

Lorient

Suppléant: Christian JOURDREN, demeurant 36 rue de Keryvaland à

Titulaire: André QUINTRIC, Inspecteur d'Académie honoraire  
demeurant 7 rue de Ker-Ys à Quimper

- Commissaire-enquêteur:

9h au jeudi 4 mai 2017 à 17h30

- Arrêté municipal n° 57 du 14 mars 2017 prescrivant la tenue d'une enquête  
publique sur le projet de PLU arrêté et le zonage d'assainissement des eaux pluviales  
correspondant, pendant une période de 32 jours consécutifs, du lundi 3 avril 2017 à

- Délibération du Conseil Municipal d'Etel en date du 30 août 2016 portant  
clôture et bilan de la phase de concertation engagée le 20 décembre 2014  
(délibération 2014-62) afin de réviser le plan d'occupation des sols et arrêter le  
projet de Plan Local d'Urbanisme

- Décision E 16000373/35 du Président du Tribunal Administratif de Rennes  
en date du 14 décembre 2016 portant désignation des commissaires-enquêteurs,  
titulaire et suppléant

**Références:**

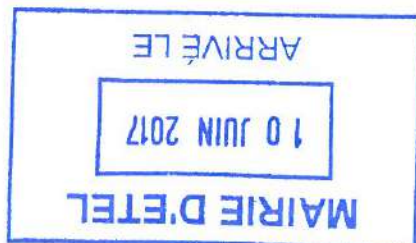
du commissaire-enquêteur

**RAPPORT, CONCLUSIONS et AVIS**

Lundi 3 avril 2017 – jeudi 4 mai 2017

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

**ENQUETE PUBLIQUE**



Département du Morbihan  
Commune d'ETEL

## SOMMAIRE

1<sup>ère</sup> partie: RAPPORT pages 1 à 52

p 1 à 3	- Présentation et sommaire
p 4 et 5	- La commune d'Étel
p 5	- Un besoin de clarification et de planification
p 6 à 14	- Le projet de PLU
p 6	- le cadre réglementaire
p 7 à 10	- l'état initial de l'environnement
p 10	- territoire et population
p 11	- justification des choix retenus
p 11 et 12	- Le PADD
p 12 à 14	- Les OAP
p 14 à 16	- Le dossier PLU: composition
p 16 à 18	- Une concertation préalable
p 18 à 26	- Une consultation des PPA, MRAe, services de l'Etat et Préfet
p 18 à 20	- PPA
p 21 à 23	- MRAe de Bretagne
p 24 à 26	- Préfet du Morbihan
p 27 à 51	- L'enquête publique
p 27	- préparation
p 27 et 28	- période d'enquête et permanences
p 28 et 29	- information du public
p 29 à 51	- déroulement
p 30	- analyse quantitative
p 30 et 31	- thématiques abordées
p 31	- constructibilité sur le plan général
p 31 à 33	- constructibilité hors OAP
p 33 à 41	- constructibilité en OAP
p 41	- application de la loi littoral
p 41 et 42	- logements sociaux
p 42	- extensions et annexes
p 42 et 43	- emplacements réservés- liaisons douces
p 43 et 44	- déplacements urbains
p 44 à 47	- Porth Billette

- activités commerciales et agricoles
- éléments de paysage et patrimoine
- zones humides
- espaces boisés classés
- règlements écrit et graphique
- questions diverses
- clôture
- A l'issue de l'enquête publique

p 52

p 51

p 50 et 51

p 49 et 50

p 49

p 49

p 48

p 47 et 48

2<sup>ème</sup> partie: **CONCLUSIONS et AVIS** p 53 à 79

- Rappel du contexte local et des éléments du projet
- Rappel des éléments principaux de l'enquête publique
- Le projet de PLU: conclusions et avis sur les thèmes développés
- conclusions et avis sur le dossier
- conclusions et avis sur les thèmes du projet
- un gisement foncier limité
- une densification problématique
- des extensions urbaines conditionnées
- une densification parfois acceptée
- Porh Billette: une portion de littoral menacée
- l'EHPAD
- constructibilité en OAP
- constructibilité hors OAP
- logements sociaux
- extensions et annexes
- emplacements réservés et liaisons douces
- activités économiques (commerce et agriculture)
- éléments de paysage et patrimoine
- zones humides
- espaces boisés classés
- questions diverses et ponctuelles
- Conclusions et avis motivé sur le projet de PLU

p 75 à 79

p 74 et 75

p 73 et 74

p 73

p 72 et 73

p 71 et 72

p 70 et 71

p 70

p 69

p 67 à 69

p 64 à 67

p 63 et 64

p 62 et 63

p 61 et 62

p 61

p 60

p 59

p 59 à 75

p 56 à 58

p 56 à 75

p 56

p 54 et 55

## 1<sup>ère</sup> Partie . RAPPORT

### I . LA COMMUNE D'ETEL

La commune d'ETEL s'est constituée au 19<sup>è</sup> siècle par sectorisation et détachement d'un territoire de 174 hectares de la Commune d'ERDEVEN. Elle est située sur la rive Est de la ria dite d'Etel, alors marquée par la présence d'un petit village de pêcheurs dont la vie quotidienne se différencie sensiblement de celle des agriculteurs voisins.

Ce cas de figure n'est pas isolé à l'époque et, chaque fois, l'attrait grandissant de la côte a conduit ces petits territoires à se développer, parfois exagérément d'ailleurs, au cours des décennies suivantes.

Le petit village est ainsi devenu la ville d'Etel, à la fois bénéficiaire du développement maritime et touristique mais aussi, sous certains aspects, victime de son attractivité et de son succès. Ces deux forces ont parfois eu des effets contradictoires dont la cohérence a souffert au cours des dernières décennies, conduisant à un développement sans lignes conductrices fortes, sans vision prospective. Difficile aujourd'hui, tout à la fois, de repenser le territoire et de rectifier les errements passés, de concilier le développement urbain et la protection des espaces naturels sensibles, si fortement menacés.

La commune accueille aujourd'hui une population d'environ 2000 habitants, après en avoir compté plus de 3000 aux grandes heures de la pêche, dans les années 1960. Le tourisme a pris le relai et les résidences secondaires se sont multipliées, jusqu'à enregistrer un taux de 40% du parc résidentiel.

L'attrait des plages toutes proches, du cadre de vie exceptionnel à l'embouchure de cette ria de rêve qu'est la ria d'Etel, etc... a conduit à une pression foncière et au développement manifestement peu maîtrisé que l'on connaît et qui va marquer tout le déroulement de la présente enquête publique.

Cela dit l'attractivité et la demande demeurent; comment y répondre dans ce territoire exigü et si fortement urbanisé?

Le port de pêche s'est reconverti en port de plaisance; les activités nautiques se développent et trouvent en ces lieux de magnifiques plans d'eau, l'identité maritime et nautique se maintient.

Parallèlement, l'artificialisation des sols se poursuit par un développement régulier de l'urbanisation, sur un territoire où les pressions sur le foncier disponible sont de plus en plus fortes, et les tensions d'autant plus marquées, que celui-ci devient rare.

En effet les possibilités d'extension urbaines sont aujourd'hui réduites, les quelques friches artisanales ont été reconverties ou presque, la densification s'avère difficile et le maintien de

...le tout en respectant l'activité agricole ou aquacole, les milieux naturels, les paysages, les espaces proches du rivage, les espaces remarquables au sens de la loi littoral, le centre historique, le patrimoine particulier d'Étel etc...

Le projet de PLU a été conçu dans cet esprit, mais, par delà ces louables intentions, la réalité se pliera-t-elle à ces fortes exigences?

- l'encadrement du renouvellement urbain
- la densification urbaine par la division des grands terrains
- l'aménagement d'îlots avec OAP et démarches participatives visant à mobiliser un foncier possible
- l'optimisation du foncier non bâti, en extension urbaine

Un tel scénario a pour conséquence:

Or la demande de construction demeure forte dans ce cadre territorial contraint. Alors la commune souhaite "renforcer l'attractivité à l'année" (note de synthèse p 10) "et retrouver un dynamique marché plus équilibré entre résidences principales et secondaires".

L'exiguité (moins de 2 km<sup>2</sup>) et la densité de l'urbanisation existante ne laissent que peu de marges de manœuvre à cette petite ville, au demeurant bien équipée, dotée d'un collège, d'un lycée maritime, d'un lycée professionnel, d'un EHPAD, d'un port de plaisance, de plans d'eau propices aux activités nautiques, d'équipements culturels dont un musée des Thoniers, témoignage d'une riche activité passée, etc. ...

Il s'avère, pour les raisons développées ci-dessus, que cette question se pose ici encore plus qu'ailleurs.

## II. UN BESOIN DE CLARIFICATION ET DE PLANIFICATION

Tels sont les principaux enjeux auxquels la commune se trouve aujourd'hui confrontée.

Comment, dans un tel contexte, satisfaire la demande et les objectifs fixés par les organismes supra communaux, sans porter atteinte à la qualité environnementale des lieux, comme la préservation des espaces naturels et littoraux?

Le temps est en effet proche, où tout le territoire sera bâti.

terres cultivables pour l'unique agriculteur-maraîcher subsistant sur la commune, parfois compliqué etc. ... Tout ceci conduit à une situation délicate.

### III. LE PROJET DE PLU PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Il répond aux différentes problématiques posées à travers le rapport de présentation qui font écho à :

- la caducité du POS dont l'évolution vers le PLU avait été engagée par la loi SRU et reprise par la loi ALUR
- la prise en compte des lois ENE d'août 2009 et de juillet 2010, ALUR du 24 mars 2014 et AAAF du 13 octobre 2014

- la compatibilité avec les organismes supra communaux tels que le PLH de la communauté de communes AQTA et le SCOT du Pays d'Auray, le SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Etel, et l'inventaire réalisé des zones humides
- l'état des lieux, de son urbanisation, de ses besoins et de son environnement
- les incidences sur l'environnement, des choix opérés.

De ce rapport de présentation, je retiens les éléments suivants :

#### 3.1. Etat initial de l'environnement (partie 1 – pages 1 à 76)

##### 3.1.1. le cadre réglementaire :

Par sa situation de petit pôle urbain situé à l'embouchure de la ria, Etel a longtemps été un port de pêche reconnu et prospère. Sa notoriété vient de ce statut mais aussi de l'existence en mer de la célèbre "barre" (dune sous-marine), entravant dangereusement l'accès au port.

Etel fait aujourd'hui partie de la vaste communauté de 24 communes, regroupant 86000 habitants, dénommée "Auray – Quiberon – Terre Atlantique" (AQTA) et doit veiller au respect des grandes orientations du PLH, approuvé le 25 mars 2016.

La commune relève également du Syndicat mixte du Pays d'Auray et doit donc être en compatibilité avec le SCOT, approuvé le 14 février 2014, ayant pour objet d'harmoniser, sur ce territoire, les différentes politiques publiques.

Se trouvant par ailleurs dans le périmètre du SAGE "Golfe du Morbihan- Ria d'Etel" qui, au moment de l'élaboration du PLU, venait de valider les principaux enjeux du territoire (3 novembre 2015), la commune devra veiller à en respecter l'esprit, voire la lettre, sur le plan de la qualité des eaux et des milieux aquatiques, la gestion des risques d'inondation/ submersion et la gouvernance de l'eau.

##### 3.1.2. Etat initial de l'environnement

C'est la première étape de l'évaluation environnementale; elle traite

- des milieux physiques et biologique, des ressources, pollutions et risques divers, ainsi que du cadre de vie et des nuisances.
- La hiérarchisation des enjeux permettra de mettre en avant les problématiques qui devront être traitées dans le cadre du PLU, pour lesquelles il conviendra de veiller à ce que les mesures envisagées ne portent aucun effet négatif sur l'environnement.
- Une attention particulière sera portée aux sites Natura 2000 et aux éventuelles incidences qu'ils pourraient subir.
- D'une manière générale, des indicateurs de suivi seront déterminés et une première évaluation faite, dans un délai maximum de 6 ans.
- Les composantes suivantes de l'environnement ont été abordées:
- \* le milieu physique:
- climat océanique et littoral doux
  - nécessaire réduction des GES et de la consommation d'énergie en secteurs résidentiels et dans les transports
  - relief peu marqué (16m maximum); pentes douces et plateaux
  - un substrat rocheux favorise la perméabilité des sols et donc leur aptitude à l'assainissement individuel
  - Rivages rocheux ou sableux-vaseux
  - Deux ruisseaux (le Sac'h au nord et le Rê au Sud) rejoignent la ria, matérialisant les limites communales avec Belz et Erdeven
  - la masse d'eau "Ria d'Etel" doit présenter un bon état écologique en 2021, mais elle risque de ne pas l'atteindre à cause de l'eutrophisation et de la prolifération d'ulves.
- Les enjeux sont en effet d'importance, tant sur le plan des eaux de baignade que sur celui des sites conchylicoles de la ria ou encore de la pêche à pied. La situation, sur ce plan, pourrait encore se détériorer suite au développement de l'urbanisation et aux rejets consécutifs des eaux potentiellement polluées qui en résulteraient.
- \* le milieu biologique
- deux sites Natura 2000 dont une ZSC "Ria d'Etel" et une ZSC "Massif dunaire de Gâvres-Quiberon et zones humides associées",
  - aucune ZNIEFF ou ZICO; aucun espace naturel sensible est-il écrit p.44 du rapport de présentation.

- *assainissement non collectif* (compétence AQTÀ). Il n'y a pas eu de diagnostic de la part du SPANC sur Etel.

2014. Système membranaire.  
nominale est de 28500 EH pour une charge maximale de 17433 EH en  
dirigées vers la station d'épuration de Plouharnel, dont la capacité  
- *assainissement collectif*- (compétence communale) Les eaux usées sont

Aucune installation sur le territoire d'Etel.  
d'incinération de Plouharnel, alors que la déchèterie est celle de Belz.  
- *la collecte et traitement des déchets*, sont assurés par AQTÀ à l'usine

### - les pollutions

La ressource en eau potable est gérée par AQTÀ, le nouvel EPCI. Pas de captage sur le territoire d'Etel.

de performance énergétique des bâtiments.  
l'hydroélectrique ou le solaire, ni de dispositions prévues en matière  
- *les ressources*: Il n'existe aucun projet communal spécifique à l'éolien,

### \*les ressources, pollutions et risques

urbanisation diffuse.  
bleue est bien identifiée, la verte plus fragile par le fait d'une  
principalement située aux abords de la ria, du Sac'h et du Ré. La trame  
écologiques, des réservoirs de biodiversité et espaces naturels,  
- une trame verte et bleue, constituée du maillage des corridors

anthropiques  
naturelles ou de plans d'eau avec quelques signes de dégradations  
principalement situés le long des cours d'eau sous la forme de prairies  
le Conseil Municipal le 11 décembre 2011, représentant 6,4 ha,  
- des zones humides, dont l'inventaire a été réalisé par le SMRE et validé par

des boisements qui, par leur rareté, doivent être protégés  
- un maillage bocager réduit dans ce paysage urbanisé; il en est de même

raisonnée  
- l'agriculture: un seul exploitant (marâchage) pour 6,2 ha en agriculture

dans les pages suivantes  
rapport de présentation avec analyse détaillée de leur composition  
- les sites ainsi classés sont représentés sur une cartographie p 39 du



- *eaux pluviales* (compétence communale). Le SDAP, réalisé en 2013 prévoit des redimensionnements de canalisations et un nouveau zonage est proposé à l'enquête publique simultanément au PLU.
- **les risques**
  - *inondations et submersion marine*. Ces risques (inondations) sont déjà survenus en 1987 et 1999. Quant au risque de submersion marine, une zone d'aléas a été cartographiée par les services de l'Etat et présentée page 62 du rapport de présentation.
  - Aucun PPRL n'est actuellement prescrit.
  - *sismicité et mouvements de terrain* – La commune est peu concernée.
  - *technologiques* – Aucune ICPE sur le territoire communal, aucun site pollué (BASOL), 4 anciens sites industriels ou d'activités de service recensés (BASIAS). Pas de transport de marchandises dangereuses.
- \*Cadre de vie et nuisances
- *les identités paysagères*. Le territoire étellois fait partie de l'entité paysagère de la ria d'Etel. C'est la commune la plus urbanisée de par son histoire maritime certes, mais aussi de son attractivité au cours des cinquante dernières années.
- On y observe:
  - des paysages à dominante végétale (peu), quelques côtes dunaires, une présence végétale dans la ville sur des parcelles construites mais suffisamment vastes pour cela.
  - des paysages urbains de différentes factures selon la période de construction.
  - un port patrimonial
  - des paysages marins (côtes le long du Sach et de la ria)
- *les nuisances*, surtout sonores liées aux transports et voiries (RD 16) ainsi qu'aux activités artisanales, touristiques ou de loisirs...
- *les déplacements*. Etel est en retrait des grands axes de circulation et les principales voies existantes (RD 16 et RD 105) sont relayées par une trame viaire, issues d'anciens chemins d'exploitation goudronnés, qui a permis l'extension de l'urbanisation.

Le trafic, de 4000 véhicules/jour (moyenne 2013), apparaît plus compliqué en été – surtout sur cette voie de...traverse.

Quant aux liaisons douces, elles existent surtout en périphérie communale.

Deux lignes de car (Etel – Lorient; Etel – Auray) et une liaison maritime avec Plouhinec de l'autre côté de la ria.

Le stationnement est possible en bien des endroits (parking ou bord de rues) même si cet enjeu concerne principalement le centre ville et le port. Et pourtant, l'étalement urbain favorisera encore l'usage de la voiture...

### 3.2. Territoire et population

3.2.1. La prise en compte de la loi littoral. A partir d'un travail de terrain et d'analyse paysagère, a été fixée une délimitation des espaces proches du rivage qui s'arrête au Moulin du Sach.

3.2.2. Les dynamiques d'urbanisation et leurs contraintes. La commune qui, en 1968 comptait 3074 habitants pour 1066 logements, en compte aujourd'hui 2040 pour 1903 logements. (statistique de 2012)

Autant dire que l'étalement urbain fut nécessaire comme en témoignent les deux photos aériennes (page 100 du rapport de présentation)

Cette urbanisation à la parcelle, sans visée prospective, a été forte consommatrice d'espaces, ce qui a conduit à une réaction récente visant une densification de l'espace urbain.

Il s'est agi ici d'une nécessité autant législative que fonctionnelle face à la rareté des terres disponibles.

Des îlots constructibles ont été dessinés, un potentiel de friches recensé et une incitation à densifier les parcelles existantes lancée.

Face à cette pression foncière, des contraintes spécifiques liées au littoral, aux espaces remarquables, au maintien d'une activité agricole, aux voies de desserte étroites etc. ... ont limité le développement.

C'est donc dans ce contexte que s'est préparé ce projet de PLU se voulant par ailleurs compatible avec les indications supra communales actuelles.

Les équilibres seront difficiles à tenir et ce, d'autant plus que certains équipements – scolaires en particulier – pourraient parvenir à saturation (page 128 du rapport de présentation)

Par ailleurs comment soutenir un accroissement de population, surtout en résidence principale, sans le développement économique correspondant qui, lui aussi, nécessiterait des espaces constructibles supplémentaires, faisant largement défaut sur ce tout petit territoire (1,7 km<sup>2</sup>)

3.2.3. Les activités primaires: agriculture et aquaculture – C'est surtout l'aquaculture qui est développée dans ce cadre privilégié de la ria d'Étel (360 ha de parcs conchylicoles au total, dont 4,7 ha sur Étel avec 1 siège d'exploitation).

Un siège aussi pour l'agriculture dont les terres, pour la plupart situées au sein des espaces proches du rivage, ont été protégées.

### 3.3. Justification des choix retenus

3.3.1. Scénario de développement retenu – La commune a choisi de se placer dans un scénario de revitalisation urbaine visant à renforcer l'attractivité à l'année (résidences principales) et une adaptation des logements en direction d'une population vieillissante. Ceci permettrait de réduire la pression sur les secteurs agricoles, d'accélérer la division des grandes parcelles, de développer des démarches participatives dans les cœurs d'îlots avec OAP, d'aménager les espaces non bâtis en optimisant leur utilisation ... et de répondre ainsi, tant aux besoins identifiés qu'aux critères définis par les organismes supra communaux et aux exigences législatives et réglementaires.

### 3.3.2. Les grandes lignes du projet de développement durable (PADD) –

Pour répondre aux enjeux et au modèle de développement envisagé, la commune a défini les orientations et objectifs suivants:

#### \*objectifs retenus

- favoriser la mixité sociale et générationnelle
- proposer des logements pour tous
- favoriser une densification et un renouvellement urbain
- favoriser le renforcement et la reprise d'activités primaires (pêche, aquaculture, agriculture)
- renforcer les activités nautiques et maritimes autour du port de plaisance

- préserver les continuités écologiques et la qualité biologique des milieux
- poursuivre la remise à niveau et la diversification des équipements publics
- diversifier l'offre touristique
- mettre en valeur et réinvestir le patrimoine architectural, maritime et naturel

Ainsi la commune envisage d'accueillir de 558 à 696 habitants supplémentaires à l'horizon 2027.

A cette fin les extensions d'urbanisation présenteront une densité minimale de 27 logements à l'hectare pour 50% des nouveaux résidents. Pour l'autre moitié il serait souhaitable de pouvoir les accueillir en densification et/ou renouvellement urbain.

#### \*le PADD

#### Axe 1 - valoriser la façade maritime et naturelle

- développer le rôle de pôle d'attraction du port

- favoriser le développement du tourisme

#### Axe 2 - répondre aux attentes d'urbanité actuelles

- confronter les activités existantes et favoriser leur diversification dans le tissu urbain

- conforter la présence d'équipements et de services destinés à toutes les générations

#### Axe 3 - maîtriser l'impact environnemental de l'urbanisation

- encadrer la diversification des tissus urbains
- organiser les déplacements pour limiter l'usage de la voiture

### 3.3.3. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Avec la loi ENE dite de "Grenelle 2", les OAP constituent une pièce obligatoire d'un projet de PLU. Ces projets d'aménagements ont pour principal objet d'optimiser les ressources foncières et présentent, en cohérence avec le PADD, les dispositions sur l'organisation, l'habitat, les transports et déplacements, les accès, les liaisons douces, la mixité sociale, la densité de logements, le volet paysager, etc.

Ces espaces constructibles ont été définis, pour l'essentiel, en densification urbaine et pour une part, en extension. Ils sont en général divisés en secteurs permettant, par une réduction du nombre de propriétaires concernés, une mise en œuvre moins lourde et moins

problématique mais, en matière de mixité sociale il n'y a pas d'obligation réglementaire au dessous de 10 logements.

Ont ainsi été programmés:

1) rue Victor Hugo – 5 secteurs

- secteur 1 – 0,62 ha – densité 34 logts/ha – R+2 – 21 logts dont 4 sociaux
- secteur 2 – 0,32 ha – densité 34 logts/ha – R+2 – 11 logts dont 2 sociaux
- secteur 3 – 0,25 ha – densité 25 logts/ha – R+2 – 7 logts dont 2 sociaux
- secteur 4 – 0,135 ha – densité 20 logts/ha – R+1 – 3 logts
- secteur 5 – 0,046 ha – densité 20 logts/ha – R+1 – 1 logt

2) Avenue Louis Bougo – 4 secteurs

- secteur 1 – 0,77 ha – 30 logts/ ha – R+2 – 23 logts dont 5 sociaux
- secteur 2 – 0,41 ha – 32 logts/ha – R+2 – 12 logts dont 2 sociaux
- secteur 3 – 0,062 ha – 20 logts/ha – R+1 – —
- secteur 4 – 0,011 ha – 20 logts /ha – R+1 – 1 à 2 logts

3) lot Leclerc/Foch -3 secteurs

- secteur 1 – 0,14 ha – 15 logts/ha – R+1 – 2 logts
- secteur 2 – 0,31 ha – 15 logts/ha – R+1 – 5 logts
- secteur 3 – 0,196 ha – 15 logts/ha – R+1 – 3 logts

4) lot Foch/Schwerer – 6 secteurs

- secteur 1 – 0,066 ha – 15 logts/ha – R+1 – 1 logt
- secteur 2 – 0,142 ha – 15 logts/ha – R+1 – 2 logts
- secteur 3 – 0,147 a – 15 logts/ha – R+1 – 2 logts
- secteur 4 – 0,0485 ha – 15 logts/ha – R+1 – 1 logt
- secteur 5 – 2,26 ha – 15 logts/ha – R+1 – 6 logts
- secteur 6 – 0,147 ha – 15 logts /ha – R+1 – 2 logts

5) Croix Izan – 2 secteurs

- secteur 1 – 1,1 ha – 35 logts/ha – R+2+C – 39 logts dont 8 sociaux
- secteur 2 – 0,4 ha – 15 logts/ha – R+C – 6 logements dont 1 social

6) Rue Pierre Loti – 3 secteurs

- secteurs 1 et 2 – 15 logts/ha
- secteur 3 – maisons de ville ou de type pavillonnaire
- 7) Ilot Penester/ le Floch – 2 secteurs
  - secteur 1 – 0,62 ha – 30 logts/ha – R+2+C – 16 logts dont 3 sociaux
  - secteur 2 – 0,21 ha – 30 logts/ha – R+C – 6 logts dont 1 social
- 8) Penester sud – 1 seul secteur
  - 1,57 ha – 30 logts/ha – R+2+C – 47 logts dont 9 sociaux

#### IV. COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Le projet présenté ci-dessus s'est traduit par un dossier mis à disposition du public au cours de l'enquête publique.

Ce dossier comprend:

- un rapport de présentation (RP) de 324 pages, sous la forme de 4 fascicules:

- partie 1 – Etat initial de l'environnement (pages 1 à 76)
- partie 2 – territoire et population (pages 77 à 142)
- partie 3 – justification des choix retenus au projet de PLU (pages 143 à 246)
- partie 4 – incidences sur l'environnement (pages 247 à 324)

- une note de synthèse (résumé, d'approche plus aisée) de 63 pages
- un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de 16 pages
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de 27 pages

- un règlement écrit (105 pages)

- une page graphique communale au 1/2500<sup>ème</sup> avec les zonages proposés, les périmètres d'OAP ...

- un bilan de la concertation préalable

- des annexes

1. servitudes d'utilité publique représentées sur une planche graphique communale au 1/2000<sup>ème</sup> faisant apparaître les servitudes suivantes:

- A5 – canalisations publiques d'eau et assainissement (réseau communal)- DDTM.
- AC1 – protection des monuments historiques classés ou inscrits, dont la station de sauvetage en mer, inscrite le 8 août 2008 avec le périmètre de protection

adapté et le dolmen de Kerbrovost, classé le 8 juin 1945 (DRAC de Bretagne – STAP du Morbihan).

- AR6 – abords des champs de tir – Polygone de Gâvres – BRCM de Brest et ESID Brest

- I4 – ligne électrique – réseau HTA distribution – EDF service DT DICT

- PT1 – centre radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques – Station de radiocommunication du CROSSA d'Étel, parcelle AK 25; secteur utile de 360° autour de l'antenne de 40 m de haut

- PT2 – centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles CROSSA d'Étel – idem PT

- T7 – Extérieur des zones de dégagement; cela concerne tout le territoire communal. Direction de la sécurité de l'aviation civile. Délégation de Bretagne. Rennes. Saint-Jacques.

## 2 – annexes sanitaires

- notice de présentation

- planche au 1/2500<sup>ème</sup> de l'ensemble du réseau d'eau potable (AQTA)

- planche au 1/2500<sup>ème</sup> de l'ensemble du réseau d'assainissement des eaux usées (AQTA – SAUR)

- planche au 1/2500<sup>ème</sup> de l'ensemble des réseaux d'assainissement pluvial (syndicat mixte de la Ria d'Étel)

## 3 – pièces administratives

- délibération du CM d'Étel en date du 20 décembre 2014 portant révision du POS et élaboration d'un PLU

- délibération du CM d'Étel en date du 18 mars 2016 relatant le débat concernant les objectifs poursuivis et les orientations du PADD

- délibération du CM d'Étel en date du 30 août 2016 portant sur le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU

- parutions officielles de l'avis d'enquête et avis d'enquête

- arrêté municipal du 14 mars 2017

- articles de presse (rubrique locale)

- points d'affichage et certificats correspondants

4 – Compte-rendus des *réunions et avis des Personnes Publiques associées* ou consultées, selon la liste établie au chapitre VI du rapport d'enquête

- 5 – L'aléa submersion marine
- cartes de l'aléa centennial + 20 cm - septembre 2011
  - cartes de l'aléa centennial + 60 cm – septembre 2011
  - guide pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés à ces risques (10 pages)
  - 6 – inventaire des zones humides
  - brochure de 85 pages comportant de nombreuses planches graphiques et photos aériennes, le tout réalisé par ALTHIS pour le SM Ria Etel
  - 7 – Zonage d'assainissement des eaux usées
  - rapport V1 d'octobre 2012 (101 pages) sur la révision du zonage
  - onze annexes, le plus souvent graphiques (format A4 ou A3)
  - planche graphique ai 1/3500<sup>ème</sup> environ, présentant le zonage d'assainissement collectif
  - 8 – Zonage d'assainissement des eaux pluviales
  - planche communale au 1/2500<sup>ème</sup>
  - 9 - zones archéologiques
  - planche communale au 1/2500<sup>ème</sup> des zones de saisine archéologique
  - 10 – schéma directeur d'assainissement pluvial
  - brochure de 50 pages réalisée par SCE aménagement et environnement en juillet 2016 avec le concours du Syndicat mixte de la Ria d'Etel
  - Un porter à connaissance des services de l'Etat.
- V- UNE CONCERTATION PREALABLE**
- En application des dispositions du code de l'urbanisme, une concertation, dont les modalités ont été fixées en Conseil Municipal le 20 décembre 2014, a été organisée.
- Ainsi, il a été décidé que la concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées s'effectuerait pendant toute la durée de l'élaboration du projet sous la forme:
- d'expositions, de réunions publiques, d'audiences, d'échanges ...
  - d'avis dans la presse locale précisant les lieux, dates et heures de ces réunions



Le projet actuellement soumis à enquête, est donc le produit d'une élaboration progressive et concertée, sous l'autorité du Maire en étroite liaison avec les services de l'Etat, traduite par le bureau d'études EOL-urbanisme-environnement-paysage.

Un projet de PLU en a résulté, projet arrêté en Conseil Municipal le 30 août 2016, date à laquelle a également été arrêté le bilan de la concertation dont voici l'essentiel.

### 1) Les raisons d'un choix

La mise en œuvre de la procédure de révision du POS, issu de la loi d'Orientation Foncière de 1967, en vue d'élaborer un PLU, initié par les lois SRU du 13 décembre 2000 et UH du 2 juillet 2003, a été stimulée par les lois "Grenelle 1 et 2" de 2009 et 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ainsi que par la loi ALUR du 23 mars 2014.

En outre, la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec le PLH communautaire de la Ria d'Étel approuvé le 24 septembre 2013 et le SCOT du Pays d'Auray approuvé le 15 février 2014, s'est avérée également nécessaire.

Par ailleurs, le souci de préservation du milieu naturel et du littoral, la protection du patrimoine, la redéfinition, de l'extension urbaine, de la maîtrise foncière, des déplacements, des espaces publics de même que la redéfinition du tissu urbain existant, se sont également imposés.

### 2) Les modalités de la concertation

#### - moyens d'information utilisés

- affichage de la délibération portant prescription de la révision du plan d'occupation des sols valant élaboration d'un plan local d'urbanisme, pendant toute la durée des études nécessaires

- publication en annonces légales du journal "Ouest-France"

- inscription sur le site Internet de la commune, informations mises à jour tout au long de la procédure

- Bulletin municipal

- Exposition publique dans le hall de la mairie de panneaux de concertation décrivant le diagnostic communal et les grandes orientations du PADD, avec insertion sur le site internet

#### - moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat

- un registre destiné à recueillir les observations du public, mis à disposition tout au long de la procédure, en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture

- courriers et courriels adressés au Maire

- permanences assurées par le Maire tous les matins du lundi au samedi inclus

- 2 réunions publiques organisées les 12 décembre 2015 et 28 mai 2016 (publicité assurée par une insertion sur le site internet communal, par affichages en mairie et par publication dans la presse quotidienne (Le Télégramme et Ouest-France)).

- la 1<sup>ère</sup> réunion a permis d'exposer le diagnostic territorial et les grandes orientations du PAD

- la 2<sup>ème</sup> réunion était axée sur une présentation du projet de PLU et de ses dispositions réglementaires

Ces deux réunions ont rassemblé, chacune, une centaine de participants.

Elles ont été animées par le bureau d'études EOL; les réponses ont été apportées par le Maire, assisté par le BET pour les aspects techniques

Une réponse écrite a été faite par le Maire à toutes les demandes individuelles présentées par le public (20 courriers réceptionnés émanant principalement de propriétaires fonciers)

Les observations et demandes ainsi formulées, estimées compatibles avec le cadre législatif en vigueur et avec le PAD, ont été intégrées au projet. Pour les autres, une intervention auprès du commissaire-enquêteur a été recommandée.

Suite à la mise en œuvre des modalités de concertation, le projet a fait l'objet de quelques ajustements à la marge.

En conclusion et, après en avoir délibéré le mardi 30 août 2016, la majorité des membres présents ou représentés du conseil municipal confirme que la concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du 20 décembre 2014, tire le bilan de cette concertation et arrête le projet de PLU.

## VI. UNE CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA), DES COMMISSIONS DEPARTEMENTALES, DES COMMUNES RIVERAINES, DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAe), DU PREFET ET DES SERVICES DE L'ETAT.

Cette consultation se tient dans les mois qui suivent la décision municipale d'arrêter son projet de PLU, et qui précède l'enquête publique.

## 6.1. Avis des personnes publiques associées au projet (PPA)

### 6.1.1. Pôle d'équilibre Territorial et Rural du Pays d'Auray.

Délibération du conseil syndical du 19 décembre 2016 au titre de la compétence en matière de SCOT. Avis favorable

Le Comité syndical souligne:

- la compatibilité de l'accueil de 600 habitants supplémentaires et des 460 logements correspondants sur la période de validité du PLU
- le fait que ces besoins seront couverts aux 2/3 environ par les disponibilités existantes au sein de l'enveloppe agglomérée (50% fixés par le SCOT) et, pour le reste, par des extensions urbaines (5,8 ha)
- la fermeture à l'urbanisation (par rapport au POS) de 9 ha de terres
- les capacités épuratoires existant de même que la maîtrise des eaux pluviales
- l'affirmation de la vocation maritime et nautique de la commune
- le souci du maintien de la qualité écologique des milieux

### 6.1.2. Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan

Lettre du 19 décembre 2016 – connotation positive

Sans formaliser son avis, la CCI témoigne de l'intérêt qu'elle porte à l'adoption au PLU du principe du linéaire commercial sur les rues de la Libération et, partiellement, du Général Leclerc.

Ce principe est par ailleurs approuvé par une restriction d'installation des commerces en zone artisanale.

Tout ceci peut être considéré par la CCI comme allant dans le bon sens.

### 6.1.3. Chambre d'Agriculture du Morbihan

Lettre du 15 décembre 3016 – Avis favorable

Tout en considérant que le projet de PLU va globalement dans le sens d'une protection de l'espace agricole comme le préconise la Charte de l'Agriculture et de l'urbanisme du Morbihan, la Chambre formule les remarques suivantes:

- faire apparaître au Rdp les sites des entreprises agricoles, les périmètres sanitaires et les espaces agricoles effectifs.

Plusieurs modifications à introduire au règlement de la zone agricole aux pages 76, 77 et 78 à savoir:

- \* supprimer la possibilité de réaliser des changements de destination dans des bâtiments existants
- \* supprimer la possibilité d'aménager des campings à la ferme et aires naturelles de camping
- \* supprimer la possibilité de réaliser des installations pour activités équestres professionnelles
- \* remplacer les mots "liés" et "agriculture respectivement par

"nécessaire" et "exploitation agricole"

\* rappeler, à l'article 11, que les clôtures agricoles ne sont pas

règlementées.

- sur le plan de la gestion économique de l'espace, la Chambre se montre sensible à la densification prévue en matière d'habitat, dont elle précise que c'est "un point fort du PLU". Elle signale une approche similaire pour les zones d'activités et d'équipements publics.

#### **6.1.4. Comité régional de Conchyliculture de Bretagne Sud (CRC Bretagne Sud)**

Lettre du 22 décembre 2016 – Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations suivantes:

- gestion des espaces à vocation aquacole. Enjeux bien transcrits au projet et traduits au règlement

- reconquête de la qualité des eaux conchylicoles. Le Comité souligne la bonne prise en compte de l'enjeu que constitue la préservation de la qualité des eaux avec plusieurs indicateurs du suivi, dont l'évolution de la qualité sanitaire des coquillages, qui confirme le rôle de l'activité conchylicole comme sentinelle de la qualité du milieu maritime

- Concernant le règlement écrit, le Comité demande le retrait de deux points figurant à l'article 2.2. page 70, prévoyant d'autoriser en partie terrestre Ac, des zones de mouillage, car celles-ci sont incompatibles avec la vocation et les usages de la zone aquacole.

#### **6.1.5. Conseil Départemental du Morbihan. Direction des routes**

Lettre du 14 novembre 2016 – pas d'avis formalisé.

Deux observations concernant le rapport de présentation:

- page 57: le potentiel hydroélectrique lié aux courants marins de la ria d'Étel n'est pas signalé alors qu'une hydrolienne a été testée avec succès, en juillet 2016, en amont du Pont Lorois.

- page 295: amender la rédaction du second alinéa de cette page comme proposé par le Conseil départemental.

#### **6.1.6. Syndicat Mixte de la Ria d'Étel (SMRE)**

Lettre-rapport de 11 pages- décembre 2016- Avis non formalisé.

Cette analyse porte sur l'ensemble du dossier et se traduit par un ensemble d'observations ou de suggestions auxquelles les concepteurs du projet se reportent. Il serait en effet long, fastidieux et redondant de vouloir tout reprendre sauf à recopier le texte proposé, tout en considérant que son contenu doit être pris en compte jusqu'au détail des propositions.

Je m'en tiendrai donc aux aspects majeurs de cette contribution à travers les différentes thématiques développées.

- thématique "eaux pluviales"

Elle est traitée sur 4 pages et demie en début de rapport ce qui traduit à l'évidence l'importance des enjeux tant sur le plan des relations avec le développement des constructions, de l'imperméabilisation des sols et des pollutions des sols, comme des eaux de surface qui en résultent, mais aussi des risques encourus, tant sur terre que sur le domaine maritime.

Plusieurs observations, propositions, suggestions, rectifications ... sont faites qui méritent toute l'attention nécessaire en vue d'une éventuelle prise en compte au projet de PLU.

- thématique Environnement et Eaux-milieux aquatiques (2 pages)

Plusieurs modifications rédactionnelles sont proposées.

- thématique Biodiversité-Natura 2000 Rapport de présentation

- partie 1- quelques rectifications et tout un développement sur la protection, dans le cadre Natura 2000, des habitats d'intérêt communautaires dont les herbiers de zostères naines et marines sur les estrans, notamment banc du Stang, anse du Pradic, nord du pont Lorois, Porth Billette.

- partie 3 – le zonage Up s'étend au nord afin d'accueillir un projet d'extension futur, mais ce zonage Up s'inscrit dans la Ria d'Etel, intégrant une partie de la zone Natura 2000 avec des herbiers de zostères.

- Il est par ailleurs constaté une nette diminution des espaces classés Nds (de 13,06 ha à 5,1 ha). Or, ils contribuent, mieux que Na ou Aa, à assurer la protection des milieux et les continuités écologiques. Le syndicat relève également une distorsion entre l'évaluation de 5,1 ha aux pages 201 et 208 du Rapport de Présentation et la cartographie avec 8,2 ha (données SIG)

- partie 4 – p 294/295 – Vigilance particulière portée aux projets d'extension du port et de production d'énergie

- Le rapport se termine sur une page d'information portant sur les enjeux et objectifs "eaux et milieux naturels" territoriaux définis sur 2015- 2019 pour le bassin versant de la ria d'Etel.

**6.2. Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et des Commissions départementales (CDNPs et CDPENAF)**

**6.2.1. Avis de la MRAe**

En application des articles R-104-9 et R-104-10 du code de l'urbanisme, le projet de PLU d'Etel, commune littorale dont le territoire est concerné par deux zones spéciales de conservation (ZSC- directive habitats): la ria d'Etel et le massif dunaire de Gâres à Quiberon et les zones humides associées du réseau Natura 2000, doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

L'autorité compétente en la matière, conformément à l'article r-104-21 du

L'Ae recommande d'appliquer sur l'ensemble des espaces remarquables du POS actuel, un zonage compatible avec la qualité des sites et les connexions écologiques qu'ils caractérisent de ces espaces.

installations agricoles (serres par exemple). Ceci ne garantit pas la pérennité des remarquables du littoral, avec certains classements. Aa permettant constructions et Aujourd'hui réduite aux abords du Sach ou du Ré, comme le sont les espaces

*\* préservation de la trame agro-alimentaire*

6.2.1.2. Prise en compte de l'environnement

préservation des espaces naturels remarquables littoraux. voir respecter les équilibres entre le développement urbain, les activités économiques et la démographique, les modes de densification et la finalité des logements prévus. Elle souhaite L'Ae recommande en conclusion de mieux argumenter les hypothèses de croissance

retenir en OAP?

Erdeven, est classé Ub2 alors qu'il n'est pas encore bâti. Pourquoi ne pas le qu'un espace de 3 ha, situé au sud-est de la commune entre Penester et repose essentiellement sur les OAP et en densification. A noter toutefois une réflexion plus approfondie sur la faisabilité du projet présenté qui - La superficie du territoire communal, déjà urbanisé aux 3/4, impose

afin de permettre la réalisation de son projet.

commune s'appuie donc, en partie, sur ses espaces remarquables du littoral à finalité économique, non spécifiés au code de l'urbanisme (R 121-5).La 2000. En outre le règlement de la zone Nds permet des aménagements légers au rapport de présentation, sinon qu'elle respecte le périmètre du site Natura rapport au POS en vigueur et cette diminution ne trouve pas sa justification - Les espaces remarquables du littoral sont amputés de 5 ha par

adaptation locale?

agricoles et maritimes...)? Les dispositions du SCOT sont-elles applicables sans environnement contraint (espaces remarquables à préserver, activités son territoire, est-elle compatible avec les possibilités offertes par un - La capacité d'accueil de la commune, aujourd'hui urbanisée à 74% de

*\* qualité de l'analyse*

"submersion marine" que l'on distingue mal.

et plans, les territoires voisins et de façon plus évidente les zones d'aléa Concernant le dossier, il conviendrait de faire apparaître sur les cartes

*\* qualité du dossier*

6.2.1.1 Qualité de l'évaluation environnementale

code de l'urbanisme, est la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Bretagne du Conseil général de l'Environnement et du développement durable (CGEDD)

abritent.

*\* urbanisation compacte et de qualité*

Les dispositions prises sont favorables à l'économie d'espace préconisée au PAD, à l'exception du secteur de Penester cité ci-dessus.

*\* transition énergétique*

Pas de secteurs pour le développement des énergies renouvelables.

L'Ae recommande d'intégrer dans son règlement et ses OAP des dispositions plus favorables allant dans ce sens

*\* déplacements*

L'Ae recommande de se doter d'un plan communal de déplacements

*\* gestion de l'eau*

-eaux usées: vérifier la compatibilité de la STEP avec les volumes d'effluents collectés durant la période estivale

-eaux pluviales: de bonnes dispositions ont été prises

(dimensionnement des réseaux, ouvrages de traitement et de

régulation, priorité donnée à l'infiltration à la parcelle ou à la zone

aménagée ...)

*\* risque et santé .*

L'Ae recommande d'introduire au règlement écrit des prescriptions spécifiques visant à prévenir les risques de submersion marine sans attendre l'adoption d'un PPL et de mettre en évidence les secteurs concernés sur son règlement graphique.

### **6.2.2. Avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et**

**des sites (CNDPS)**

Lettre du 29 avril 2016 . Avis favorable sous réserve

- de l'intégration des surfaces boisées du parc de la Garenne et attenantes pour un total de 1,40 ha

- du classement EBC du parc de l'EHPAD dans la bande des 100m.

### **6.2.3. Avis de la Commission départementale de la Préservation des Espaces**

**Naturels, Agricoles et Forestiers (CCPENAF)**

Lettre du 16 décembre 2016.

La commission a émis:

- au titre du L 153-17 du code de l'urbanisme, un avis favorable sous réserve

de mettre le règlement de la zone N en conformité avec le R 151-25 du code de l'urbanisme énoncé dans la lettre au titre su L 151-12 du code de l'urbanisme, un avis favorable sous

réserve de préciser qu'en zones A et N les extensions et annexes ne concernent pas

les bâtiments d'habitation.

- au titre du L 151-13 du code de l'urbanisme et en l'absence de STECAL, la commission n'a pas d'avis à formuler.

### 6.3. Avis de synthèse des services de l'Etat, établi par le Préfet du Morbihan

Lettre du 22 décembre 2016 – Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques et justifications figurant au chapitre I de ce rapport portant sur la légalité et la sécurité juridique du PLU.

#### 6.3.1. Observations portant sur la légalité et la sécurité juridique du document

document

##### 6.3.1.1 Disposition de la loi littoral

\* limite du rivage page 217 du rapport de présentation, la formulation concernant la limite du rivage et ses conséquences devra être revue car les dispositions de la loi littoral s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal

\* définition des hameaux Pages 98 et 99 du rapport de présentation, les caractéristiques des hameaux et espaces urbanisés sont précises, rendant la densification possible.  
Or la jurisprudence permet d'autoriser que les seules extensions limitées de constructions existantes. Cette disposition du rapport de présentation est donc juridiquement fragile.

\* extension d'urbanisation L'ensemble du secteur de la vallée du Ré, en limite d'Erdeven, est qualifié de "village", ce qui conduit à y prévoir une zone constructible 1 AU. Or ce secteur ne présente pas les caractéristiques d'un village et les conséquences devront être tirées.

\* continuité d'urbanisation - La zone classée 1 AU dont il vient d'être question ne se trouve, de surcroît, pas en continuité d'urbanisation. Elle ne pourrait être construite qu'après la zone Ub2 voisine qui le sépare de l'agglomération.

\* espaces proches du rivage - Un coefficient d'emprise au sol devra être défini au règlement écrit des secteurs classés Ua1, Ua2, Ua3 et Ub3 afin de respecter les règles de l'extension limitée dans ces espaces.

\* bande des 100 mètres - Au sein de cette bande littorale, les secteurs Ub2, Uc, Uc1 et Uf ne sont pas constructibles: ils doivent être zones comme tels. Au règlement des zones Ua1, Ua2, Ua3, Ub2, Uc, Ue1, Uf et Up, une mention relative à l'interdiction de construction dans la bande des 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés, devra être ajoutée..

\* préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques

Sur un plan au 1/10000<sup>ème</sup>, modifié par le Préfet le 25 janvier 1995, les espaces devant être protégés sont identifiés et délimités. Une partie des secteurs constitués de vasières et de landes côtières, présentant un fort intérêt écologique et paysager, y figurent.

Ces secteurs relèvent des Espaces Remarquables et leurs aménagements, limites, énumérés à l'article R-121-5 du code de l'urbanisme.



\* - zonage en mer. Dans toute commune littorale, le territoire communal se poursuit sur le DPM correspondant au sol de la mer territoriale. Or, en l'absence d'un zonage spécifique lié à des usages précis du DPM, la mer n'a pas fait l'objet d'un zonage de type Nm où seules sont autorisées les installations listées par le CGPP et compatibles avec la vocation du DPM.

\* - Espaces boisés classés  
L'intégralité du parc boisé de l'EHPAD doit être classée EBC.

\* - le projet d'EHPAD

Un projet, dont l'assiette pourrait être déplacée vers l'actuel stade municipal, bénéficierait de meilleures garanties juridiques.  
Ce projet pourrait être réalisé sur un espace requalifié Ue et devra respecter la notion d'extension limitée (ne modifier ni la hauteur ni la densité d'urbanisation du quartier environnant).

### 6.3.1.2. Compatibilité avec les politiques de protection des milieux naturels et de la biodiversité

\* - incidences Natura 2000  
Les continuités écologiques terrestres ne sont pas représentées ce qui peut conduire à des possibilités d'aménagement et d'urbanisation destructrices d'habitats d'intérêt communautaire  
Leurs prises en compte peut conduire à revoir certains choix.

\* - la trame verte et bleue  
Le Schéma Régional de cohérence écologique (SRCE), approuvé le 2 novembre 2015 par arrêté du Préfet, n'est pas mentionné.  
Une cartographie synthétique et explicite des TVB devra présenter l'état actuel des continuités écologiques, les points de conflits identifiés etc...  
En outre, l'incidence des choix envisagés au niveau des secteurs Up et Ncm sur les continuités devrait être étudiée.

### 6.3.1.3. Autres observations

\* - zone N- règlement écrit non conforme aux articles R-151-23 et 25 du CU. Il devra préciser que les extensions, en zone N, doivent être limitées aux bâtiments d'habitation.

\* - zone Up

Le règlement écrit (page 55 et non 54 comme indiqué) y autorise les "commerces et activités de service", alors que la zone est située en espace non urbanisé de la bande des 100m et que ces installations ne nécessitent pas la proximité de l'eau.  
Cette possibilité devra être supprimée.

\* - interdiction d'un matériau Cette mention devra être supprimée par respect de l'article L 11-16 du code de l'urbanisme.

\* - les changements de destination de bâtiments identifiés en secteur Aa sont admis.

**6.3.2. Conseils et recommandations** Ils permettent de compléter la justification et l'argumentaire relatifs aux orientations.

#### 6.3.2.1.loi littoral

Le règlement écrit concernant la bande des 100 mètres gagnerait en lisibilité en adoptant le texte proposé dans la lettre préfectorale

#### 6.3.2.2. Urbanisation

le PLU, avec une prévision de 43 logements neufs par an sur 10 ans, affiche un objectif inférieur à celui prévu au PLH (50 logements neufs par an sur 6 ans). Le projet PLU gagnerait à être en compatibilité avec le PLH.

#### 6.3.2.3. protection archéologique

Les zones de protection sont prises en compte; reste à rappeler la législation en vigueur dans le règlement écrit.

#### 6.3.2.4.Développement durable

\* qualité de l'air : rappeler aux articles 11 et 13 du règlement écrit l'intérêt de recourir à des espèces non ou peu allergisantes pour les haies et massifs.  
\* déplacements : compléter le rapport de présentation sur ce plan (liaisons douces, transports en commun, stationnements)  
\* énergie: les mesures envisagées sont dans le bon sens, mais leur faible niveau prescriptif est regrettable.

Le règlement écrit pourrait être revu dans cette direction.  
\* cours d'eau: Aucune information concernant la prise en compte et la protection des cours d'eau en zone urbanisée.

A compléter en ce sens.

#### 6.3.2.5. Numérisation des documents d'urbanisme Référence: ordonnance 2013-1184 du 19 décembre 2013.

La mise en ligne des documents d'urbanisme y est mentionnée et les collectivités y sont tenues.

En conclusion le Préfet du Morbihan émet un avis favorable sous réserve que soient prises en compte, avant approbation, les remarques et justifications figurant au chapitre I du présent avis portant sur la légalité et la sécurité juridique.

Par ailleurs il invite la collectivité à analyser les éléments présentés au chapitre II visant à compléter et/ou justifier certains éléments du projet.

Le rapport est appuyé d'une annexe portant sur la lisibilité des documents, présentant un certain nombre de propositions à examiner et quelques éléments complémentaires de cartographie (espaces remarquables et bande des 100 mètres).

## VII. L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 7.1. Préparation

Dès ma désignation et réception de l'avis correspondant, je me suis mis en relation avec le Directeur Général des Services de la Mairie d'Étel, le 22 décembre 2016. Nous convenons de nous entretenir de nouveau le 6 janvier 2017, entretien au cours duquel nous faisons le point sur l'évolution du dossier.

L'avis de synthèse des services de l'État est parvenu, en revanche l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, enregistré le 16 décembre 2016, n'est pas encore prêt; il ne le sera que dans le délai de 3 mois à partir de la date indiquée.

L'enquête est donc différée au moins jusqu'au 17 mars 2017, voire début avril.

Une première rencontre a lieu en Mairie d'Étel le jeudi 2 mars 2017 à 15h.

La période d'enquête est fixée du lundi 3 avril 2017 au jeudi 4 mai 2017. Huit permanences du commissaire-enquêteur sont envisagées et leurs dates retenues après aval du commissaire-enquêteur suppléant.

Toutes les indications concernant la préparation de l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique, l'avis d'enquête, l'affichage tant en Mairie qu'en différents endroits significatifs du territoire communal, l'insertion sur le site internet de la commune, les annonces légales, etc. sont évoquées et débattues. L'arrêté municipal a ainsi pu être pris le 14 mars 2017.

Une seconde rencontre a lieu en Mairie le vendredi 31 mars 2017 à 9h30, au cours de laquelle une présentation détaillée du dossier a été faite. Cette rencontre sera suivie d'une visite de certains sites communaux évoqués en début de matinée et dont il a été plus particulièrement question lors de la phase de concertation.

Un dossier complet m'est alors remis, de même qu'un registre à coter et parapher.

### 7.2. Période d'enquête et permanences

Comme indiqué ci dessus, la période d'enquête – fixée au moins quinze jours après la réception de l'avis de la MRAE- a été arrêtée. Elle se déroulera sur 32 jours consécutifs du lundi 3 avril 2017 à 9h au jeudi 4 mai 2017 à 17h30.

Ces informations ont été officialisées par l'arrêté municipal du 14 mars 2017.

Un dossier, dont le contenu est détaillé au chapitre IV ci dessus, ainsi qu'un registre, dûment coté et paraphé par le Commissaire-enquêteur, ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique en Mairie d'Étel, aux heures habituelles d'ouverture.

Dossier et registre ont été disposés sur une table dédiée au rez de chaussée de la Mairie, dans la salle du Conseil spécialement aménagée à cet effet. Plusieurs planches graphiques ayant servi lors des réunions publiques y ont été affichées, de même que le document graphique du PLU, le tout dans d'excellentes conditions d'accès, d'accueil et de consultation.

- terrain de tennis, rue Brizeux
  - capitainerie (bas de la rue de la Fontaine)
  - médiathèque (porte vitrée, visible de l'extérieur)
  - syndicat d'initiative (ancienne criée du port)
- l'extérieur, dès le 14 mars 2017 ainsi qu'en douze endroits les plus fréquentés du territoire communal, du 17 mars au 5 mai 2017:
- par voie d'affichage, en mairie, sur la porte principale d'accès et visible de l'extérieur, dès le 14 mars 2017 ainsi qu'en douze endroits les plus fréquentés du territoire communal, du 17 mars au 5 mai 2017:
  - par inscription sur le site internet de la commune, dossier et avis d'enquête en ligne pendant toute la durée de l'enquête publique à l'adresse suivante: [www.mairie-étel.fr](http://www.mairie-étel.fr)
  - Ouest-France des vendredi 21 avril 2017 et jeudi 27 avril 2017
  - le Télégramme des samedi 1<sup>er</sup> avril 2017, jeudi 27 avril et 4 mai 2017
  - par voie de presse en rubrique locale
  - 2<sup>ème</sup> parution: le Télégramme et Ouest-France du mercredi 5 avril 2017
  - 1<sup>ère</sup> parution : le Télégramme et Ouest-France du mercredi 15 mars 2017
- formes et délais réglementaires.
- "annonces légales" de deux journaux diffusés dans le département du Morbihan, dans les
- par voie de presse sous la forme de deux parutions officielles publiées en rubrique
- 7.3. Information du public.** Elle s'est faite:
- lundi 3 avril 2017 de 9h à 12h30
  - mardi 11 avril 2017 de 14h à 18h
  - samedi 15 avril 2017 de 9h à 12h
  - mercredi 19 avril 2017 de 9h à 12h
  - samedi 22 avril 2017 de 9h à 12h
  - jeudi 27 avril 2017 de 14h à 18h
  - mardi 2 mai 2017 de 14h à 19h
  - jeudi 4 mai 2017 de 14h à 17h30
- Ces permanences, pour un total horaire de 29 heures se sont tenues les:
- Huit permanences du Commissaire-enquêteur ont été prévues: elles se sont déroulées au fond de la même salle du Conseil, où un bureau et un accueil ont été organisés afin de réserver aux intervenants un maximum de confidentialité.

Cet aspect a provoqué des levées de boucliers, conduisant une partie des périmètres d'OAP à un échec quasi inéluctable, programmé par leurs nombreux opposants.

Dès lors que le recours à l'extension urbaine, au demeurant fort limitée, ne procure que peu de possibilités de constructions, il convient de s'orienter vers la densification des espaces résiduels urbains ou vers le renouvellement urbain.

Chaque intervenant a ainsi pu s'exprimer dans de bonnes conditions de temps et d'écoute; les nécessaires explications ont pu être apportées dans l'intérêt bien compris d'un public, souvent irrité du fait des contraintes imposées par l'urbanisation déjà très développée de leur petit territoire communal.

Ainsi, 29 heures effectives de permanences ont été assurées par le commissaire-enquêteur, sur les huit séances prévues.

Afin d'accueillir l'ensemble des personnes entrées en mairie avant l'heure officielle de clôture des permanences, il a parfois fallu prolonger légèrement leur durée.

L'enquête publique, ouverte le 3 avril 2017 à 9h, s'est déroulée sur une période de 32 jours consécutifs, dans le calme et un bon rapport d'échanges avec le public, qui s'est rendu en nombre et de manière régulière, évitant ainsi le plus souvent, les délais d'attente.

#### 7.5. Déroulement

Conformément à l'avis d'enquête publique, le public a eu la possibilité de consigner ses observations ou suggestions du 3 avril au 4 mai 2017 à 17h30 sur le registre déposé en mairie à cet effet, ou les adresser par voie postale au commissaire-enquêteur à la mairie d'Etel, 3 place de la République 56410 ETEL, ou encore par voie électronique à l'adresse suivante: [enquete-publique-PLU-ZAFP@mairie-etel.fr](mailto:enquete-publique-PLU-ZAFP@mairie-etel.fr)

#### 7.4. Expression des observations du public

...comme en témoigne le certificat d'affichage établi par le Maire le 6 mai 2017.

- école publique, rue des Peupliers
- école publique, rue de la Barre
- salle des Fêtes, rue du Général de Gaulle
- lycée maritime, avenue Louis Bougo
- rond-point Ancre, rue Victor Hugo/ rue Gal Leclerc
- entrées de ville: - rue de Croix Izan (côté Erdeven)
- rue des Dunes (Kéranroué)
- rue Victor Hugo

Cet aspect a provoqué des levées de boucliers, conduisant une partie des périmètres d'OAP à un échec quasi inéluctable, programmé par leurs nombreux opposants.

Dès lors que le recours à l'extension urbaine, au demeurant fort limitée, ne procure que peu de possibilités de constructions, il convient de s'orienter vers la densification des espaces résiduels urbains ou vers le renouvellement urbain.

Chaque intervenant a ainsi pu s'exprimer dans de bonnes conditions de temps et d'écoute; les nécessaires explications ont pu être apportées dans l'intérêt bien compris d'un public, souvent irrité du fait des contraintes imposées par l'urbanisation déjà très développée de leur petit territoire communal.

Ainsi, 29 heures effectives de permanences ont été assurées par le commissaire-enquêteur, sur les huit séances prévues.

Afin d'accueillir l'ensemble des personnes entrées en mairie avant l'heure officielle de clôture des permanences, il a parfois fallu prolonger légèrement leur durée.

L'enquête publique, ouverte le 3 avril 2017 à 9h, s'est déroulée sur une période de 32 jours consécutifs, dans le calme et un bon rapport d'échanges avec le public, qui s'est rendu en nombre et de manière régulière, évitant ainsi le plus souvent, les délais d'attente.

#### 7.5. Déroulement

Conformément à l'avis d'enquête publique, le public a eu la possibilité de consigner ses observations ou suggestions du 3 avril au 4 mai 2017 à 17h30 sur le registre déposé en mairie à cet effet, ou les adresser par voie postale au commissaire-enquêteur à la mairie d'Étel, 3 place de la République 56410 ETEL, ou encore par voie électronique à l'adresse suivante: [enquete-publique-PLU-ZAFP@mairie-etal.fr](mailto:enquete-publique-PLU-ZAFP@mairie-etal.fr)

#### 7.4. Expression des observations du public

...comme en témoigne le certificat d'affichage établi par le Maire le 6 mai 2017.

- école publique, rue des Peupliers
- école publique, rue de la Barre
- salle des Fêtes, rue du Général de Gaulle
- lycée maritime, avenue Louis Bougo
- rond-point Ancre, rue Victor Hugo/ rue Gal Leclerc
- entrées de ville: - rue de Croix Izan (côté Erdevén)
- rue des Dunes (Kéranroué)
- rue Victor Hugo

Chacun a ensuite été invité à consigner par écrit ses observations, remarques ou suggestions sur le registre prévu à cet effet ou par courrier/courriel séparé.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les planches graphiques dont le projet de zonage, le dossier, le registre et la chemise rassemblant lettres et courriels - quotidiennement mise à jour -, ont été maintenus à la disposition du public en cette salle du Conseil, transformée en hall d'accueil, adapté pour la circonstance.

A noter également que le dossier, mis en ligne, est demeuré consultable pendant toute cette période sur le site internet communal.

Ainsi, au cours de l'enquête publique, ont été recueillies:

**- 77 observations orales**

- 95 interventions écrites, présentant chacune une ou plusieurs observations et réparties comme suit:

- 21 inscrites directement sur registre et référencées de R 1 à R 21

- 74 courriers présentés sous forme de 58 lettres adressées ou

déposées en mairie et référencées de L 1 à L 58

et de 16 courriels, acheminés par

voie électronique et référencées de C 1 à C 16.

Outre les nombreux particuliers à s'être déplacés, j'ai reçu les représentants de trois associations locales:

- Etel Bleu

- l'association syndicale libre des Jardins du Kanvès

- l'association syndicale libre du Domaine de Croix Izan

**De l'analyse de ces contributions orales et écrites, il m'a été possible de réaliser la synthèse suivante et de dégager les thématiques ci-dessous:**

- constructibilité sur un plan général

- constructibilité hors OAP

- constructibilité en OAP

- mixité sociale

- extensions, annexes et dépendances

- emplacements réservés – liaisons douces

- déplacements urbains

- loi littoral

- Porth Billlette
- activités commerciales et agricoles
- éléments de paysage et patrimoine
- zones humides
- espaces boisés
- règlements écrit et graphique
- questions diverses

### Constructibilité sur le plan général

\* L 25 – Auray-Quiberon-Terre-Atlantique (AQTA). Lettre du 14 avril 2017. Compatibilité avec le PLH: oui, si l'on en juge par les nombres présents.

\* L 34 - Pays d'Auray lettre du 24 avril 2017. Le PLU fixe un objectif de 455 à 469 logements, conformément au SCOT.

Concernant la consommation d'espaces, les responsables du Pays d'Auray soulignent que la configuration tout à fait particulière de la commune et la volonté inscrite au SCOT d'y relancer la dynamique démographique, a conduit à une hausse de la consommation d'espaces par rapport à la décennie passée.

Cette évolution ne va pas dans le sens des préconisations, tant du SCOT que des législations en vigueur. Pourtant, des efforts de densification et de renouvellement urbain ont été consentis.

Eu égard aux réactions enregistrées au cours de cette enquête publique, quelle suite donner à cette question.

\* R 10 – HORS Marvanick, 3 b rue de la Libération, considère, pour ce qui la concerne, qu'il faut respecter la quiétude des jardins et ne pas imposer leur constructibilité qui va détruire le bien vivre à Etel

\* L 23 – LE DANTEC Yann, 54 et 54 bis rue Général Leclerc qui exprime son désaccord total concernant cette densification à outrance et fournit un certain nombre de justifications de sa prise de position

### Constructibilité hors OAP

\* L 38 – DRESSAYER – Menet- parcelle AC 868 (ex AC 26) située au 35, rue Brizeux. Classeé Na, alors que la quasi-totalité des parcelles de la rue sont classées Uc (y compris un pré- parcelle 524), de même que d'autres en fond de rivière. Quelles conséquences pour nous ajoutent-ils? Et puis, pourrions-nous y construire un garage pour deux voitures?



\* L 36 – GUILLÉVIC Jean – parcelle AC 720 – classée Na –  
 Il demande qu'une partie, en continuité d'urbanisation, soit constructible (au voisinage d'une zone 1 AU)  
 (à rapprocher de la contribution présentée oralement par Mme MARLOT - notes personnelles p.2 qui déclare qu'un CU a été accordé le 25 novembre 2016 sur parcelle classée Na au projet de PLU arrêté le 30 août 2016)

\* L 41 – M. et Mme MENET – parcelle AD 207 – classée Aa (4133 m<sup>2</sup>) –  
 Ils souhaitent obtenir un classement Ub2 pour une partie de 570 m<sup>2</sup> afin de compenser d'autres "déclassés", notamment celui de la parcelle AH 317 (1093 m<sup>2</sup>, rue des Roseaux) qui passe de Uba à Nz.

\* L 49 – C 4 – VAZEUX Gillies et Delphine, 13 bis rue de la Corderie.  
 Ils souhaitent agrandir leur maison, sise sur la parcelle AB 526.  
 Or ils rappellent l'avis du Préfet (bande des 100m) et le sort réservé à la partie non urbanisée de la zone Uc, nouvellement délimitée.  
 Ayant des projets d'extension ou d'annexes que, selon le cas ils ne pourront pas réaliser, ils souhaitent une élucidation de cette situation.

\* L 50 – SCI GAUTIER (Stéphane GAUTIER) 9 rue du Moulin – parcelles AD 41 et 415 – classées Nds.  
 Souhait de voir ces parcelles classées Uc en prolongement de la parcelle Uc voisine, afin de permettre d'engager des travaux de confortement des berges (par exemple), voire de réfection du patrimoine immobilier.

\* L 52 – C 10 – EPHAD – COLLEU- Directeur. Construction d'un bâtiment neuf à l'extérieur de la bande des 100m, sur le terrain de sports, classé N12.  
 Demande la modification de ce zonage en Ue1.

\* C 13 – LE BERRIGAUD Joseph et Annie – parcelle AD 100, classée Ab, alors que les terrains mitoyens sont classés 2 AU.  
 Ils menacent de ne plus louer ce terrain au maraîcher s'ils ne sont pas entendus.

\* Oral – NABAT Grégory, rue de la libération, animateur au Musée des Thoniers, recherche une nouvelle implantation pour le musée. L'ancienne glacière est très bien située mais n'y aurait-il pas des contre indications liées à son emplacement?

\* R 2 – MONTARON Jacques – 2 rue Jean Bart,  
 Il s'oppose à toute construction de nouveaux bâtiments (même liés à l'activité portuaire) sur le parking au droit des pontons existants sur la zone Up et rejette, par ailleurs, toute idée de nouvelles explosions de mines lors d'éventuels travaux de creusement des fonds rocheux pour y fixer des poteaux.

\* R 5 – STEPHAN Jean-Michel demande un classement constructible pour la parcelle AH 61

\* R 11 – ROUSSEAU Pierre,  
 Son épouse est propriétaire de la parcelle AB 411, 60 rue Emile James. Au POS, cette parcelle bénéficiait d'une marge de recul, laissant une petite partie constructible. Il demande à ce qu'elle soit conservée au PLU (invisible de la rivière car cachée par un rideau d'arbres)

### Constructibilité en OAP.

\* L 25 – Auray-Quiberon-Terre-Atlantique (AQTA) lettre du 14 avril 2017. Sans reprendre l'ensemble des observations émises dans cette lettre, auxquelles il conviendra de répondre, il convient de signaler particulièrement:

- les conditions d'application des OAP
- les OAP 1, 2, 3, 4, et 6

### OAP 1

\* L 27- LE GAL Karine

Elle exprime son désaccord concernant l'accès pour véhicules motorisés donnant sur l'impasse Toul er Pry, dont le débouché sur la rue Victor Hugo est dangereux. Pour elle, il est inenvisageable que l'impasse supporte un supplément de trafic.

\* Oral – LARUE Monique, 5 rue Brizeux, évoque:

- l'accès ER 6 bis au secteur 4 prélevé sur le terrain de Mme Gouron Nadine
- le souhait d'aménagement du carrefour de la rue Brizeux et de la rue du Sac'h (voir PDU)
- le débouché de la rue Toul ar Pry sur la rue Victor Hugo, étroit et dangereux (voir PDU)

Il n'y a pas de critiques particulières concernant l'OAP 1 en tant que telle, seulement la question des accès pose problème pour certains intervenants.

## OAP 2

\* L 16 – M. et Mme Menet Jean-Jacques et leur fils Gildas. (lettre des avocats)

Parcelle AC 617 – partie libre de construction- classée U au sein de l'OAP n°2.

Dans sa lettre L 16 l'avocat conteste cette OAP qui "impose dans ce secteur une extension

significative de l'urbanisation alors qu'il n'y existe ni agglomération ni village", ni continuité

d'urbanisation.

Ils s'opposent à son maintien.

\* L 36 – GUILLEVIC Jean (à rapprocher de la demande exprimée oralement

par Mme MARLOT).

Il possède 3 parcelles sur les 4 constitutives de l'OAP. Ces parcelles disposent d'un accès

direct sur la rue Brizeux et des réseaux.

Or, leur sort, en termes de constructibilité, dépend de la 4<sup>ème</sup> parcelle appartenant à M.

MENET, non vendeur, selon M. Guillevic.

Ce fait, s'il était avéré, rendrait le tout inconstruable, sauf à imaginer d'autres dispositions

alternatives "qui ne les mettraient pas en situation de dépendance vis à vis de la famille Menet".

\* L 40 - M. et Mme MENET .

Ils présentent dans leur lettre, en deux paragraphes distincts, tout un ensemble de

demandes "insistantes" visant à un remodelage de l'OAP en fonction de leurs vœux qu'il serait

réducteur de vouloir résumer ici.

A étudier, point par point, sur la base de la lettre L 40 d'origine, rédigée en complément de

celle de l'avocat, Me Bocquet, portant sur le secteur 3 à dissocier des secteurs 1 et 2 d'une part, et

sur les secteurs 1 et 2 d'autre part.

\* Oral – MARLOT Marie-Madeleine, 4 rue de la Cordeire- Ses parcelles AC

730, 594 et 727 forment, avec celles de M. Menet, l'OAP 2.

Or, elle pense que M. Menet ne sera pas vendeur. Peut-elle sortir de l'OAP 2 (ou constituer

un secteur à elle seule) pour permettre une constructibilité effective?

## OAP 3 " îlot Leclerc-Foch"

~ Amputation des fonds de jardin

\* L 4 - Famille LE GLOAHEC, 8, rue Traversière –

Elle s'oppose formellement au démantèlement du patrimoine familial. Notre mère, ajoutent-ils, "perd toute intimité et tout horizon de verdure". Une limite fixée à 4,20 mètres de la

pièce de vie la plus proche "est inacceptable".

\* L 8 – TESSIER Patrick –  
 Il refuse toute utilisation du fond de son jardin, 2 rue Traversière, qui représente une partie importante de sa parcelle et ne sera vendue.

\* L 9 – MONFORT Yves – 4, rue Traversière.  
 Il s'oppose également très fermement à l'utilisation du fond de son jardin car il ne veut pas supprimer ou détruire ce qui a été construit par ses parents. Ce serait un crève cœur, conclut-il.

\* L 10 – MONFORT Paulette – 6, rue Traversière.  
 Elle s'oppose vivement au projet d'OAP et veut conserver cet espace sécurisant et vivant à l'écart de l'importante circulation, rue Traversière.

\* L 17 – DESTRES Marie-Madeleine – 58 rue Général Leclerc  
 Elle ne peut accepter cette amputation de la partie agréable de son jardin; cela porte atteinte à sa quiétude. Elle n'en dort plus car "cette maison est sa vie", conclut-elle.

\* L 20 – HERCEND Guy – 52 rue Général Leclerc-  
 Il demande que soient revues les limites de cette OAP et les règles de construction qui y sont attachées, voire sa suppression complète.  
 En effet, il précise qu'il "ne pourrait plus étendre son habitation comme il le souhaite, construire éventuellement une piscine ou encore vendre son fond de jardin à un jeune ménage", alors que la densification urbaine est recherchée.

\* L 24 – GROGGER Marie-Ange – 10 rue Traversière.  
 Il s'oppose au projet de lotissement avec amputation du fond de son jardin, "partie intégrante de son patrimoine" qui provoquerait "une détérioration durable et irréversible de sa qualité de vie".

\* L 26 – BOCCQUET Yves – 12 rue Traversière.  
 Il confirme son désaccord sur le projet d'aménagement proposé pour 3 raisons:  
 - pas d'écran visuel immédiat devant sa maison  
 - respect d'essences d'arbres rares  
 - imperméabilisation supplémentaire des sols "dans un quartier déjà impacté de manière anarchique par ce problème".

\* L 29 – MOCQUARD Philippe – 15 rue Foch.  
 Il s'oppose à la réalisation d'un tel lotissement et donne de nombreuses raisons justifiant sa position (existence d'arbres rares, qualité de vie à Etel, poumon vert, nuisances attendues).

Selon l'intervenant, "ce projet d'urbanisation de masse reviendrait à dénaturer ce secteur et priver la ville d'une belle zone verte". Quant aux limites définies par les pointillés rouges, "elles n'ont aucun sens par rapport aux réalités du terrain, l'état des jardins et leur richesse naturelle".

"Par ailleurs", poursuit l'intervenant "il faut noter l'impact des routes qui traverseront la zone, avec les nuisances qui en découleront dans une société qui met en avant la qualité de vie de ses habitants".

Et puis, "il ne suffit pas de construire des logements pour que des familles s'installent: il faut aussi attirer des entreprises, des commerces etc... qui se dirigent plutôt vers Belz et Erdeven.

Alors, il faut plutôt "mettre en avant la singularité d'Étel avec son port, sa ria, ses plages, son charme et sa tranquillité".

\* L 30-L 45 – Pétition – 14 signatures de riverains qui s'opposent à "la vente de leur terrain", considérant que leur "zone boisée et leurs terrains achetés au fur et à mesure des années par d'anciens pêcheurs ou autre, doivent rester dans le patrimoine des familles qui, pour la plupart, habitent Étel à l'année".

Les signataires évoquent également l'accroissement corrélatif des difficultés de circulation, déjà suffisamment compliquées.

\* L 42 – L 51 – LE MARCHAND Eric. 2 rue Foch .

Il exprime son total désaccord à l'utilisation de sa propriété pour toute opération immobilière. De plus, il signale que sa parcelle est grevée de servitude pour les réseaux EU et EP de la commune et pour un accès charretier, en fond de parcelle depuis le collectif de la rue Schwerer.

\* L 44 – Famille LE GLOAHEC – (7 signatures) 8 rue Traversière, s'oppose catégoriquement à l'OAP 3 et exprime une position ferme et sans appel.

\* L 46 – M. et Mme CHAUVEAU – 60 rue Général Leclerc –  
Ils expriment leur désaccord concernant ce projet de densification sur des terrains très enclavés et leur volonté de conserver leur jardin. Ils s'opposent au projet dont "ils n'ont eu connaissance que très tardivement et de façon fortuite".

\* Oral – LE PORT Joëlle et FICHON Marlène (Erdeven) représentent Mme Le Gloahc Madeleine et expriment leur désaccord pour céder la totalité du fond de jardin (peut-être une partie – à discuter).  
Elles refusent totalement l'accès à partir de la rue Traversière, envisagé sur leur terrain au pignon de la maison.

\* L48 EZANNO Claudine, ainsi que Yvon et Bertrand.  
Ils expriment leur profond désaccord concernant une opération qui "amputera l'espace dans sa meilleure orientation, réduira les vues, détruira la qualité de vie".

Ce projet de PLU, s'il se réalisait, "compromettrait tous ses projets"; il se dit "consterné, estimant qu'il ne retrouverait pas l'équivalent".  
Il développe alors son projet familial pour sa famille et son projet professionnel (gîtes et chambres d'hôtes + activité à caractère paramédical), tout ceci "nécessitant une construction de plain pied, sur toute la largeur, en fond de jardin".

Il est opposé à la réalisation de l'OAP qui ruinerait son projet personnel d'aménagement, alors qu'il vient d'acquérir, "après deux années de recherche" cette propriété en juillet 2015, pour s'y établir à partir de 2018 dans une maison de plain pied, qu'il envisage de faire construire à brève échéance.  
\* L37 – TERRASSON Alain - 10 rue Foch –

#### OAP 4 – "Foch – Scherer"

\* L24 – GROERGER Marie-Ange – 10 rue Traversière. Elle n'accepte pas l'utilisation de cet accès situé au n°8 car "il faudrait exproprier sa propriétaire et la placer dans une situation insatisfaisante".

\* L4 – Famille LE GLOAHEC –  
Elle exprime son opposition et souligne l'insécurité pour cette voie située dans un espace maximum, de mur à mur, estimé à 7,20m et "débouchant sur une rue Traversière déjà surchargée".

~ Accès secondaire pour véhicules motorisés sur l'emprise du n° 8 rue Traversière  
situé au pignon sud de la propriété Le Gloahec

\* L8 – TESSIER Patrick  
Il refuse l'utilisation à d'autres fins, "du petit parking contigu à sa maison et, au demeurant, très étroit et peu adapté à une voie de passage permettant un accès au lotissement OAP 3".

#### ~ Accès piétons – emplacement réservé n°16

\* Oral – TRANCART Gilles, 48 rue Général Leclerc, se déclare opposé à la cession du fond de jardin.

\* C 14 – BERTIC Alphonse et Mme, rue Schwerer. Ils s'opposent à ce que leur parcelle AE 641 figure dans le périmètre de l'OAP, les "spoliant de leur propriété". Ils expriment "un refus catégorique de vendre ou de céder cette parcelle".

\* R 19 – LE MOUAL M et Mme, 20 rue Foch. Ils refusent que leur parcelle soit arbitrairement positionnée dans l'OAP "qui modifiera complètement l'environnement".

\* R 21 – LE METAYER Jean-Pierre, 17 rue Schwerer.  
Il évoque ce qui apparaît comme une ambiguïté concernant l'ER 13 ter. Est-il au 17 bis ou au 9 ter? S'il est au 17 bis, quelle sera l'emprise sur son terrain lors de la création de l'accès et quel sera le devenir de sa clôture?

#### OAP 5 – Parcelles 1 AU

\* L 35 – R 7 – LE BAIL José, 7 rue de la Croix Izan.

Elle n'accepte pas de devoir se séparer de son garage ni du bout de terrain se trouvant derrière ce garage alors que " dans le lotissement qui vient de s'achever derrière chez elle, certains propriétaires ont des garages, de grands jardins et parfois des piscines".

En revanche, il accepterait de se séparer de la partie rétrécie du fond de son jardin, à hauteur de son abri de jardin, jusqu'en limite du lotissement.

\* L 54 – FALQUERHO Georges et Odile, 17 rue de Croix Izan.

Il avait demandé, en 1989 à pouvoir construire au fond de son jardin actuel et cela lui a été refusé. Aujourd'hui on agrège ces fonds de jardin et on les rend constructibles.

Il s'y oppose formellement désormais, ajoutant que dans cette partie de sa propriété il a un puisard en guise de bassin de rétention des eaux pluviales.

\* C 2 – R 20 – KERZERHO François, 11 rue Croix Izan.

Il s'oppose fermement à l'éventualité d'un tel projet de construction au fond de son jardin et en particulier celui d'une voie de circulation entre son voisin et lui comme accès à l'OAP. Y aurait-il une autre possibilité de passage au sein du secteur 2?

\* R 8 – JALAIS Gérard, 9 rue de Croix Izan.

Il s'oppose à ce qu'on lui prenne une parcelle de son terrain pour réaliser l'OAP.

\* R 16 Le Berre Odile, Croix Izan. (chemin de Roc Vraz

Une route est-elle prévue le long du chemin de Roc Vraz, actuellement piste cyclable?

### OAP 7 – "Ilot Penester-Le Floch"

- ils s'opposent formellement au projet d'OAP permettre une circulation sécurisée de voitures.
- 3) l'accès, situé entre les garages et l'habitation de M.Oliviero, est beaucoup trop exigü pour
- 2) le permis de lotir des "Jardins du Kanvès" ne le permettrait pas
- 1) les affirmations du notaire et du promoteur lors de l'acquisition: ni passage, ni servitude entre leur propriété et les garages (à l'endroit où est prévu l'accès au secteur 3 de l'OAP)
- Ils évoquent :
- \* C 12 – OLIVIERO Jacky et Marie-Thérèse, 6 rue des jardins de Kanvès,

M. BAYAERT Alain relate l'étonnement des propriétaires face à l'existence d'accès à l'OAP 6 pour véhicules motorisés imputant le périmètre de leurs propriétés, d'un accès étroit sur les espaces communs et d'une diminution des espaces verts.

Il demande une réunion de concertation pour évoquer ces points (lettre du 3 mai parvenue le 4, dernier jour de l'enquête publique).

\* L 57 – Association syndicale libre du lotissement "les Jardins du Kanvès"

- 3) Cet accès est jugé dangereux (étroitesse + angle droit). Quelles solutions alternatives entrevoit-on dans la mesure où l'intéressée s'oppose formellement à leur réalisation?
- 2) Elle s'oppose aux accès prévus à l'OAP (secteurs 2 et 3) par la parcelle AE 17 pour l'un, entre les parcelles AE 16 et AE 15 pour l'autre. Cet accès sera-t-il un espace vert comme le lui a indiqué le promoteur? (voir lettre de Mme Bodet).
- 1) Mme Bodet en est l'unique propriétaire – permis de construire à l'étude sur la parcelle AE 17 qu'elle a choisi pour la tranquillité des lieux afin d'y édifier 2 logements locatifs mitoyens.
- Qu'en est-il ou qu'en sera-t-il?
- \* L 53 – BODET Monique, 4 rue des jardins du Kanvès – OAP 6, secteur 1-

### OAP 6

836).

A titre personnel, il demande s'il y aurait une construction dans son fond de jardin (parcelle entrent dans l'OAP.

Il représente "Association syndicale libre du domaine de Croix Izan", et s'interroge sur les espaces verts, les accès, le cahier des charges ainsi que sur les deux terrains non construits qui

\* Oral – JEGO Philippe, 18 rue des Hortensias.



## Secteur 1

\* L1 – LE BERRIGAUD Patrick

\* L 3 – LE TOUMELIN Jacques

\* L 6 – LE BEC Annie

\* L 6 - GUILLEVIC Micheline

\* L 12 – GUYOT Alain

\* L 14 - CHERU Daniel

\* L 6 - RICHARD Isabelle

\* L 19 – LE VISAGE Nathalie

\* L 32 – SAMIO Siegfried et GUEZISLA Josiane

\* L 33 – BELLAIGUE Pierre et Claudine

L'ensemble de ces intervenants demandent:

1) Un gabarit R+C, promis lors de la réunion de concertation pour respecter les hauteurs des constructions actuelles, doit être maintenu.

2) Une canalisation EU traverse les propriétés privées; en compensation la ville devrait créer une voirie tout au long de la dite canalisation

3) Une zone pavillonnaire sur les 3000m<sup>2</sup> restant, au gabarit R + C.

\* L 12 GUYOT Alain 21 rue de Keranroué.  
Il s'oppose à ce projet sur le secteur 1.

\* L 21 – LE TOUMELIN Jacques.

Il s'oppose à l'édification de bâtiment R + 2 + C qui aurait pour conséquence de générer une zone d'ombre sur son pavillon, construit avec la façade exposée au sud.

\* C 3 – MOREAU Claude, 9 allée Pierre Le Floch.

Il demande que la zone demeure pavillonnaire avec des maisons R+C (ou R+1)  
Il souhaite par ailleurs connaître la signification de EU le long de son mur de clôture et savoir si les limites au sol de sa propriété seraient modifiées (mur de clôture prévu sur l'allée P. Le Floch).

\* C9 – M. et Mme LE GOFF Yannick, 34 rue Penester.

Il s'oppose à la construction de logements R+2+C modifierait l'aspect général de la

zone.

Ils s'opposent donc à ce gabarit pour les constructions et demandent R+C, comme cela a été prévu lors des réunions publiques de concertation, ajoutant que les toitures à deux pentes accentuent l'ombre portée, tout en étant moins habitables.

Quant au secteur 2, les intervenants le jugent mal dimensionné et mal configuré.

Ils ajoutent qu'il y a "d'autres opportunités d'OAP sur Etel...où il existe des surfaces libres de 2 voir 3000 m<sup>2</sup>" sur lesquelles une OAP pourrait être envisagée dans le futur. Cela, poursuivent-ils, ne devrait pas affecter le résultat final "vu la marge de 8% dont la commune dispose par rapport aux objectifs fixés par le SCOT".

\* - R 14 - GUILLEVIC Micheline, 8 rue Duguay Trouin.

Elle s'oppose à l'utilisation, par les voitures, de l'accès prévu à l'OAP 7, chemin privé bien trop étroit. Elle propose un accès par l'ER 12.

**\*Application de la loi littoral L 25 Auray-Quiberon-Terre-Atlantique (AOTA)**

\* bande des 100 mètres: Elle gagnerait à être plus respectée en collant davantage à l'urbanisation et en ne permettant pas les constructions face à la mer ou dans des interstices significatifs que l'on trouve dans les zones Uc, au sud ou le long du Sach.

\* extension de l'urbanisation: selon les récentes jurisprudences, elles ne sont pas possibles en zones A ou N, or le règlement écrit le permet.

\* zonage en mer et espaces remarquables:  
En zone Natura 2000, on préférera le zonage Nds

\* zone Uc (règlement écrit): l'alinéa permettant la construction d'annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> entre le littoral et les constructions les plus proches est à supprimer (bande des 100 mètres).

**\*Logements sociaux (en OAP)**

\*C9 - M. et Mme LE GOFF Yannick 34 rue de Penester.

Ils appellent notre attention sur les inégalités entre OAP, certaines accueillent des logements sociaux (OAP 7 par exemple) et d'autres (OAP 3 et 4) qui, sur des surfaces identiques, n'ont, semble-t-il pas cette obligation.

\* L47 - P. LE BERRIGAUD, 18 rue Duguay Trouin.

Il fait part de ses interrogations concernant les critères retenus pour chaque OAP, mettant en exergue les différences sur le plan du logement social.  
Pourquoi tant d'inégalités sur le plan de la conception du projet?

\* L58 – SAINOT – TRETON Thierry et Danielle -  
 Ils se disent surpris de constater que certaines zones(OAP) telles que Leclerc/Foch ou Foch/Schwerer, ne comportent ni logements sociaux ni logements à accession abordable et s'interrogent quant aux raisons de ces inégalités.

\* L25 – Auray-Quiberon-Terre-Atlantique (AOTA) lettre du 14 avril 2017.  
 Le PLU prévoit d'atteindre 15% de logements sociaux soit 90. Or, les OAP sont concernées pour 37 LLS et 39 LAA, ce qui est différent de ce qui est écrit page 246 du rapport de présentation.

Comment expliquer cet écart et comment le combler?

#### \* Extensions – Annexes – Dépendances

\* L28 – DRESSAYE – MENET 35 rue Brizeux, parcelle AC 268 classée Na.  
 Les intervenants souhaiteraient savoir s'ils pourront y construire une annexe ou dépendance (garage pour 2 voitures).

#### \* Liaisons douces – Emplacements réservés

\* L5 – HERVE Cyrille et Anne – 38 rue de l'Océan – parcelles 145 et 146.  
 Ils viennent, le 17 octobre 2016, de faire l'acquisition de ce bien à usage d'habitation. Pas de préemption de la part de la commune; aucune mention de servitude à l'acte de vente.  
 En outre, les intervenants ne comprennent pas bien l'enjeu, dans la mesure où cette liaison serait une impasse dans la parcelle voisine 137.  
 Ils se disent opposés à l'aménagement de ce sentier destructeur de leur propre projet et qui selon eux " ne présente aucun intérêt pour l'amélioration de la gestion se l'urbanisme dans ce secteur d'Etel".

\* L8 – TESSIER Patrick, 2 rue Traversière.  
 Il refuse la liaison douce n° 16 d'accès à l'OAP 3 qui lui sert de petit parking contigu à sa maison. Son étroitesse le rend " peu propice à une voie de passage".

\* L43 – ROUHIER Guy et Christine, 20 rue des Jardins de Kanvès.  
 Ils demandent de retirer l'ER 7, bordant sa propriété au sud, qui, selon eux, n'a pas de raison d'être étant donné qu'un chemin, actuellement utilisé, contourne les propriétés privées le long de la lande protégée

\* C1 – GUERIN Christophe, 17 rue des Hortensias.  
 Il souhaite voir créer une liaison douce piétonne permettant de relier son lotissement au centre ville, tel que représenté sur le plan joint à son courriel. (quelques propositions)

Il insiste sur le délicat problème du stationnement (11 habitations, 1 crêperie, départ de randonnées pédestres, pêcheurs à pied ... et...quelques places seulement), ce qui génère des problèmes de voisinage.

La question de la petite bande côtière serait également à aborder.

\* L 34 – Pays d'Auray lettre du 24 avril 2017

Des liaisons douces sont prévues dans chaque OAP; elles comportent des liens avec le tissu existant, en revanche la problématique du stationnement n'est pas suffisamment abordée.

\* Oral – LARQUE Monique, 5 rue Brizeux.

Elle évoque la nécessité:

- d'aménager le carrefour rue Brizeux – rue du Sach
- d'éviter de surcharger la rue Toul ar Pry, trop étroite et qui débouche dangereusement sur la rue Victor Hugo.

\* L 27 – LE GAL Karine, 15 allée Jeanne Mithouard.

Elle exprime son désaccord concernant l'accroissement de la circulation motorisée impasse de Toul ar Pry, vu l'étroitesse de la voie et le danger que représente le débouché sur la rue Victor Hugo (manoeuvre à 90°, largeur 4m30 et deux maisons d'angle).  
Un miroir a dû être installé pour améliorer la sécurité.

\* L 7 -GAUTHIER Alain – Président de l'association "Etel Bleu".

Il fait observer que " de nouveaux passages surélevés entre la place St Louis et le virage d'arrivée de l'avenue Louis Bougo sur la ria (vers la maison le Port), asphyxieraient cette partie de la ville sur le plan économique".

\* R 16 – LE BERRE Odile, Croix Izan (Chemin de Roc Vraz).

Elle demande si une route est prévue le long du Chemin de Roc Vraz, actuellement piste cyclable?

\*Porth Billette

~ Opposition à l'extension de la zone Up devant Porth Billette

\* L 7 – GAUTHIER Alain, Président de l'Association "Etel Bleu".

Il refuse toute urbanisation dédiée aux activités portuaires (article 15119 du code de l'urbanisme) et n'accepte pas "l'extension de la zone Up devant Porth Billette".  
Cette zone doit être classée ZNa ou/et Nds, précise t-il.

\* L 18 - CRETOIS Robert 5 rue Jean Bart.  
 Il ne peut accepter un classement Up devant Porth Billelte et apporte un certain nombre de justifications à caractère environnemental (biodiversité) en ce lieu situé à proximité des sites Natura 2000 qu'il serait dommage de ne pas protéger durablement comme semble l'avoir bien compris le Maire qui y a aménagé un espace vert avec banc public.  
 Il espère que ce lieu si fréquenté et si apprécié des étellois, soit sauvegardé.  
 Il ajoute que " cette zone marine abrite un herbier de zostères au sein duquel se reproduisent les morgates. Des hippocampes ont également été signalés ainsi que des invertébrés de la famille des éponges (liste non exhaustive)."

\* L 22 – DAMOIS Christian et Catherine – parcelle AB 95, classée Up –  
 Ils refusent ce classement Up pour cette parcelle qu'ils possèdent à cet endroit et demandent un classement de nature à leur permettre d'édifier un garage pour 2 voitures, en bordure de la rue de la Corderie, dans le prolongement du nouveau bâti de la parcelle AB 322.

\* L 38 – Association "ETEL BLEU" (MM. Gauthier, Monteil et Gicquel).  
 Ils demandent que le zonage Up soit abandonné et avancent des raisons historiques et environnementales que leur lettre explicite clairement.

Selon ces membres de l'association, " Porth Billelte est couvert par la zone Natura 2000. A 20 m du port actuel, il y a une zone de zostères en croissance, dont la protection est impérative vu leur importance dans la vie aquatique. Les morgates y viennent pondre régulièrement etc..."  
 Le port d'Etel n'est pas, selon eux, "un abri pour la plaisance à cause de la célèbre barre dont les nombreux naufrages ont marqué les esprits et inquiètent encore aujourd'hui plusieurs plaisanciers."

Par contre la ria d'Etel est "un site naturel excellent pour pratiquer les sports nautiques légers tels que la pêche à la ligne, le kayak de mer, ou le stand up paddle par exemple."  
 "Il est de l'intérêt des générations futures de consacrer cette ria à de telles utilisations qui n'engagent pas de façon agressive et définitive l'avenir d'Etel", concluent t-ils.

\* L 39 – CERQUEU Patrick.  
 Comme les personnes précédentes, il apporte un ensemble de raisons justifiant le maintien en l'état de ce secteur encore préservé.  
 L'extension éventuelle du port ne peut, selon lui, se réaliser en ces lieux

\* L56 – LEMAIRE Françoise, 16 rue A. Rio.  
Il soutient l'action de l'association "Etel Bleu" dans sa défense du site de Porth Billette contre les actions humaines de destruction. Il refuse de tout bétonnage des côtes de Bretagne.

\* C6 – CADOUX Bernard.  
Il vient conforter le courrier du président de "Etel Bleu" et plaide pour ce site merveilleux, propice à l'exercice de la voile et des activités nautiques.

\* C7 - BULEON Jean-Pierre.  
Il veut contribuer à la protection de la zone côtière qui va du port de plaisance à la crique dite "Rameau", dernière zone à préserver, partie de l'histoire d'Etel et propose de classer ce secteur en Nds ou NI 2.

\* C8 – FAGET Francis, 1 rue Jean Bart.  
Il nous livre un courrier, très documenté et argumenté, concernant toute tentative d'aménagement portuaire sur le secteur de Porth Billette. Il y développe un argumentaire également abordé ci-dessus par des représentants de l'association "Etel Bleu" et se veut convaincant.

Une lecture attentive de l'intégralité de sa lettre est fortement souhaitable avant toute décision sur cette délicate question.

\* C11 – LE FALHER Pascale, 18 rue Dugay Trouin.  
Il présente avec beaucoup de justesse et de sensibilité son profond attachement à sa ville et à certains de ses lieux emblématiques, dont fait partie cette grève, "*déjà suffisamment amputée par le port*", ajoute-t-il.

\* C16 – SENECAUT Caroline  
Elle rejette le classement Up et propose un zonage Nds pour ce lieu pittoresque qui doit être préservé.

\* R2 - MONTARON Jacques, 2 rue Jean Bart.  
Il demande que la zone Up, correspondant aux activités portuaires, ne dépasse pas les actuels pontons au droit de l'impasse Jean Bart, afin de ne pas porter atteinte au site et paysages naturels suivants. Cette zone doit être classée Nds (il ajoute ne plus vouloir entendre de tirs de mines, déstabilisateurs du sous sol).

\* R4 - MONTARON Jacques, 2 rue Jean Bart.  
Il considère comme inacceptable toute extension de la zone Up au nord de l'actuel port car,

cela ouvrirait la possibilité de constructions d'une hauteur de 12m, masquant la vue sur la rive depuis l'avenue Bougo.

\* Oral – MONTEIL Daniel, 10 rue de l'entrepôt.  
Il souhaite vivement voir ce site préservé par un zonage Nds.

\* Oral – GICOUEL Pierre.

Il souhaite limiter la zone Up et préserver la zone Natura 2000 de Porth Billelte en la classant Nds ou N12

#### \* Activités commerciales

\* L 34 – Pays d'Auray lettre du 24 avril 2017.

Le projet de PLU suit les recommandations du SCOT pour le centre urbain et les commerces de détail (itinéraire commercial). Il ne faudrait toutefois pas que cette dynamique commerciale soit contrecarée par d'autres dispositions du PLU, favorisant le développement des possibilités commerciales dans d'autres zones.

\* R 10 – HORS Mariannick, 3 b rue de la Libération.  
Concernant les rez de chaussée commerciaux, elle estime que l'interdiction de changement de destination des commerces peut s'avérer paralysante et concourt à laisser les locaux d'habitation vides. En outre, un commerce fermé est souvent laid.

\* R 11 – HOUSSET Marie-Françoise, 3 rue Lucien Le Floch.

Elle considère qu'il manque des commerces à Etel, qui devient une cité dortoir.

#### \* Activités agricoles

\* L 16 – M. Mme MENET Jean-Jacques et Gildas (lettre de l'avocat)

- parcelle AC 69, classée Ab ; Parcelle AC 73 classée Na.

Le vœu exprimé par l'exploitant et sa famille pour ces deux parcelles est un classement Aa, dans le but de pouvoir y aménager des installations nécessaires à l'exploitation.

Il ajoute que les classements envisagés entraveraient le développement et la modernisation de son exploitation.

L'avocat, dans la lettre L 16, y développe un argumentaire fondé sur l'environnement bâti actuel (zones U voisines voire récemment créées), et sur le fait que ces terres agricoles sont cultivées et qu'il n'y a pas de visibilité avec le rivage.

-parcelle AC 617 (partie classée Aa) : L'intervenant exprime le vœu d'un classement U, vu qu'il ne s'agit plus d'une parcelle agricole cultivée, qui, selon l'avocat, constitue aujourd'hui l'assiette d'un hameau et s'insère dans un groupe de constructions existantes.

\* L 34 – Pays d'Auray lettre du 24 avril 2017.

Il est signalé que le foncier agricole a été préservé afin de ménager l'avenir de l'unique exploitation agricole.

### \* Eléments de paysage et patrimoine

- Haies bocagères

Oralement, après une observation du règlement graphique, bien des intervenants ont, accessoirement fait remarquer des incohérences entre le plan et le terrain.

\* R 9 – BOZEC Daniel, 10 rue de Keranroué.

Il rappelle que des haies bocagères sont indiquées au règlement graphique pour les chemins des Fougères, des Ajoncs et une partie du chemin des Carrières. Il précise qu'une autre partie a été oubliée, de même qu'une partie des chemins des Violettes et des Boutons d'Or.

\* Oral – E CORVEC Armel, 41 rue Emile James, signale que l'arbre remarquable mentionné au règlement graphique sur sa parcelle AB 527, n'existe plus "depuis longtemps".

\* L 58 – M. et Mme SAINTOT-TRETON 9 rue Traversière.

Ils posent la question des importants préjudices subis par les propriétaires et ne comprend pas quelle pourrait être la finalité d'intérêt public, lorsqu'on sait que cette concentration de logements constituera une atteinte aux paysages (de plus ils seront fermés l'essentiel de l'année).  
Tout cela pour ça! Pour quelle utilité publique?

- La présence végétale en ville

\* C 9 – M et Mme LE GOFF Yannick 34 rue Penester.

Selon le projet, elle doit être renforcée et accompagner toute construction. Or, on voudrait implanter de nouvelles constructions sur des jardins (OAP). Ils soulignent cette contradiction. Comment, dans cette hypothèse, vouloir programmer des OAP sur des jardins plantés d'arbres, de haies, de fleurs etc...



**\*Zones humides**

\* R 3 – LE GLOAHEC Jean-Pierre, 12 rue des Roseaux.  
 Il demande à rectifier le zonage Na de la petite partie basse de la parcelle 18 (derrière chez lui du côté du chemin des Carrères) pour un classement Nzh (comme défini avec M. Dubusse, enquêteur des zones humides).

\* R 18 – CERQUEU Patrick, 24 rue Brizeux.  
 Il évoque la même question que ci-dessus et propose la même solution car, dit-il, " la logique voudrait que la partie la plus basse de cette parcelle soit classée Nzh";

\* Oral – KERDAVID Daniel, 11 rue du sable.  
 Il estime que son terrain est classé Nzh sur des bases incompréhensibles et souhaite des clarifications.

**\*Espaces boisés classés**

\* L 55 – LE GOFF André, Brigitte et Francoise, 5, 5 b et 7 rue de la Corderie.  
 Elles réagissent face au classement des espaces boisés privés de leur voisinage en espaces boisés classés (EBC), alors que les arbres sont en mauvais état, "vu leur âge et les aléas du temps", voire parfois "complètement déplumés" (il ne reste que les troncs et des branches mortes).

Elles ajoutent que " si la municipalité désire des îlots de verdure, il faut qu'elle plante elle même des arbres sur le territoire de la commune".

**\*Règlement écrit**

\* L 52 – EPHAD – Colleu, Directeur.

Il demande une modification d'un article de règlement de la zone Ue1 afin de permettre une hauteur de 9 m en façade (raisons précisées page 2 de la lettre).  
 Cette demande est motivée par le fait qu'il s'agit d'un bâtiment nécessitant une hauteur d'étage plus importante (3m50 de dalle à dalle).

\* L 25 – Auray-Quiberon-Terre-Atlantique (AOTA) lettre du 14 avril 2017.  
 Cette lettre fait état de nombreuses, et parfois, importantes dispositions modificatives, portant sur l'ensemble des zones, dont une grande partie en zone U et en OAP.

A noter que les PPA ont présenté plusieurs suggestions portant sur le règlement écrit, qu'il conviendra d'examiner avec la plus grande attention.

\* R 9 BOZEC Daniel, 10 rue de Keranroué.  
Il souligne la délivrance d'un permis de construire dans l'OAP 7 après l'arrêt du PLU, sans sursis à statuer. Cela devrait entraîner le changement de règlement pour toutes les OAP, de la façon suivante: "Autorisation de construire sans respect du nombre de logements"

### \*Règlement graphique

Le règlement graphique, proposé sous la forme d'une planche communale, a fait l'objet de nombreuses remarques au cours de l'enquête publique concernant sa lisibilité et sa pertinence eu égard à l'approche globale, ou synoptique, des différents indicateurs nécessaires à la bonne appréhension des situations spécifiques à chaque propriété.

\* R 9 – BOZEC Daniel, 10 rue de Keranroué.

Il signale que deux lotissements sont représentés au PADD en cours de réalisation; le zonage devrait être reproduit sur le plan graphique.

### \*Questions à caractère général

#### \* Durée de l'enquête publique

\* L 7 – GAUTHIER Alain

Il demande quelle est la durée de la phase d'enquête publique?

\* RNU –

\* L 7 Alain GAUTHIER refuse que des décisions soient prises dans ce cadre

#### \* L'affichage

\* L 57 – BAYAERT Alain pour l'Association syndicale libre "les jardins du

Kanvès", regrette l'absence d'information par affichage à proximité du lotissement alors que, dit-il, la réglementation le prévoit.

#### \* Les toitures à 2 pentes

\* C 9 M. et Mme Le Goff Yannick, 34 rue de Penester.

Ils signalent qu'Etel est la seule commune obligeant des toitures à 2 pentes, accroissant le risque d'ombre sur le voisinage, sans apporter davantage d'habitabilité. R+1 ou même R+2 serait plus optimisé.

#### \* Travaux au cimetière

\* R 1 – MOUSSET Marie-France.

Elle demande s'il était possible de drainer le cimetière. Cette question est à examiner hors du champ du Plu.

#### \* Micro-eolien

\*R 9 – BOZEC Daniel 10 rue de Keranroué.  
Il se demande pourquoi le micro-éolien (même inférieur à 6 m) est interdit dans la commune.

#### \* Volets roulants

\* R 10 – HORS Marvannick , 3 b rue de la Libération –  
Selon l'intervenante, Les volets roulants, même avec coffre invisible, sont parfois interdits dans les anciennes maisons alors qu'ils peuvent offrir un confort thermique.

#### \* Ravalement – Palette de couleurs

\* R 10 – HORS Marvannick 3 b rue de la Libération.  
Elle suggère l'élaboration d'une palette de teintes possibles plutôt que d'imposer le blanc.

#### \* Château de la Garenne

\*R 11 – HOUSSET Marie-Françoise , 3 rue Lucien Le Floch.  
Il demande quel est le projet pour le Château de la Garenne ?

#### \* Sentier côtier

\*Oral – POUSSIN Pierre, 61 rue Victor Hugo.  
Il évoque le sentier côtier qui lui semble suspendu dans le secteur de la Corderie. Cette question est-elle abordée?

#### \*Oral – TRANCCART Gilles, 48 rue Général Leclerc.

Il signale une erreur page 25 de la note de synthèse où figure une OAP qui n'apparaît pas sur la planche graphique.

#### \* Non localisés

\* L 31 – CONAN Noëlle - Parcelle 442

\* C 15 – LE ROLLE Bernard - Parcelle AE 723

\* R 10 – HORS Marvannick - Parcelles AE 1006 ; AE 560.

### 7.6. Clôture

Le jeudi 4 mai 2017 à 17h30, alors qu'il ne se présente plus personne aux portes de la mairie d'Étel, Monsieur HERCEND, Maire de la commune a, en présence du commissaire-enquêteur, du Directeur Général des services de la mairie et de Madame Yger chargée de mission PLU, prononcé la clôture de l'enquête publique ouverte le lundi 3 avril précédent et signé le registre d'enquête avant de le remettre, avec le dossier, au commissaire-enquêteur.

## VIII A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le commissaire-enquêteur a rassemblé les éléments du dossier, la planche graphique communale, le registre et les courriers/courriels annexés avant de les encoder (R 1 à R 21 – L 1 à L 58 – C 1 à C 16).


Une analyse de cette centaine d'interventions recouvrant bien davantage d'observations ponctuelles spécifiques, a ensuite été réalisée afin de parvenir à la rédaction d'un **procès verbal de synthèse**, présentant les diverses thématiques abordées lors de l'enquête publique.

Ce procès verbal de synthèse, achevé le vendredi 12 mai 2017, a donc été présenté à M. HERCEND, Maire d'Etel, par le commissaire-enquêteur le lundi 15 mai 2017, en présence de M. PIGEON premier adjoint chargé de l'urbanisme, de M. LE BIVIC Directeur général des Services et de Mme YGER, chargée de mission.

**Un mémoire en réponse** sera élaboré et transmis au commissaire-enquêteur fin mai 2017.

Muni de l'ensemble de ces éléments d'informations et d'appréciation, et afin de se forger une opinion la plus pertinente possible avant de rédiger ses conclusions, le commissaire-enquêteur a effectué, le jeudi 8 juin 2017 en compagnie de M. LE BIVIC DGS et M. HAUTIN, chargé de mission, une visite de certains endroits particuliers de la commune sur lesquels son attention avait été appelée.

- pièces jointes au rapport: - Procès verbal de synthèse en date du 12 mai 2017
- Mémoire en réponse du Maire d'ETEL
- pièces annexées au rapport: - copie des annonces légales
- copie du certificat d'affichage établi par le Maire
- copie de l'arrêté municipal du 14 mars 2017
- copie des annonces en rubrique locale des journaux

Fait à Quimper le 10 juin 2017  
Le commissaire-enquêteur  
  
André QUINTRIC

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**Projet de PLU**

**2<sup>ème</sup> partie: CONCLUSIONS et AVIS du commissaire enquêteur**

Je soussigné André QUINTRIC, Commissaire-enquêteur désigné le 14 décembre 2016 par le Président du Tribunal Administratif de Rennes pour conduire l'enquête publique prescrite par arrêté municipal n° 57 du Maire d'Etel en date du 14 mars 2017,

Vu les codes de l'urbanisme et de l'environnement

Vu la délibération du Conseil Municipal d'ETEL en date du 30 août 2016 arrêtant le projet de PLU

Vu l'arrêté municipal du 14 mars 2017 prescrivant la tenue d'une enquête publique du 3 avril à 9h au 4 mai 2017 à 17h30

Vu l'ensemble des pièces du dossier (composition en 1<sup>ère</sup> partie du rapport chapitre IV) et tout particulièrement le bilan de la concertation, les avis des Personnes Publiques Associées ou consultées, l'avis de la MRAe et l'avis de synthèse des services de l'Etat

Vu l'avis au public faisant connaître les modalités de déroulement de l'enquête publique, affiché en Mairie et en douze endroits significatifs du territoire communal de nature à être bien perçu du public de passage (affiches réalisées conformément à l'arrêté ministériel du 24 avril 2012)

Vu les annonces légales publiées dans les délais prescrits par les textes au sein de deux journaux diffusés dans le département (le Télégramme et Ouest-France – 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> parutions)

Vu le site internet de la Mairie d'Etel

Vu le registre d'enquête et les courriers ou courriels annexés

Vu le procès verbal de synthèse en date du 12 mai 2017, adressé au Maire d'Etel et commenté en Mairie le 15 mai 2017

Vu le mémoire en réponse du Maire d'Etel, daté du 30 mai 2017,

**J'ai rédigé les conclusions et avis suivants:**

- proposer des logements pour tous

- favoriser la mixité sociale et générationnelle

En ce sens, la commune d'Étel constitue un territoire original qui pourrait, le cas échéant, mal s'accommoder de certaines dispositions intercommunales en matière d'urbanisation, contenues au projet dont les objectifs sont, pour l'essentiel:

Aujourd'hui plus des trois quarts du territoire communal sont urbanisés et il ne subsiste que quelques parcelles, certes assez vastes, aux limites est de la commune en direction d'Erdeven - dont la vocation urbaine est déjà affirmée - et quelques autres terrains situés principalement aux abords du Sach, dont la préservation est recherchée, pour des considérations environnementales mais aussi pour des activités agricoles de maraîchage par l'unique exploitant de la commune.

Tout ceci a conduit à une pression foncière et une urbanisation débridée.

La nouvelle commune connaîtra un réel essor et un véritable destin parvenant, au cours de la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, au statut de petite ville à la vocation maritime affirmée. Son succès est lié à la qualité de vie qu'évoquent tant d'étellois. Il est renforcé par sa notoriété, en partie due à la célèbre barre qui entrave l'embouchure de la ria, mais aussi au site exceptionnel que représente la ria éponyme elle même.

La commune d'Étel s'est constituée au 19<sup>ème</sup> siècle par détachement de la commune d'Erdeven; un petit territoire de 1,74 km<sup>2</sup> a été dessiné autour du village de pêcheurs installé sur les bords de la ria.

La commune d'Étel s'est constituée au 19<sup>ème</sup> siècle par détachement de la commune d'Erdeven; un petit territoire de 1,74 km<sup>2</sup> a été dessiné autour du village de pêcheurs installé sur les bords de la ria.

### 1) Rappel du contexte local et des éléments du projet

- l'organisation et le développement de l'enquête (préparation, modalités, information du public, permanence, . . .) ainsi que l'analyse des informations et suggestions faites par le public, à travers un procès verbal de synthèse.

- les avis des Personnes Publiques Associées ou consultées; l'avis de la MRAe; l'avis de synthèse des services de l'Etat

- le bilan de la concertation

- le contenu du dossier

- le projet de PLU soumis à enquête; le PAD, les OAP et le règlement

- l'objet de l'enquête publique

- la commune d'Étel, ses caractéristiques et son origine territoriale

Dans son rapport, constituant la 1<sup>ère</sup> partie de ce bilan d'enquête publique, le commissaire-enquêteur a présenté successivement:

L'enquête publique, ouverte le lundi 3 avril 2017 à 9h, s'est déroulée sur une période de 32 jours consécutifs, dans le calme et un bon rapport d'échanges avec le public.

## 2) Rappel des éléments principaux de l'enquête publique

La réalisation de certains de ces objectifs et orientations se heurtera manifestement aux réalités territoriales existantes que les conclusions suivantes mettront en lumière.

- organiser les déplacements pour limiter l'usage de la voiture
- encadrer la diversification des tissus urbains
- maîtriser l'impact environnemental de l'urbanisation
- conforter la présence d'équipements et de services destinés à toutes les générations
- Axé 3
- contenter les activités existantes et favoriser leur diversification dans le tissu urbain
- Axé 2
- développer le développement du tourisme
- répondre aux attentes d'urbanité actuelles
- valoriser la façade maritime et naturelle
- Axé 1
- développer le rôle de pôle d'attraction du port
- favoriser le développement du tourisme

### \*le PADD

A cette fin les extensions d'urbanisation présenteront une densité minimale de 27 logements à l'hectare pour 50% des nouveaux résidents. Pour l'autre moitié il serait souhaitable de pouvoir les accueillir en densification et/ou renouvellement urbain.

Ainsi la commune envisage d'accueillir de 558 à 696 habitants à l'horizon 2027

- favoriser une densification et un renouvellement urbain
- favoriser le renforcement et la reprise d'activités primaires (pêche, aquaculture, agriculture)
- renforcer les activités nautiques et maritimes autour du port de plaisance
- préserver les continuités écologiques et la qualité biologique des milieux
- poursuivre la remise à niveau et la diversification des équipements publics
- diversifier l'offre touristique
- mettre en valeur et réinvestir le patrimoine architectural, maritime et naturel

L'accueil, organisé au rez de chaussée de la Mairie, dans la salle du Conseil municipal (avec vue panoramique sur la célèbre barre d'Étel à l'embouchure de la ria), où étaient déposés les dossiers et affichées les planches graphiques, s'est avéré excellent.

Le public s'est déplacé en nombre au cours des 29 heures de permanences du commissaire enquêteur. 77 observations orales ont été enregistrées, 95 observations écrites consignées (58 lettres, 16 courriels et 21 inscriptions au registre).

L'information du public s'est faite par publication de l'avis d'enquête en rubrique "annonces légales" des deux journaux départementaux (Ouest-France et le Télégramme), par la publication de quelques articles en rubrique locale des mêmes quotidiens, par affichage en Mairie et en 12 endroits les plus significatifs du territoire communal, et par inscription sur le site internet de la Mairie, le tout réalisé dans les formes et délais réglementaires.

Un **procès verbal de synthèse** des observations recueillies au cours de l'enquête a été établi par le Commissaire enquêteur dans le délai réglementaire et présenté en Mairie le lundi 15 mai 2017.

Un **mémoire en réponse** a été établi par le Maire et transmis au Commissaire-enquêteur par voie numérique le 30 mai 2017.

Une ultime visite des lieux s'est avérée nécessaire et s'est effectuée le jeudi 8 juin 2017 avant la remise du rapport et des conclusions prévue pour le 10 juin suivant.

Une grande partie des observations a été centrée sur les **OAP** en densification urbaine, pour lesquelles un rejet massif et déterminé a été enregistré sur certaines d'entre elles (surtout OAP 3 et 4), tant sur le plan de l'utilisation des sols que sur leurs accès.

Un second volet d'opposition s'est porté sur la préservation du littoral, dont, tout particulièrement le site de **Porh Bilette** donnant sur la ria près du port de plaisance.

Pour le reste, divers sujets ont été abordés, parmi lesquels les déplacements urbains difficiles et des liaisons douces contestées, quelques aspects de constructibilité hors OAP et en particulier dans les espaces proches du rivage, quelques aspects variés mais plutôt ponctuels sur les EBC, les zones humides, les activités agricoles de l'unique exploitant, etc. ...

### **3) le projet de PLU soumis à enquête publique:**

Commentaires et avis du commissaire enquêteur sur les observations, réclamations et suggestions présentées durant l'enquête:

#### **3.1. Conclusions et avis sur le dossier**

Le rapport de présentation, établi en quatre fascicules distincts, est clair et de lecture aisée; il est organisé afin de répondre à l'article R-151-3 du Code de l'urbanisme et est complet d'une note de synthèse suffisante de 63 pages.

Les autres composantes sont claires, précises et facilement exploitables par le public qui n'a d'ailleurs fait aucune observation sur la forme.



Horimis les invitations à modifier (ajouter/supprimer/compléter) le contenu des planches graphiques, c'est aussi sur leur lisibilité et leur insuffisance que les observations sont se concentrées.

- le règlement graphique

- l'avis de la CDPENAF et de la CDNPS
- l'avis de la CRC Bretagne Sud
- l'avis de la Chambre d'Agriculture du Morbihan
- l'avis du syndicat mixte de la Ria d'Étel (qui se réfère aussi au rapport de présentation)
- l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale
- l'avis de synthèse des services de l'État

Pour le reste il suffit de se reporter aux avis des PPA suivants:

Comme c'est souvent le cas, les intervenants se sont peu intéressés à la lecture du règlement; seul le Directeur de l'EHPAD (L 52) a souhaité voir modifier un article du règlement afférent à la zone Ue1 (qui deviendrait celle du terrain d'accueil du nouvel établissement) afin de permettre une hauteur de 9m en façade, au lieu de 8.

- Le règlement écrit

Les espaces écologiques locaux méritent une telle attention voire une telle vigilance.

Une analyse des résultats de son application sur l'environnement a été effectuée et une évaluation réalisée sur la base d'indicateurs de suivi permettant une mesure d'écart entre la situation de départ (suite à l'approbation du PLU) et la situation après quelques années (nombre à définir).

\* Les conséquences dommageables de la mise en œuvre du présent projet sur l'environnement gagneraient à être présentées.

\* tout le chapitre sur l'énergie gagnerait à être actualisé sur le plan des références législatives récentes (loi pour la transition énergétique et pour la croissance verte du 17 août 2015), des données régionales en matière d'énergies renouvelables, des dispositifs d'aide de l'ADEME.

commune

- une ZIEFF de type 1 "dunes d'Erdeven" empiète sur la partie sud de la

- une ZIEFF de type 2 "fonds rocheux de la ria d'Étel" qui empiète en partie sur l'emprise portuaire d'Étel

\* p. 44. Aucune ZNIEFF? → si, précise le Préfet dans son avis de synthèse, il en existe:

Il convient toutefois de noter quelques erreurs et/ou oublis signalés par le Préfet dans l'annexe à l'avis de synthèse et dont voici l'essentiel:

*Ces objectifs me paraissent difficilement conciliables et peut être encore moins réalisables dans l'état actuel de l'opinion, tel que j'ai pu l'appréhender au travers des réactions assez violemment négatives de nombreux intervenants.*

*Certes, le Maire conclut en précisant que " le PLU permet d'optimiser les capacités d'accueil du territoire". C'est juste. Encore faudrait-il que tous ces terrains potentiels puissent être effectivement constructibles et que ces constructions se réalisent " dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères de la commune".*

*Or, en ce domaine, l'enquête publique a bien fait apparaître les difficultés au point que deux OAP devront être abandonnées et que d'autres vont voir leur périmètre et leur densité se réduire.*

*Certes, le Maire annonce que 221 à 235 logements pourraient être construits en densification, soit plus de la moitié de l'engagement décennal, mais, encore faudrait-il que cela puisse se réaliser.*

*Si l'on considère que l'urbanisation des parcelles en dents creuses est légitime et progressive, que la densification en coeurs d'îlots se heurte à de fortes résistances, que le renouvellement urbain se raréfie et que les extensions urbaines elles mêmes se réduisent en se limitant désormais à la périphérie communale, il est clair que la ville d'Étel devrait avoir bien du mal à satisfaire, à terme, leurs obligations communales.*

*Cet avis porte de manière globale sur les premières pages du mémoire en réponse, dont je viens de présenter brièvement le contenu.*

### Avis du commissaire-enquêteur

A cette condition l'optimisation du territoire serait maximale.

Suit une page 3 où le Maire détaille les possibilités chiffrées tant en consommation d'espaces qu'en logements. Il en déduit une densité des extensions allant du simple au double par rapport au passé et atteignant les 30 logements à l'hectare.

Il resterait donc l'extension urbaine qui présente encore quelques possibilités.

Mais, aujourd'hui, le renouvellement urbain touche à sa fin (il reste le site des anciens ateliers municipaux), les coeurs d'îlots, de surface réduite, à géométrie complexe et à fort enclavement, peuvent accueillir au maximum 87 logements, et les dents creuses de 104 à 108 logements.

- d'extensions d'urbanisation en densité plutôt faible à modérée

- de l'urbanisation des coeurs d'îlots ou des dents creuses

(individuelles)

-du renouvellement urbain (entre autres, anciennes conserveries et maisons

### 3.2.2. une densification problématique

Ce projet de PLU est largement fondé sur la densification des espaces en zone urbaine et sur le renouvellement urbain par le simple fait que les extensions urbaines sont très limitées sur un territoire réduit (1,7 km<sup>2</sup>) et sensible, déjà urbanisé aux trois quarts.

Or, bien des OAP, dont principalement les OAP 3 et 4 et, dans une moindre mesure les OAP 6 et 7 dont il ne devrait plus rester grand-chose, l'OAP 5 qui devrait être amputée, l'OAP 2 contestée par son principal propriétaire etc... ne produiront que fort peu d'effets. Resterait l'OAP 1, à condition de régler la question des accès.

En effet, les réactions sont été nombreuses, parfois violentes et courroucées; elles trouvent leur écho dans l'évocation, ci-dessous, des questions soulevées par chacune des OAP.

Je laisserais toutefois, dès à présent, la parole à certains intervenants qui ne comprennent pas l'utilisation des fonds de jardins et dénoncent "les importants préjudices subis par des propriétaires" dont le bien est le produit d'une vie. Et pour "quelle finalité d'intérêt public lorsqu'on sait que cette concentration de logements constituera une atteinte aux paysages", que l'on veut par ailleurs promouvoir ou sauvegarder (L58).

Cette "densification à outrance" ne peut recevoir un accord (L 23) d'autant qu'elle va à l'encontre de "la présence végétale en ville" (C 9).

On se refuse en général à " détruire le bien vivre à Etel" en voulant préserver "la quiétude des jardins" (R 10).

### Avis du Commissaire enquêteur

La plupart des ces projets pourraient devenir caduques par défaut de pouvoir disposer d'espaces consentis par leurs propriétaires.

La densification devant répondre à au moins 50% du potentiel constructible aurait finalement bien moins d'effets.

Comment dans ces conditions atteindre les objectifs fixés au PLH et au SCOT, s'il ne reste que quelques possibilités d'extension urbaine?

Faudrait-il reconsidérer la situation originale d'Etel dans le concert communautaire et adapter la demande à l'offre extrêmement réduite d'espaces constructibles? Face à ces principes de réalité, ces questions devront, à mon sens, être débattues.

### 3.2.3. des extensions urbaines conditionnées

Elles pourraient constituer une solution alternative, mais Etel est une commune littorale et les extensions ne peuvent qu'être modérées et en continuité d'urbanisation.

Ces conditions auront pour effet d'en réduire la portée.

Pourtant, tous les regards se portent sur les zones 1 AU voire 2 AU existantes, quasiment toutes situées en limites Nord et Est de la commune en direction d'Erdeven où les terrains ne sont, eux, en général pas constructibles et classés A ou N.

Le cas de la zone 1 AU, au Sud-est vers Keranroué, demeure problématique et lié à la notion de village, dont le Préfet rappelle qu'il n'en présente pas les caractéristiques.

La MRAe, dans ses recommandations (page 3) suggère d'ailleurs de mener une réflexion sur "la capacité d'accueil de la commune et la faisabilité de son projet, en le situant dans un contexte pluri communal".

#### Avis du Commissaire enquêteur

Je partage pleinement cette recommandation, ainsi que l'analyse préfectorale sur les abords du Ré, et mets en garde contre toute tentative de surcharger ces espaces encore vierges, de forcer le destin pour arriver à ses fins, au risque de commettre l'irréparable et d'insulter l'avenir de cette belle cité.

Il ne serait en effet pas concevable de vouloir compenser les déficits de densification par des outrances urbanistiques doublées d'une forte concentration de logements sociaux ou à prix abordable que l'on n'aurait pas pu implanter ailleurs.

#### 3.2.4. une densification acceptée

Une relative acceptabilité existe, sur ce plan; certes elle est diffuse et inorganisée, mais elle existe. Certains propriétaires, de zone Ub m'en ont fait part. Ils veulent bien vendre une partie de leur parcelle, même en y appliquant des quotas de constructions, mais avec souplesse et discernement et, si possible, en demeurant maîtres du temps.

Difficile, dans ces conditions, de retenir des engagements chiffrés, de programmer, de se projeter.

#### Avis du Commissaire enquêteur

Cette gestion "à la parcelle", au cas par cas est possible et peut donner des résultats en matière de densification.

Certes, les résultats seront moins probants que par application d'une réglementation aussi aboutie que celle des OAP, mais ce pourrait ne pas être négligeable.

Par ailleurs, la cité se développerait sur son socle urbanisé, en harmonie avec celui-ci et par touches successives.

Le pragmatisme a ses vertus et ses faiblesses.

A défaut d'une densification technocratique largement rejetée, ne serait-il pas possible de partir de la base, de susciter des projets individuels ou semi-collectifs

et de les accompagner selon un formalisme, certes plus aléatoire mais aussi plus rassurant?

### 3.2.5. Porth Billelte, une portion de littoral menacée

C'est une véritable levée de boucliers à laquelle s'est livrée une partie militante de la population d'Etel, éprise de ces lieux emblématiques de la cité ételloise.

Pour décrire la situation de ce secteur naturel encore préservé, je reprendrai les propos tenus par un certain nombre d'intervenants, s'exprimant à titre personnel et au travers de l'association "Etel Bleu".

*"Lorsqu'on débouche sur la ria en arrivant de l'avenue de la Garenne, c'est d'abord un site naturel qui s'offre à nous avant le port de plaisance. Ce site, qui part du port de plaisance et englobe la crique Billelte ou Rameau, est un peu comme le jardin devant la maison. Il est aussi le dernier endroit non bouleversé par l'activité portuaire qui a, jusque là, miraculeusement échappé à tout bétonnage et bouleversement important".*

*"Lieu prisé des pêcheurs, des photographes, des peintres, des promeneurs et des observateurs" de la nature marine, cet endroit est tout à fait charmant (L 39). C'est aussi le site où la biodiversité est très riche avec sa "zone de zostères dont la protection est impérative; les morgates y viennent pondre; les hippocampes y résident et quantité d'autres espèces" (L 38)*

Toute atteinte à ces lieux "serait catastrophique" (L39) et signerait définitivement la disparition de la dernière partie de vasière qui s'étendait naguère bien plus vers le sud.

Or le port d'Etel n'est pas, selon l'association, "un abri pour la plaisance" à cause de la célèbre barre qui a longtemps marqué les esprits et inquiète encore aujourd'hui de nombreux plaisanciers.

Par ailleurs, nous savons – précise M. Cerqueu (L 39) – que par des solutions alternatives comme "une meilleure gestion des places du port, le développement des ports à sec, une incitation à l'utilisation de bateaux transportables" etc. . . . (on pourrait ajouter les ailleurs "quantité de sédiments" dont on ne sait que faire et un dynamitage redoutable des fonds rocheux existants.

Et puis, la ria d'Etel ne mérite-t-elle pas mieux? C'est "un excellent site naturel pour les sports nautiques légers" et autres manifestations maritimes.

Alors, achevant ce plaidoyer, M. Cerqueu (L 39) souligne que "l'examen attentif de l'évolution entre 1968 et 2008, des populations qui habitent les différents ports du Morbihan, montre à l'évidence que la plaisance seule, ne garantit pas, et de loin, leur développement".

Pour toutes ces raisons l'association "Etel Bleu" (L 38) conclut, avec l'ensemble des intervenants qui se sont exprimés lors de cette enquête, en demandant pour cette zone naturelle un classement Nds ou NIZ, empêchant toute extension du port de plaisance et sauvegardant pour toujours ce dernier patrimoine naturel et son insertion dans la ville.

### Avis du Commissaire enquêteur

Il suffit de s'être rendu sur place, à cet endroit représentatif de la ria d'Étel, lieu privilégié de promenade et de détente, lieu de biodiversité, lieu de plénitude, pour s'en convaincre.

Je partage l'avis des nombreux intervenants qui ont su lancer ce cri d'alarme voire de révolte; je partage également l'avis de la MRAE qui recommande de "maintenir sur les espaces remarquables du littoral un zonage compatible avec la qualité intrinsèque des sites et avec les connexions écologiques qu'ils abritent";

Je partage enfin la prise de position du Maire qui, dans son mémoire en réponse page 9, précise que la zone Up actuellement non aménagée sera reclassée N12 pour autoriser les mouillages et les flotteurs sans toucher au sous sol.

Porh Billelte est un des lieux emblématiques de la ville, qu'il convient absolument de sauvegarder dans un heureux équilibre entre les activités nautiques douces de loisirs, tout à fait compatibles avec la nature de la ria à cet endroit et la préservation des espaces naturels littoraux.

Dans cette hypothèse, le Maire, toujours dans son mémoire en réponse page 9, précise qu'un accès à l'eau, à partir de la rue de la Corderie sera maintenu sur la parcelle AB 95. Il permettrait la mise à l'eau des embarcations ou autres accessoires nautiques.

Quant au classement Up proposé actuellement, il devrait laisser place à un classement global N12, qui couvrirait l'ensemble de la zone maritime de Porh Billelte à partir des derniers pontons situés au droit de l'impasse Jean Bart, jusque et y compris l'accès à l'eau sur la parcelle AB 95, rue de la Corderie qui était déjà classée Up et qui deviendrait N12. J'émet un avis favorable aux dispositions envisagées par le Maire pour un classement N12 de la partie non aménagée du port, au nord des derniers pontons.

### 3.2.5. l'avenir de l'EHPAD

Situé dans la bande des 100m, sa agrandissement sur place n'était pas possible. Son implantation sur les espaces voisins dédiés aux sports a été envisageable à condition de revoir le classement actuel N12. C'est la proposition des responsables de l'Etablissement (L 52; C 10) et la volonté municipale.

### Avis du Commissaire enquêteur

Avis favorable à cette nouvelle implantation, à condition de modifier le classement actuel du terrain d'accueil et de le classer Ue1 sous réserve que l'aliénation de cet espace sportif n'affecte pas gravement le fonctionnement pédagogique des deux lycées voisins qui peuvent l'utiliser avec les élèves.

Certes, il demeure, sur le même site, un vaste plateau gazonné et une salle de sports. En l'absence d'intervention des responsables de ces établissements, je peux imaginer

Avis du Commissaire enquêteur

Dans son mémoire en réponse (page 9) le Maire précise que les secteurs de l'OAP seront revus en fonction des propriétés.

- M. Guillevic – Mme Marlot- (L 36+ oral) souhaitent, ou sortir de l'OAP ou constituer un secteur spécifique dont les parcelles leur appartendraient.

- M. Menet souhaite une redéfinition de leur part (L 40 et L 16)

Deux propriétaires se partagent l'espace délimité de l'OAP 2. Ils posent chacun une question:

**3.3.2. OAP 2**

*Alors, il reste la rue Brizeux qui, elle, débouche bien au rond point mais dont le carrefour avec la rue du Sac'h devra être très sérieusement aménagé.*

*Je souhaite aussi que le chemin des Fougères soit sauvegardé.*

*Certes, l'accès par l'ER 15 est possible, mais la sortie, rue Victor Hugo pose de gros problèmes.*

*C'est la seule OAP qui ne soulève pas d'observations et qui pourrait effectivement être réalisée, à condition de trouver une solution adaptée aux circulations automobiles induites par son aménagement.*

Avis du Commissaire enquêteur

Dans son mémoire en réponse, page 9, le Maire précise qu'il envisage d'améliorer les circulations notamment rue Brizeux / rue du Sac'h.

Pas de critiques particulières concernant l'urbanisation de cet espace. Les quelques remarques exprimées portent sur les accès ou plutôt sur les débouchés mal aisés, voire dangereux, comme par exemple celui donnant sur la rue Victor Hugo par la rue Toui ar Fry, ainsi que l'aménagement du carrefour de la rue Brizeux et de la rue du Sac'h.

**3.3.1. OAP 1**

Les développements qui suivent se rapportent à chaque OAP, appréhendée dans sa spécificité.

Comme indiqué ci-dessus (chapitre 3.2.) l'existence des OAP a cristallisé les mécontentements, voire la colère des intervenants, nombreux à s'exprimer sur ce sujet délicat et passionné.

**3.3. Constructibilité en OAP**

*Je propose donc un classement Ue1 pour l'espace actuellement dévolu au terrain de football.*

*que ce terrain n'était pas jugé indispensable à la pratique sportive locale, aussi son aliénation peut être envisagée.*

*Avis conforme à celui exprimé par le Maire.*

### **3.3.3.OAP 3 et OAP 4**

Elles ont fait l'objet du maximum de critiques et de rejet de la part de très nombreux riverains qui ont considéré comme abusif d'utiliser leurs jardins, d'autant qu'ils témoignent le plus souvent d'une heureuse présence végétale en milieu urbain.

Conscient de ces difficultés, auxquelles s'ajoutent la question des accès et de la circulation rue Traversière, le Maire, dans son mémoire en réponse, page 9, envisage de supprimer ces deux OAP, ainsi que les emplacements réservés qui devaient la desservir.

### **Avis du Commissaire enquêteur**

Avis favorable à cette solution d'apaisement. On ne reconstruit pas la ville sur la ville dans une opposition frontale avec la population, mais plutôt avec son assentiment.

Cette disposition s'accompagne de la suppression corrélative des emplacements réservés afférents, dont l'existence était liée à ces deux OAP.

L'idée ne devrait pas être abandonnée pour autant car, à travers une approche pragmatique, patiente et progressive, parcelle par parcelle, des accords locaux pourraient un jour s'opérer, dans l'intérêt bien compris de la ville et de ses habitants, allant dans le sens d'une relative densification de ces espaces constructibles.

### **3.3.4. OAP 5**

Les réclamations se sont concentrées sur le secteur 2 de l'OAP concernée (L 35 et R 7, L 54, C 2 et R 20, R 8 et oral Jalais). Aussi dans son mémoire en réponse, page 9, le Maire envisage de supprimer ce secteur n° 2 et de conserver seulement le secteur 1.

### **Avis du Commissaire enquêteur**

Les oppositions sont effectivement fortes et argumentées; elles se concentrent sur le secteur 2 déjà partiellement construit. Son urbanisation pourrait, dès lors, se développer au cas par cas.

L'OAP 5 verrait donc son territoire se réduire au secteur 1 sur lequel il n'y a aucune intervention.

J'émet un avis favorable à cette solution qui aura le mérite de parvenir à densifier, peu ou prou, ce secteur.

### **3.3.5. OAP 6**

Une intervenante (L 53) a signalé que sur une des parcelles de l'OAP (AE 17), dont elle est propriétaire, un permis de construire était à l'étude pour 2 logements locatifs mitoyens. Cette solution



En outre, on voudra bien privilégier les accès indiqués: emplacement réservé n°12 sur l'allée Pierre Le Floch et débouché direct sur la rue de Penester, en abandonnant l'accès envisagé sous la forme de l'emplacement réservé n°12 bis prévu sur une voie privée.

Par ailleurs, s'il subsistait dans l'OAP 7 une partie du secteur 2, où des autorisations sont déjà accordées, il serait normal de retenir pour ce reliquat un gabarit R+1 comme pour la zone Ub, et non R+C.

Cette solution me paraît raisonnable et cohérente au sein de la zone Ub. Cela n'empêchera pas d'atteindre ponctuellement R+2+C en secteur 1 mais en veillant à ce que l'ombre portée ne porte pas préjudice aux résidents actuels, situés sur le flanc nord de ce secteur 1. Ceci veut dire que l'éventuel bâtiment le plus haut soit implanté sur la moitié sud du secteur 1.

### Avis du Commissaire enquêteur

- les hauteurs données au règlement sont maximales (R+2+C) pour le secteur 1 et R+C sur le secteur 2) et non des hauteurs à atteindre. Le règlement de la zone Ub, permettant R+1, il ne serait pas cohérent de prescrire une hauteur moindre. De plus il serait alors difficile d'atteindre les densités attendues.

Dans son mémoire en réponse, page 9, le Maire précise que:

A ces lettres s'ajoutent L 12, L 21, C 3, C 9 et R 14.

- le souhait d'une zone exclusivement pavillonnaire
- l'aménagement d'une voirie le long de la canalisation des eaux usées
- le gabarit: les intervenants proposent R+C

Le contenu de cette revendication porte sur:

De nombreuses interventions ont été enregistrées, le plus souvent sous la forme d'une lettre-pétition (L 1, L 3, L 6, L 11, L 12, L 14, L 15, L 19, L 32 et L 33).

### 3.3.6. OAP 7

Je partage l'analyse faite par le MAIRE et donc le retrait de cette parcelle du secteur 1. Il me semble, concernant l'accès au secteur 3, qu'il sera difficile de retenir le passage étroit contesté, près des garages; dès lors il resterait l'accès par la parcelle AE 17, avec l'accord de Mme Bodet. (à moins qu'une autre solution se dégage)

### Avis du Commissaire enquêteur

Pour le reste, l'OAP demeure et une meilleure solution d'accès et de désenclavement sera recherchée.

l'urbanisation répond aux exigences moyennes de constructibilité, aussi le Maire, dans son mémoire en réponse, page 9, envisage de sortir cette parcelle du périmètre de l'OAP.

Quant au respect du caractère pavillonnaire de l'OAP, pourquoi pas, dans la mesure où la commune parvient à respecter les indications du PLH et du SCOT en matière d'urbanisme communal.

### 3.3.7.OAP 8

Cette OAP n'a fait l'objet d'aucune observation au cours de l'enquête publique ce qui explique l'absence de signalement au procès verbal de synthèse.

Mais, elle a fait l'objet d'une observation du Préfet dans son avis de synthèse des services de l'Etat. Il souligne que la qualification de village de l'ensemble urbanisé du secteur de la vallée du Ré, sous-tendant l'existence de la zone 1AU (OAP 8), devra être revue, ce secteur n'en présentant pas les caractéristiques.

Par ailleurs, cette zone 1AU, ne se trouvant pas en continuité immédiate avec l'agglomération du bourg, elle ne pourrait être urbanisée qu'après la zone Ub2 voisine.

### Avis du Commissaire enquêteur

Veiller à ce que la zone Ub2 soit totalement urbanisée (à ce jour certaines habitations paraissent achevées, d'autres sont en cours de construction au sein d'un chantier en activité) avant d'engager toute construction sur l'OAP 8 (1AU). C'est une question de sécurité juridique du PLU en préparation mais bientôt il ne devrait plus y avoir de problème de discontinuité d'urbanisation.

### 3.4. Constructibilité hors OAP

Les demandes exprimées concernent des parcelles classées Na (L 28, L 36), Aa (L 41), Nds (L 50), Ab (C 13), et AH 61 (classement non fourni sur R 5). Ces demandes ont été présentées en 1<sup>ère</sup> partie du rapport.

Dans son mémoire en réponse (pages 4 à 7), le Maire précise: "La commune d'Etel est soumise aux prescriptions qui visent notamment à préserver le paysage du bord de mer. Ainsi, des règles particulières visant à limiter la constructibilité du littoral sont définies dans la bande des 100m, dans les espaces proches du rivage et dans le reste de la commune". Par ailleurs les secteurs maritimes remarquables de la commune sont également protégés (Na), en particulier s'ils se situent en site Natura 2000 (Nds).

Ces dispositions impactent à la fois les secteurs Uc, Na et Nds et, par voie de conséquence "les demandes exprimées visant à rendre constructibles les parcelles AC 868, AD 41, AD 415, AB 411 ne peuvent être prises en compte".

Concernant la parcelle AC 720, et vu "l'avis de l'Etat en date du 18 mai 2017 portant sur le certificat d'urbanisme donnant des droits à construire sur cette parcelle et l'argumentaire utilisé (continuité de l'agglomération), la fraction de parcelle située en dehors de la bande des 100m, sera zonée Ub2".

Quant aux extensions ou annexes, les zonages Na et Uc le permettent, sous conditions (voir règlement des zones concernées).

*Je comprends cette position et la partage.*

longtemps.

les constructions qui y sont implantées ne sont plus liées à l'activité agricole depuis  
 mémoire en réponse p.8, considère qu'elle peut être intégrée en zone Ub2 vu que

4) concernant la parcelle AC 617 (L 16) classée Aa, le Maire, dans son

*elle même différée).*

*A revoir après construction de la zone 2AU voisine (constructibilité  
 littoral (pas de continuité d'urbanisation) de la déclarer constructible.  
 Il ne me paraît pas, non plus, possible aujourd'hui au vu de la loi*

en réponse p.7),

aujourd'hui exploitée, pour laquelle le Maire exprime un avis défavorable (mémoire  
 3) pour la demande (C 13) la parcelle AD 100, vaste parcelle agricole

*Je ne vois pas d'inconvénient majeur à ce que le périmètre de cette  
 vaste zone urbanisée Ub2 soit très légèrement modifié en ce sens  
 dès lors qu'un accès à cette parcelle existe*

hors de la bande des 100m.

constructibles, à l'angle de la zone Ub2, en continuité avec l'urbanisation existante,  
 parcelle entière et le souhait du propriétaire est de rétablir uniquement les 570m2  
 Maire dans son mémoire en réponse (p.7), mais cet avis me semble concerner la  
 2) la demande (L 41), parcelle AD 207, classée Aa; je comprends l'avis du

*que défavorable.*

*Il serait fort hasardeux de vouloir la modifier, fut-ce légèrement  
 comme vous l'évoquez dans votre lettre, au risque d'insécuriser  
 juridiquement le document d'urbanisme aussi, mon avis ne peut être*

constructible de la bande des 100m interdit, à cet endroit, tout aménagement.

d'une extension, j'ai l'impression que le tracé envisagé pour la zone non  
 1) concernant la demande (L 49, C 4) parcelle AC 526, de la construction

Toutefois:

Les règles de constructibilité, ci-dessus rappelées par le Maire, doivent être  
 appliquées, aussi j'émetts un avis conforme à celui énoncé au mémoire en réponse.

#### **Avis du Commissaire enquêteur**

En outre, le Préfet demande que figure au règlement graphique la zone non constructible constituée  
 des espaces non urbanisés de la bande des 100m.

règlement.

A noter toutefois que, pour être conformes à la loi littoral, les extensions ou annexes ne pourront  
 s'implanter qu'en direction de la terre et non du rivage par rapport à l'habitation, ce qui sera précisé au

écrit).

Dans son mémoire en réponse, le Maire (page 6) précise que le zonage Na, comme d'ailleurs le zonage Uc "permet des extensions ou des annexes sous certaines conditions" qu'il détaille (voir le règlement

voitures.

Dans leur lettre L 28, les intervenant demandent de leur préciser ce qu'implique le classement Na de leur parcelle AC 868 par rapport aux parcelles voisines et s'ils pourront construire une annexe pour deux

### 3.7. annexes et extensions

*La question des logements sociaux et abordables constituait une inéquité de ce projet et le mémoire en réponse y apporte une réponse satisfaisante à mes yeux.*

*Les inégalités sont pour le moins atténuées et les engagements réaffirmés. Il reste maintenant à les tenir et je fais confiance à la parole donnée pour que la loi, qui est la même pour tous, soit respectée.*

### Avis du Commissaire enquêteur

Quant au foncier non bâti à vocation d'habitat, il est composé majoritairement de petits ensembles fonciers où il sera difficile de programmer du LLS ou du LAA.

*Pour le reste, le mémoire en réponse, page 4, précise que "ce sont les extensions d'urbanisation qui permettront la réalisation de logements abordables ainsi que d'éventuelles opérations de plus de 10 logements dans le tissu urbain existant. Chacune d'elles sera soumise à une obligation de 20% de LLS et 15% d'accès sociale (traitement équitable)".*

*15% des 300 logements attendus au PLH en compatibilité avec le PADD".*

Elles sont réelles mais la suppression, envisagée par le Maire dans son mémoire en réponse, des OAP 3 et OAP 4, dans lesquelles justement il n'en était pas prévu, va modifier la donne et rétablir une certaine équité entre les OAP restantes qui se répartiront "les 47 LLS et les 49 logements en accession abordable, soit

Quelques intervenants (C 9, L 47, L 58 et L 25) ont appelé notre attention sur les inégalités relevées entre les OAP sur ce plan.

### 3.5. Logements sociaux et abordables

*Avis conforme du commissaire enquêteur, au nom de la protection de l'environnement et du respect de la trame verte et bleue dans cet important secteur naturel de haute tenue.*

Il en est de même des abords de l'étang de Pouil Tehuen (parcelles AE 723, 1006 et 560) où les parcelles demeurent classées Na.

5) les demandes concernant des parcelles situées dans la trame verte et bleue comme celles situées sur le Ré et ses abords, qui constituent une continuité écologique importante, ne peuvent, selon le Maire (mémoire en réponse page 7) être acceptées. Ainsi pour la parcelle AH 61 déjà protégée au POS.

Avis du Commissaire enquêteur

Sur la parcelle AC 868, maintenue en Na, une annexe devrait pouvoir être envisagée à moins de 10m de la résidence principale et dans des limites de 30% de l'emprise au sol avec maximum de 50m<sup>2</sup>.

D'une manière générale on voudra bien se reporter au règlement écrit afin d'obtenir toute précision en ce domaine en fonction du zonage et des éventuelles contraintes édictées.

3.8. Emplacements réservés – liaisons douces

De nombreuses observations ont été faites sur ce sujet délicat. Bien des emplacements réservés constituent des accès aux OAP et la grande majorité est contestée voire rejetée. Dans son mémoire en réponse, page 8, le Maire indique que "les emplacements réservés s'avèrent inutiles, ou rencontrant une forte opposition, seront supprimés".

Avis du Commissaire enquêteur

Il eut été souhaitable de distinguer les emplacements réservés servant d'accès aux OAP ou aux terrains constructibles hors OAP, ou encore permettant des élargissements de voies, des liaisons douces permettant des circulations piétonnes intra communales et constituant une alternative à la voiture.

Or l'amalgame et le lacanisme de la légende n'ont pas toujours permis de faire la distinction.

Ce sujet est toujours délicat et exige une longue préparation, dans le dialogue avec la population et les associations, ce qui n'a peut-être pas été le cas si l'en juge par les propos étonnés de certains intervenants.

Certes des accès seront supprimés dès lors qu'ils perdront leur raison d'être, comme les accès aux OAP 3 et 4- supprimées. Je le comprends. D'autres pourraient l'être aussi, car inappropriées voire inutiles.

Mais "la forte opposition" ne me paraît pas être un critère pertinent. Tout doit être fait pour expliquer et convaincre les particuliers dès lors que l'on estime que l'opération présente un intérêt général. Et c'est le cas des circulations douces de la périphérie vers le centre, de la périphérie vers le rivage etc. . . .

Tout ceci s'analyse et se construit dans le cadre plus global des déplacements urbains.

En tout état de cause une position devra être adoptée concernant chaque intervenant cité en 1<sup>ère</sup> partie de ce rapport, à savoir (L5, L 8, L 43, C 1, R 12, R 13, oral).

Pour ma part, il me semble que les ER suivants peuvent être supprimés:

- ER 13, 13 bis et 13 ter d'accès à l'OAP 4 qui devrait être supprimée

- ER 16 d'accès à l'OAP 3 qui devrait être supprimée

- ER 12 bis d'accès à l'OAP 7, très contesté, fondé sur un chemin privé trop étroit et peu commode

Quant aux ER 4,7 8 et 8 bis rue des Roseaux, ils devront faire l'objet d'un complètement d'études en liaison avec l'éventuelle prise en charge, par la collectivité, de la voirie des Jardins du Kanvès. En effet, une noue dont l'importance, en tant que bassin d'orage n'échappe pas, est implantée sur le passage (voir intervention orale de M. Nuget ci dessus en 1<sup>ère</sup> partie du rapport); de plus la partie ER 7 est obstruée au niveau de la parcelle 922 dont le propriétaire (M. ROUHIER lettre 43) demande le retrait.

Je pense que cette liaison gagnerait à être maintenue en tant que liaison douce et relier directement la rue P. Loti à la rue du Kanvès.

### 3.9. Déplacements urbains

Les deux sujets se rapprochent et se complètent; s'y ajoute la problématique du stationnement.

Les secteurs principaux évoqués sont la rue Traversière, la rue Brizeux et celle du Sach, la rue de Toul ar Pry, les passages surélevés rue Bougo vers la Place St Louis, comme en témoignent les interventions L 58, R 15, R 17, L 27, L 7, oral.

Le Maire, dans son mémoire en réponse page 9, indique qu'il "envisage les dispositions à prendre pour améliorer les circulations piétonnes et motorisées", en marge de ce PLU.

### Avis du Commissaire enquêteur

Comme pour les liaisons douces dont l'importance ne peut échapper à personne, la problématique plus globale des déplacements urbains est déterminante, tant pour la qualité de vie des populations que pour la qualité de l'environnement. Ce chantier de réflexion et d'actions devra être lancé sans délai, des propositions concertées faibles et des réponses apportées.

Peut être, serait-il possible, sans attendre, de répondre à certains intervenants signalant des problèmes ponctuels n'exigeant pas l'élaboration d'un plan d'ensemble comme par exemple R 15, R 17, L 27 ou oral (Laroué).

### 3.10. Activités économiques

#### a) parcelles à vocation agricole;

L'unique agriculteur (maraîchage) possède ou loue des terres pour les besoins de son exploitation.

Mais les terres cultivables sont rares sur ce territoire fortement urbanisé et il convient désormais de les sauvegarder et de permettre à l'agriculteur de les exploiter dans les meilleures conditions. (parfois cultures sous serres)

Un classement Ab, ou Na, peut, dans cette optique, s'avérer pénalisant aussi, dans la lettre L 16 est-il demandé l'obtention d'un classement Aa pour les parcelles AC 69 et AC 73.

Dans son mémoire en réponse, page 10, le Maire propose de reclasser en Aa ces deux parcelles afin de permettre des constructions à vocation agricole.

#### Avis du commissaire-enquêteur

*Avis favorable au maintien et au soutien des activités agricoles sur la commune d'Étel et, vu la nature des activités de maraîchage, avis favorable au classement Aa des deux parcelles, dès lors qu'elles sont situées hors de la bande des 100 mètres et de toute visibilité avec la mer.*

#### b) commerces:

Quelques intervenants ont abordé la question des activités commerciales sur le plan général en considérant l'insuffisante offre commerciale d'Étel (R 12), le commerce du centre ville (R 10) et celui des secteurs périphériques (L 34).

A ce sujet, AQTA redoute que la dynamique commerciale encouragée au niveau de la ville ne soit contrecarée par un développement en périphérie. Ceci est également souligné par la CCI du Morbihan.

Sur ce plan, le Maire, dans son mémoire en réponse, page 10, précise que " la possibilité d'activités commerciales dans la zone d'activités du Sach sera supprimée".

Par ailleurs, "l'interdiction de changement de destination des rez de chaussée commerciaux sera maintenue sur la rue de la Libération et sur celle du Général Leclerc jusqu'au croisement de la rue du Maréchal Foch, afin de préserver les locaux commerciaux" et "favoriser une nouvelle dynamique allant du port au haut du bourg".

#### Avis du commissaire-enquêteur

*Il me semble que ces dispositions vont dans le sens d'une revitalisation du centre ville et qu'il convient de les encourager par les dispositions ci-dessus, mais aussi par un plan adapté des déplacements urbains facilitant, par tous les moyens, l'accès au centre du bourg avec la possibilité d'y stationner aisément.*

### 3.11. Eléments de paysage et patrimoine

Deux intervenants, (R 9 et oral-Le Corvec), ont abordé la question des haies bocagères en signalant des inexactitudes sur la planche graphique.

Le Maire, dans son mémoire en réponse, page 10, apporte une réponse à caractère général à cette question.

#### Avis du commissaire-enquêteur

*Une telle réponse ne me paraît pas de nature à satisfaire, ni les intervenants ni le commissaire-enquêteur.*

Cette question des haies bocagères, ou encore des arbres remarquables, me paraît devoir conduire à des investigations plus poussées. On ne peut en effet se contenter d'approximations.

La protection des éléments de paysage mérite mieux, aussi, je pense que des vérifications doivent être effectuées avant approbation du PLU.

Notre crédibilité en en cause dès lors qu'un propriétaire ou un riverain nous assure que tel arbre, considéré comme remarquable, n'existe pas, ou plus, depuis des années, que telle haie bocagère a été supprimée alors qu'elle est représentée au règlement graphique ou, qu'en revanche, il en existe une là ou rien n'est mentionné.

N'oublions pas que le règlement graphique est un document opposable aux tiers et, qu'en ce sens, il doit être d'une totale fiabilité.

Je tiens également à faire observer que l'abandon de certaines OAP (OAP 3 entre autres), permettra de sauvegarder une certaine forme de présence végétale en ville, ce qui est louable. Ce critère n'est pas anodin, il conviendra d'y veiller partout où le végétal s'est taillé une place de choix dans la ville.

### 3.12. Les zones humides

Quelques interventions sur ce plan (R 3, R 18, oral- Kerdavid).

Le Maire, dans son mémoire en réponse, page 10, rappelle que les zones humides sont protégées par un zonage approprié Nzh, après avoir fait l'objet d'un inventaire validé par délibération du Conseil Municipal le 11 décembre 2011 et annexé au PLU.

### Avis du commissaire-enquêteur

Je partage l'avis du Maire, mais souhaite malgré tout qu'une approche plus concrète des questions soulevées par les intervenants soit réalisée et des rectifications éventuelles, engagées en cas de besoin.

### 3.13. Espaces boisés classés

La problématique des EBC se rapproche de celle des éléments de paysage; en effet, certains espaces boisés sont contestés, non pas dans leur existence cette fois, mais dans leur qualité.

Dans leur lettre, L 55, trois intervenantes mettent en cause ce label concernant les espaces boisés privés de leur voisinage immédiat.

Elles considèrent que ces bois sont en mauvais état et ne comprennent pas qu'on les "sanctuarise".

### Avis du commissaire-enquêteur



Les espaces boisés classés sont des entités protégées, ce qui ne veut pas dire qu'on ne puisse intervenir. Mais on le fera en toute transparence en liaison avec les autorités municipales et environnementales.

A ce sujet je rappelle que la CDNPS, dans sa séance du 19 avril 2016, avait demandé que les surfaces boisées du parc de la Garenne et surfaces boisées attenantes, ainsi que l'intégralité du parc de l'EHPAD, soient classées en EBC.

Le règlement graphique devra donc, entre autres, être modifié en ce sens.

### 3.14. Questions ponctuelles de diverses natures

- Durée de l'enquête publique: L 7; est-ce bien une durée de deux mois?

Réponse CE: durée minimale de un mois. La présente enquête publique s'est déroulée sur une durée de 32 jours consécutifs comme cela est souvent l'ordre de grandeur.

-RNU: L 7; l'intervenant refuse que des décisions soient prises sous cette réglementation.

Réponse CE:

personne n'aura le choix de la réglementation qui s'imposera.

-l'affichage: L 57; l'intervenant, représentant l'ASL des jardins du Kanvès signale, je cite: " A ce jour – 3 mai 2017 – aucun panneau signalant les projets de modification du lotissement par le PLU, n'ont été implantés aux endroits ou à proximité pour informer les propriétaires des lieux comme pourtant la réglementation le précise".

Réponse CE:

En plus de l'affichage en Mairie, visible de l'extérieur, 12 panneaux d'affichage ont été implantés en différents endroits du petit territoire communal (174 ha) comme en témoigne le certificat d'affichage établi par le Maire d'Étel.

- Toitures à deux pentes: C 9

Dans son mémoire en réponse, page 11, le Maire précise que ce type de toitures ne s'impose que dans les parties anciennes (Ua) et dans celles proches du rivage (Uc et Uf), afin de maintenir une cohérence d'ensemble et une unité paysagères dans les sites remarquables de la commune.

### Avis du commissaire-enquêteur

Avis favorable à cette disposition à visée patrimoniale sur des zones limitées.

- travaux de drainage au cimetière: R 1

Cette demande est à transmettre en mairie; hors champ du PLU.

- palette de couleurs pour les ravalements: R 10

L'intervenante suggère l'élaboration d'une palette de couleurs plutôt que d'imposer le blanc.

Dans son mémoire en réponse, page 11, le Maire rappelle que dans la plus grande partie de la commune les couleurs sont autorisées à condition de ne pas dépasser trois couleurs par construction.

Le blanc ou la pierre ne sont imposés que dans les secteurs Ua3, Uc et Uf dans un souci de cohérence d'ensemble pour ces secteurs à forte identité (Ua3) ou visibles de la mer (Uc et Uf).

L'élaboration d'une palette de couleurs relève d'une étude spécifique conduite par un coloriste et pourrait faire l'objet d'une future modification du PLU.

#### Avis du commissaire-enquêteur

*Avis favorable à ces mesures à connotation patrimoniale.*

- volets roulants: R 10

Dans son mémoire en réponse, page 11, le Maire précise que " s'ils ne sont pas visibles, ils ne sont pas soumis à autorisation et peuvent donc être installés.

#### Avis du commissaire-enquêteur

*En ce domaine la réglementation existante doit être strictement appliquée car tout ce qui est visible de l'extérieur est règlementé pour ce qui concerne le secteur ancien.*

- Eolienne: R 9

Dans son mémoire en réponse, page 11, le Maire précise que l'éolien de moins de 12m n'est pas soumis à autorisation et donc il n'y a pas lieu de les autoriser ou de les interdire.

- sentier côtier: oral – serait-il suspendu dans le secteur de la Corderie.

#### Avis du commissaire enquêteur

*La question de la servitude de passage des piétons le long du littoral est hors champ du PLU et relève d'une autre réglementation.*

- château de la Garenne: R 12- Quel avenir pour cette demeure?

## **4) Conclusions et avis motivé du Commissaire enquêteur sur le projet de PLU**

Considérant l'ensemble des observations recueillies au cours de l'enquête publique à travers les 77 interventions orales et les 95 interventions écrites enregistrées, les analyses et considérations qui en résultent, et les avis motivés que j'ai pu émettre au fil des 23 pages de commentaires et conclusions qui précèdent, d'une part,

Considérant également les avis formulés par les Personnes Publiques Associées au projet ou consultées, les avis et recommandations de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, de la CDNPS et de la CDPENAF ainsi que l'avis de synthèse des services de l'Etat, émis sous l'autorité du Préfet du Morbihan, et tout particulièrement son chapitre I, rassemblant les observations

concernant la légalité et la sécurité juridique du document d'urbanisme dont la prise en compte doit être effective, d'autre part,

**J'exprime, sur le projet, les conclusions et avis motivés suivants:**

- la commune d'Etel a, par délibération en date du 20 décembre 2014, engagé la révision de son POS en vue d'élaborer un PLU dans lequel elle fonde de réels espoirs pour un aménagement plus harmonieux et plus cohérent de son territoire en veillant à conjuguer cette fois, son développement, l'accroissement relatif des résidences principales, la sauvegarde de son environnement et la qualité de vie reconnue de ses habitants, le tout dans un contexte législatif, réglementaire et territorial extrêmement contraint.

- le projet soumis à enquête est, du fait de l'extrême exiguité du territoire (1.7 km<sup>2</sup>), de la pression foncière qui s'y exerce, d'une frange maritime importante à forte sensibilité environnementale, de pratiques antérieures mal maîtrisées dans le domaine de l'urbanisme et des déplacements urbains, des contraintes économiques (commerce, agriculture, services ...) ainsi que des exigences communales et réglementaires, le résultat de nombreux compromis.

- certes ce projet a reçu l'avis favorable du Préfet du Morbihan, avis assorti, il est vrai, de plusieurs exigences en matière de légalité et sécurité juridique.

- il a également fait l'objet de recommandations de fond de la MRAe sur la nécessaire conciliation entre le développement urbain et la protection des espaces naturels qui mérite une réflexion plus approfondie sur les capacités d'accueil et la faisabilité du projet dans le cadre communal.

- l'enquête publique les a, en grande partie, révélés à travers les multiples oppositions ou contradictions qui en ont émaillé le cours.

- cela dit, le projet arrêté le 30 août 2016, doit désormais, avant son approbation, être revu en fonctions des observations faites et bénéficier des apports et des réflexions émises, qu'ils proviennent des instances officielles ou des particuliers.

- le mémoire en réponse établi par le Maire, est de bon augure sur ce plan, même si la tâche sera compliquée dans ce territoire sensible et fragile, tout à la fois soumis à une forte pression foncière.

- cette pression est liée aux objectifs de production de logements portés par le PLH, avec 430 logements en 10 ans, alors que le territoire communal est déjà aux trois quarts urbanisé.

- cette réalité peut-elle conduire à terme, à un reconventionnement de la charge supportée par la ville d'Etel, permettant de mieux concilier développement urbain et exigences environnementales?

- pour l'heure, la ville a prévu de:

**1) sur le plan de l'urbanisme**

- poursuivre la densification des espaces urbains en cœur d'îlot, même si, face à la très forte contestation, elle accepte de supprimer deux OAP et de réduire la densité sur d'autres.

- développer la densification en "dents creuses", au cas par cas, parcelle par parcelle vu l'existence d'un gisement foncier relativement important vu l'aisance des espaces, jusque là accordés en constructibilité.

- poursuivre un renouvellement urbain qui d'ailleurs va bientôt s'achever avec la reconversion des espaces occupés par les anciens ateliers municipaux

- poursuivre les extensions urbaines dans la mesure où elles ne portent préjudice, ni à l'environnement naturel ni à l'agriculture (volonté de préserver l'unique et dernière exploitation agricole), ni aux espaces sensibles du rivage et de sa proximité.

- soutenir la mixité sociale et réduire le déficit actuel.

- je pense que tout cela peut être mené de front, avec prudence et doigté, à travers une démarche pragmatique, mais que les résultats ne sont pas assurés d'avance.

Mieux vaut, à mes yeux, engager le processus avec les correctifs apportés par le mémoire en réponse et le cas échéant, faire le constat qu'on n'y est pas parvenu, plutôt que de cheminer à marche forcée et commettre l'irréparable sur les plans de l'environnement et la qualité de vie de cette cité emblématique de la ria éponyme.

## 2) sur le plan de l'environnement naturel et maritime

- mieux respecter l'inconstructibilité de la bande des 100m en zone non urbanisée

- respecter la zone sensible Nds et les espaces proches du rivage

- respecter la trame verte et bleue par des zonages appropriés (autour du Ré en particulier)

- revenir sur le classement Up du secteur de Porth Billette dans le prolongement du port de plaisance et retenir un classement N12 adapté aux activités légères de loisirs nautiques.

3) s'engager sur la voie d'une amélioration des déplacements urbains et du développement des liaisons douces.

4) soutenir l'activité commerciale du centre ville et l'activité agricole maraîchère de l'unique agriculteur installé dans la commune.

- ces efforts, dont témoigne le mémoire en réponse du Maire, sont louables. Ils visent à répondre aux avis et recommandations des PPA (surtout concernant la légalité du document), et aux demandes des particuliers, dans la mesure où cela est conforme à la loi et ne remet pas en cause l'économie générale du projet.

- j'apprécie la capacité d'écoute des élus, leur adaptabilité et les quelques dispositions modificatives particulièrement opportunes, issues de l'enquête publique telles que, entre autres:

- donner suite aux importantes observations et recommandations émises par le Préfet dans son avis de synthèse des services de l'Etat, et principalement celles portant sur la légalité et la sécurité juridique du document, ainsi que celles émises par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.
- donner suite aux mesures retenues au mémoire en réponse

Cet avis est assorti des recommandations suivantes:

### **J'émet un avis favorable** au projet de PLU de la commune d'Etel

Tirant le bilan de l'ensemble de ces conclusions, propositions et avis, et reconnaissant les gestes accomplis en matière d'urbanisme et d'environnement, gestes sans doute insuffisants mais allant dans le bon sens et plutôt respectueux de ce territoire attractif et convoité, où les marges de manoeuvre sont limitées et qu'il convient, d'autant plus, de protéger,

- je partage ces engagements, souvent en rupture avec le passé et ses errements diffus, considérant que ces éléments positifs constituent autant d'atouts pour un avenir plus équilibré du territoire et de la vie communale.

- la décision de s'engager dans la préparation d'un plan de déplacements urbains portant sur les circulations, les liaisons douces, les possibilités de stationnement...
- la sauvegarde du littoral par la non constructibilité de certaines parties non urbanisées de la zone urbanisée de la bande des 100m, la protection des espaces proches du rivage, la remise au document graphique de l'intégralité des EBC...
- l'adaptation du règlement de certaines OAP, allant dans le sens des demandes exprimées par les riverains concernant la qualité des paysages urbains et de la vie à Etel
- la préservation et le soutien à l'activité commerciale du centre ville
- la préservation de la capacité opérationnelle de l'unique maraîcher installé sur la commune
- la remise en cause du classement Up à Porth Billette et son remplacement par NI2, permettant les activités nautiques douces.
- la suppression de deux OAP très contestées, à juste raison à mon avis. (accès compliqués, gênants voire parfois dangereux – aliénation d'une présence végétale en ville – perte réelle d'une qualité de vie ...)

- porter une attention particulière à l'application de la loi littoral: espaces remarquables, zones Nds qui ont été réduits alors qu'il convient de leur assurer une protection maximale " compatibles avec la qualité des sites et des connexions écologiques qu'ils abritent" (MRAe), bande des 100 m qui concerne la totalité des rivages de la mer, avec ses limites internes de constructibilité...
- rétablir les EBC dans leur totalité
- réexaminer, dans la concertation, les accès aux OAP qui subsistent, les circulations à leurs abords et plus largement les conditions de leur mise en œuvre afin de mieux assurer l'urbanisation par densification, axe essentiel de ce PLU.
- dans l'attente d'un PPRi, introduire au règlement écrit, des prescriptions spécifiques visant à prévenir les risques liés à la submersion marine.

Fait à Quimper le 10 juin 2017

Le commissaire-enquêteur

André QUINTRIC