du PLH de la communauté de communes « AQTA » ?

Le PLH prévoit 3 logements locatifs sociaux et 3 logements en accession aidée sur 6 ans pour Hoëdic.

Quel est l'objectif de la commune ?

Quelle est la programmation des logements prévue : nombre, type (résidences principales, résidences secondaires, logements locatifs sociaux, logements en accession aidée), calendrier ?

« 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... et 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.

Comment sera faite l'attribution des logements en accession aidée ? Y aura-t-il un lien avec des personnes ayant un projet économique sur l'île ? Existe-t-il des dispositions pour limiter le risque de spéculation ?

Réponse : 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 réglementer 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

2.2- Espaces publics, places et ruelles

Dans le PADD du PLU, « la commune entend maintenir les usages liés aux déplacements doux (piétons, vélos). L'enveloppe bâtie est parsemée de ruelles et de placettes dont certaines ont disparu par suite d'extension du bâti. Afin de maintenir les usages, le PLU protège les ruelles fonctionnelles et les placettes ».

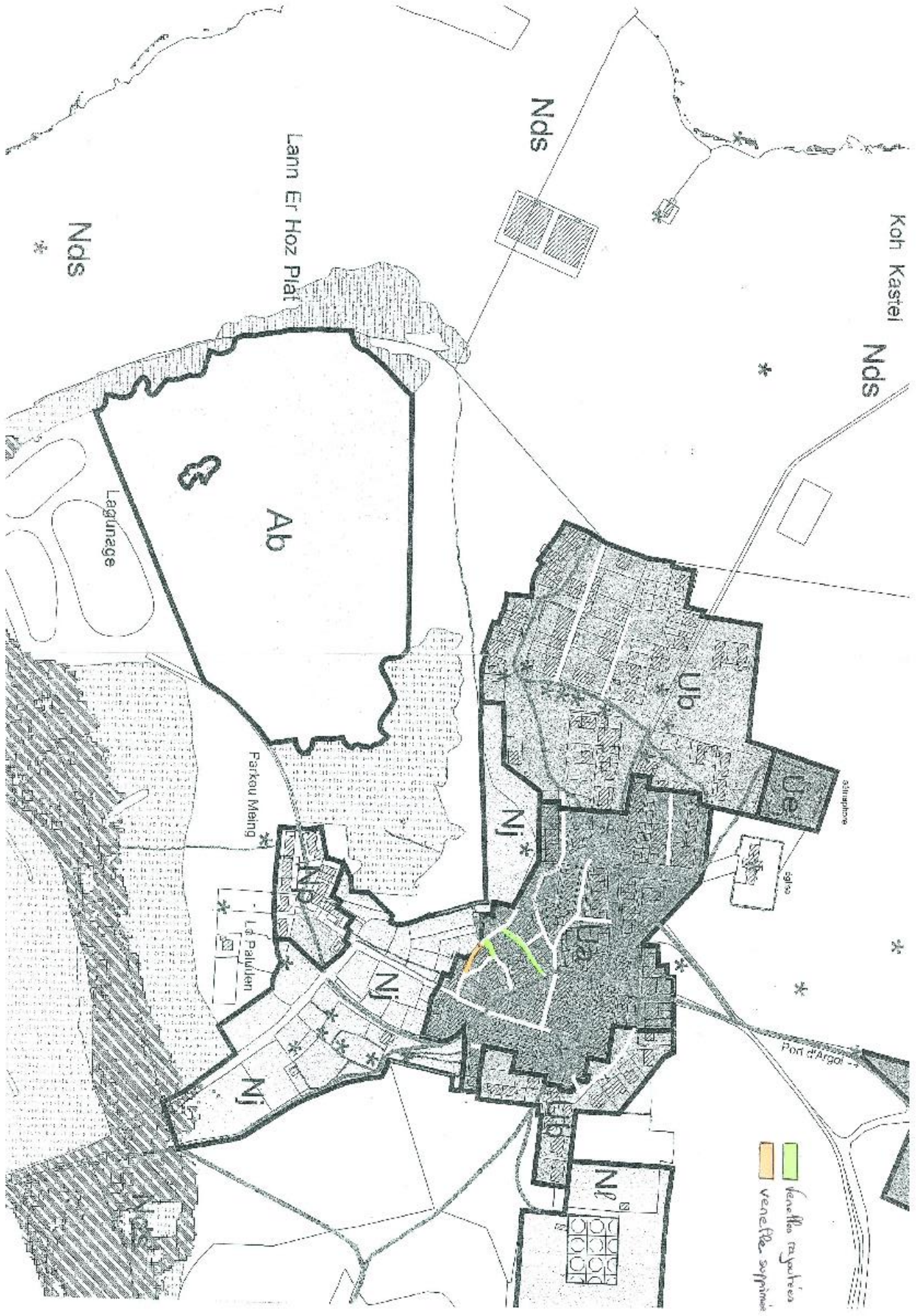
- 1- A qui appartiennent les parcelles AC 480, 483, 362, 430, 602, 623, 233, 573, 633, 632, 631, 79, 459, 584 ?

AC 480, 483, 362, 430, 602, 623, 233, 573, 631, 459 et 584 sont communales

AC 632, 633: Famille MEROUR

AC 79: Famille BLANCHET

- 2- Des différences apparaissent entre les ruelles définies dans le PADD et celles sur le plan graphique. Est-ce voulu ? Pouvez-vous indiquer les choix retenus ?



Nds *

Lann Er Hoz Plat

Nds

Koh Kastei

Nds *

Lagunage

Ab

U6

Ue

Parkou Meing *

Nj *

Sgros

Lt Pallulen *

Nj *

*

Nj *

Pont d'Arge

Np

- Venefta raygates
- Venefta sarpimes

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 P32).

- 3- L'Association de Sites et Monuments pour le Morbihan indique qu'une venelle existait devant les parcelles (AC 79, 78, 77, 566). Est-elle à ajouter ?

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.

2.3 - Liaisons maritimes et fréquentation touristique

Dans le rapport de présentation, il est précisé qu'un aller-retour est assuré par jour en hiver par la Compagnie Océane en passant par Houat à partir de Quiberon. Les liaisons maritimes pendant la saison estivale en provenance de Port-Navalo, Le Croisic et La Turballe, sont très nombreuses.

Quelle est la fréquence des liaisons en été ? Combien de personnes peuvent arriver ou/et repartir par jour ?

Les liaisons maritimes ne sont pas maîtrisées et provoquent une affluence touristique extrême. La dégradation de la nature est irréversible. Dans le rapport de présentation, les différentes possibilités d'hébergement sont listées.

Les estivants restant sur l'île ont-ils tous un hébergement ? Le nombre de nuitées est-il connu et contrôlé ? Des mesures sont-elles envisagées ?

Réponse :

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.

2.4 - Modification du règlement

Quel est l'objectif des modifications du règlement proposées par la commune ?

Réponse :

Les modifications apportées au règlement intérieur 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.
- La sécurisation des passagers sur la zone d'accueil du Port de l'Argol.

2.5 - Activité agricole

Une zone agricole est prévue, toute construction ou installation est interdite à l'exception des serres, des tunnels de forçage et des retenues d'eau.

Comment vont être intégrés ces équipements dans le paysage ? Un bâtiment agricole sera probablement nécessaire, où pourra-t-il s'implanter ?

Réponse :

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 l'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.

2.6 - Activité portuaire

Comment vont être intégrées dans le paysage les différentes installations existantes et projetées de la zone UPa du port d'Argol ? Ne faut-il pas compléter l'OAP de la zone portuaire d'Argol avec les éléments indiqués sur le plan joint par la commune lors de l'enquête publique et par des orientations pour une meilleure intégration paysagère ?

La zone Upa est proche de l'ancien lavoir (cf. R1) et le plan joint par la commune y intègre la fontaine. Or l'ancien lavoir et la fontaine font partie du petit patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Comment les mettre en valeur dans ce cadre ?

Réponse :

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.

2.7 - Zone de stockage

La position actuelle de la zone de stockage est très préjudiciable au paysage vu du menhir couché. Est-elle appelée à disparaître ? Si, non une réflexion a-t-elle été menée pour améliorer son intégration ?

Réponse :

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.

2.8 - Espaces boisés

Y a-t-il d'autres espaces boisés à protéger (par exemple autour de l'église) ?

Réponse :

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.**

CONCLUSION DU RAPPORT

La présente enquête s'est déroulée du 19 décembre 2016 au 20 janvier 2017. Huit personnes ont consulté le dossier et rencontré le commissaire enquêteur pendant les permanences. Quinze observations ont été enregistrées dans le registre, par lettres et par courriels.

Le 27-1-2017, le commissaire enquêteur a remis le procès-verbal de synthèse des observations du public accompagné de questions complémentaires lors d'une réunion à laquelle participait monsieur Jean-Luc CHIFFOLEAU, maire (partie IV du rapport et annexe 4).

Les 9 et 11 février 2017, le commissaire enquêteur a reçu le mémoire en réponse de la commune par courrier et courriel (partie V du rapport).

Camille HANROT-LORE



Commissaire enquêteur