

PREFECTURE DU MORBIHAN
ILE d'ARZ



Enquete publique préalable à la
demande de permis de
construire pour la mise en
conformité des locaux de
l'école de VOILE « les Glénans
».

Arrêté du Maire :	27 octobre 2017
Période d'enquête :	4 décembre 2017 au 5 janvier 2018
Référence TA :	E 17000269/35
Commissaire Enquêteur :	Nicole JOUEN

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : RAPPORT

Index des abréviations	p. 4
Chapitre 1 – Généralités	p. 5
1.1 Objet de l'enquête	p. 5
1.2 Organisateur de l'enquête.....	p. 5
1.2.1 Maitrise d'ouvrage	p. 6
1.2.2 Maitrise d'œuvre	p. 6
1.3 Contexte réglementaire	p. 6
Chapitre 2 – Projet	p. 7
2.1 Composition du dossier	p. 7
2.2 Analyse du dossier	p. 8
2.3 Avis	p. 12
Chapitre 3 - Déroulement de l'enquête.....	p. 12
3.1 Désignation du commissaire enquêteur	p. 12
3.2 Arrêté prescrivant l'enquête	p. 12
3.3 Publicité de l'enquête	p. 13
3.4 Mise à disposition du dossier d'enquête	p. 13
3.5 Participation du public.....	p.14
3.6 Fonctionnement	p.14
3.7 Chronologie Générale.....	p.15
Chapitre 4 – Examen des observations recueillies	p.17
4.1 Observations recueillies	p. 17
4.2 Analyse des observations.....	p.17
Chapitre 5 – Pièces jointes au rapport.....	p.21
5.1 Décision du Tribunal Administratif de Rennes	
5.2 Arrêté d'organisation	
5.3 Plan d'affichage	
5.4 Procès-verbal des observations	
5.5 Mémoire en réponse du maitre d'ouvrage	

DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS

Préambule.....	p.23
----------------	------

Déroulement de l'enquête..... p.23

Analyse du dossier.....p.25

- Points forts
- Points faibles

Economie générale du Projet.....p.26

- Emplacement et organisation des locaux.....p.26
- Impact sur le paysage et mesures prises pendant les travaux.....p.27
- Missions d'intérêt général.....p.28
- Gestion du réseau pluvial et du marais.....p.28
- Risque de submersion marine.....p.28
- Financement.....p.29

CONCLUSIONS MOTIVEES..... p.30

PREMIERE PARTIE : RAPPORT

INDEX des ABREVIATIONS

AE	Autorité Environnementale
CE	Code de l'Environnement
CG56	Conseil Général du Morbihan
CGEDD	Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable
CM	Conseil Municipal
CES	Coefficient d'Emprise au Sol
CU	Code de l'Urbanisme
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DOG	Document d'Orientations Générales (SCoT)
DOO	Document d'Orientations et d'Objectifs
DP	Domaine Public
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
EBC	Espace Boisé Classé
EN	En Danger
EP	Eaux Pluviales
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EU	Eaux Usées
HT	Haute Tension
M.E.R.	Mémoire En Réponse
MO	Maître d'Ouvrage
NGF	Niveau Général de la France
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PC	Permis de Construire
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PMR	Personnes à Mobilité Réduite
PNR	Parc Naturel Régional
PPA	Personnes Publiques Associées
PREF56	Préfecture du Morbihan
PPRI	Plan de Prévention des Risques Inondation
PSMV	Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
ONZH	Observatoire National des Zones Humides
RD	Route Départementale
SAGE	Schéma d'Aménagement et de gestion des eaux
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des eaux
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SHOB	Surface Hors Œuvre Brute
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
TA	Tribunal Administratif
ZA	Zone d'activités
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZH	Zone Humide
ZICO	Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux

ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
ZRE	Zone de Répartition des Eaux
ZPS	Zone de protection spéciale - directive oiseaux
ZSC	Zone spéciale de conservation au titre habitat faune flore

Chapitre 1 – Généralités

1.1 Objet de l'enquête

L'association Les Glénans, implantée sur l'île d'Arz depuis 1969, souhaite procéder à la rénovation de la base nautique de Kéroland, située au sud-est de l'île à proximité du centre bourg.

Cette association promeut des activités nautiques sur 3 supports - dériveur, catamaran et petits croiseurs d'initiation à la croisière - aux stagiaires afin de découvrir la pratique ou se perfectionner jusqu'à l'obtention de qualification professionnelle.

Ce projet de rénovation répondra à un double objectif : répondre aux attentes des adhérents et pérenniser l'activité du site en contribuant à un meilleur remplissage en particulier hors saison.

Les 3 pôles - les maisons, la grange, le village de la base nautique seront remis aux normes, restructurés et réaménagés afin de les rendre plus confortables et accueillants sans pour autant augmenter la capacité d'accueil.

Les abords extérieurs seront retravaillés pour accompagner la nouvelle configuration du site. Les plantations et espaces verts seront remis en valeur.

Ce projet est soumis à demande de permis de construire.

Le permis de construire n° 056 088 17 Y0014 déposé par AEC SELARL pour le compte de l'association « les Glénans » le 8 août 2017 est soumis à enquête publique au titre de l'article L. 121-17 du code de l'urbanisme (ancien article L.146-4 III) relatif à la réalisation de constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et ce, conformément aux dispositions du chapitre III titre II livre 1^{er} du code de l'environnement.

L'instruction du permis de construire est soumise à des dispositions spécifiques aux termes desquelles le délai d'instruction d'un dossier complet part à compter de la réception par l'autorité compétente du rapport du commissaire enquêteur. Le délai d'instruction est de deux mois à compter de la réception par l'autorité compétente du rapport du commissaire enquêteur.

L'enquête publique est ouverte et organisée par arrêté municipal. Elle intervient sur la base du présent dossier

L'enquête publique s'est déroulée du 4 décembre 2017 au 5 janvier 2018.



1.2 Organisateur de l'enquête

Madame le Maire de l'île d'Arz est l'organisatrice de l'enquête.

1.2.1 Maitrise d'ouvrage

La demande de permis de construire pour la mise en conformité des locaux de l'école de voile « les Glénans » est portée par l'association « les Glénans » ayant son siège social à Paris Quai Louis Blériot. Il s'agit d'une association loi 1901, reconnue d'utilité publique depuis le 18 juin 1974, dont l'activité principale est l'enseignement de la voile. La personne en charge du présent dossier est Monsieur Nicolas Roncière, Directeur de la base Nautique Les Glénans de Vannes Arz.



1.2.2 Maitrise d'œuvre

Afin d'assurer la mission de maîtrise d'œuvre, le maître d'ouvrage s'est entouré des services de A.E.C SELARL Hervé DE JACQUELOT et Jean-Paul THOMAS, architectes DPLG, 79 avenue de Rouillen 29500 ERGUE GBERIC

1.3 Contexte réglementaire

Madame le Maire de l'île d'Arz dans son arrêté en date du 27 octobre 2017 d'une part, et l'AEC SELARL agissant pour le compte de l'association Les Glénans dans le dossier relatif à la Demande de permis de construire pour la mise en conformité des locaux de l'école de voile à Kéroland d'autre part, rappellent les textes régissant la mise en œuvre de cette enquête publique.

Parmi ceux-ci, il convient de rappeler en amont la loi « littoral » pour la protection et la mise en valeur du littoral. Sont également cités : les textes relatifs au permis de construire, la loi relative à l'aménagement, le droit à l'accès à l'environnement, l'enquête publique, les zones Natura 2000.

J'ai pris note plus précisément des références suivantes :

CODE DE L'ENVIRONNEMENT

ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

- Articles L123-1 à L123-19 Champ d'application et objet de l'enquête publique.
- Articles R123-1 à R123-27 Champ d'application de l'enquête publique (réglementation)
- Article R 123.8 Champ d'application du permis de construire dans le dossier d'enquête publique
- Décret n°2011-2018 du 29 décembre portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

CODE DE L'URBANISME

REGLES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME :

- Article L 422.1 Champ d'application des diverses autorisations et déclarations
- Article L 121.16 Champ d'application de l'aménagement et de la protection du littoral
- Article L 121.17 Champ d'application de l'aménagement et de la protection du littoral
- Article R 421.1 Champ d'application des permis de construire
- Article R 423.57 Champ d'application des permis de construire - enquête publique.

En l'espèce, les caractéristiques du présent projet ne font pas rentrer la mise en conformité des locaux de l'école de voile dans une des catégories d'aménagement, d'ouvrages et de travaux soumis à étude d'impact à l'examen au cas par cas ou de façon systématique. L'avis de l'autorité environnementale n'est donc pas prévu.

Chapitre 2 – Projet

2.1 Composition du dossier

Pièce 01 : Note de Présentation du projet

Pièce 02 : Demande de permis de construire

01- Eléments généraux

Cerfa PC 13409*06

Pièces graphiques 1 : Carnet A3

Formulaire Dossier spécifique ERP + annexe tableau des effectifs

Notice accessibilité globale

ADAP + accord

Demande de dérogation PMR

Tableau de décomposition des surfaces

Notice d'évaluation des incidences Natura 2000

Annexe notice Natura 2000.

02- Les Maisons

Pièces graphiques 2 : Carnet A3

Notice de sécurité - les Maisons « Bleue » et « Verte »

Notice de sécurité - Réfectoire

Attestation RT 2012 - Réfectoire

03- La Grange

Pièces graphiques 3 : Carnet A3

Notice de sécurité - La Grange

04- Le Village

Pièces graphiques 4.a : Carnet A3

Pièces graphiques 4.b : PC5 Façades

Pièces graphiques 4.c : PC39/40 Plan RDC Projeté

Pièces graphiques 4.a : PC39/40 Plan Etage Projeté

Notice de sécurité - Groupe bungalows 1

Notice de sécurité - Groupe bungalows 2

Notice de sécurité - Réfectoire Le Forum

Attestation RT 2012 - Réfectoire Le Forum

Attestation simplifiée RT 2012 - Groupe 1

Pièce 3 : Avis du SDIS sur le Permis de Construire

Pièce 4 : Eléments du PLU

Pièce 5 : Pièces administratives

Arrêté du Maire prescrivant l'enquête

Plan indicatif des points d'affichage

Copie des insertions du 20 novembre dans les journaux (Télégramme et Ouest France) pour la première.

Copie des insertions du 7 décembre dans Ouest France et 11 décembre dans le Télégramme pour la seconde.

Registre d'enquête (12 feuillets)

2.2 Analyse du dossier

Note de présentation

Document rédigé par le maître d'œuvre AEC (21 pages)

En préambule de cette note, il est indiqué les renseignements administratifs, juridiques et financiers de l'association « Les Glénans » suivi du descriptif de l'action et de la présentation du projet.

- Descriptif de l'action

L'association les Glénans est implantée sur l'île d'Arz depuis 1969. En 2017, la base nautique a accueilli 2087 stagiaires entre fin mars et début novembre soit environ 14 000 journées d'activités.

La capacité d'accueil du site est de 116 lits répartis sur 3 unités d'hébergement : le village (construction en 1994), et les deux maisons (construction début des années 1980).

La grange qui abrite les ateliers et les bureaux a été édifée en 1974.

L'association propose aux stagiaires de découvrir la voile et de se perfectionner en croisière, dériveur, et catamaran. Les locaux abritent une soixantaine de bateaux. En partenariat avec la Fédération Française de Voile, les stagiaires peuvent se présenter au certificat de qualification professionnelle.

L'enseignement comprend également la découverte du paysage marin, la dimension environnementale traitant de la faune et de la flore ainsi que le patrimoine maritime local comme, ici, le Golfe du Morbihan.

Depuis plusieurs années, les enquêtes effectuées par l'association reflètent des attentes des stagiaires en matière de confort et d'intimité.

C'est pourquoi cette organisation a décidé de faire évoluer les infrastructures de l'île d'Arz.

Le projet de rénovation devra répondre à un double objectif : déployer la stratégie basée sur les attentes des adhérents et pérenniser l'activité du site en contribuant à un meilleur remplissage en particulier hors saison.

Les axes de travail se sont portés essentiellement comme suit : évolution du pôle des deux maisons, réorganisation partielle de la grange et remaniement des bâtiments constituant le village.

- Choix techniques et architecturaux

L'objectif n'est pas d'augmenter spécialement la capacité d'accueil du site mais de mettre aux normes les constructions existantes tout en restructurant les 3 pôles.

1) Les maisons



Il s'agit de 2 maisons comprenant chacune : un ensemble de 6 chambres, une cuisine, une grande salle et des sanitaires. Le projet est de diminuer le nombre de lits par chambre afin de gagner en confort à la demande des adhérents.

Une extension est réalisée, d'une surface de 128.3², entre les 2 maisons, afin d'y aménager une salle de réunion et de restauration commune. La réorganisation complète du rez de chaussée permettra d'optimiser les espaces liés à l'hébergement et aux sanitaires et le

doublage intérieur est calculé afin de mieux assurer l'isolation des locaux.

Les murs de l'agrandissement seront réalisés en agglomérés de ciment enduits et la toiture plate en ardoise naturelle.

Des terrasses et des cheminements piétons vers les autres pôles compléteront l'aménagement des abords extérieurs avec également une remise en valeur des plantations et espaces verts.

2) La grange

Premier bâtiment construit sur le site, la grange reçoit les ateliers, les bureaux administratifs, une salle de cours et des locaux sanitaires.

Le projet consiste à restructurer l'intérieur du bâtiment sans aucune modification de façade. Une superficie de 48.9 m² sera dédiée à l'administration.

3) Le village



Le village est constitué à ce jour de 2 bâtiments d'hébergement, d'un bâtiment restauration et d'un bloc sanitaire peu pratique car excentré. La capacité d'accueil du restaurant est très insuffisante.

Le projet consiste à réorganiser tout cet ensemble autour d'un véritable axe de restauration/réunion tout en utilisant les surfaces inexploitées. Une surface de 193.4 m² est ainsi créée.

Les escaliers seront remplacés par des modèles aux normes réglementaires afin d'accéder aux chambres réalisées sur l'ancienne mezzanine

Deux extensions sont envisagées :

La première reliera les immeubles situés à l'Est à l'actuel bâtiment de restauration afin d'y créer un espace cuisine, une salle de restauration de capacité suffisante ainsi que des sanitaires PMR. A l'arrière un bloc sanitaire (WC et douches) sera aménagé pour la première unité d'hébergement.

L'autre extension est liée à la deuxième unité d'hébergement avec également un bloc sanitaire complet.

Ces agrandissements seront réalisés en ossature et bardages bois avec une isolation renforcée. La couverture est prévue en ardoise naturelle. Un auvent est envisagé, au Nord, afin de permettre le cheminement (abrité) entre bungalows et sanitaires.

Tous les espaces extérieurs seront refondus comme suit : plantations, aire de jeux, cheminement piéton et desserte pour les véhicules d'approvisionnement.

- Prise en compte des préoccupations environnementales

L'activité d'exercice de la voile nécessite pour le maître d'ouvrage la proximité immédiate. De fait, les infrastructures se situent donc dans une zone littorale sensible.

Il convient de noter que l'extension des maisons se réalisera dans la bande des 100 mètres du rivage d'une part et localisé dans la zone des habitats 2000 du parc naturel du Golfe du Morbihan d'autre part. Cependant, il est constaté, sur cette zone naturelle, une absence d'habitats au sein de l'emprise du projet.

Le maître d'œuvre a recensé les habitats patrimoniaux suivants : fourrés halophiles, végétation aquatique dans le marais et des fourrés ourlets au sud du terrain appartenant à l'association.

Aussi, le maître d'ouvrage s'engage à tenir compte de la présence de tous ces habitats lors de la conduite des différentes phases de chantier comme il précise que l'ensemble des travaux sera réalisé sur la période novembre à fin mars, afin d'éviter le cycle de nidification (début avril - fin juillet).

Enfin, la gestion durable des sites de l'association est une préoccupation permanente, ainsi le projet prévoit l'installation d'équipements de production d'énergie durable pour les dispositifs de chauffage ou la consommation d'eau.

- Estimation sommaire des coûts

Le coût total des dépenses est estimé à ce jour à la somme de 2 000 000 € - somme qui peut être augmentée par les demandes des divers services dont l'ABF. Le financement est assuré par les fonds propres de l'association, mais également une subvention du Département du Morbihan (300 000€), de la Région Bretagne (300 000€) et de Vannes Agglo (300 000€).

Demande de permis de construire

Documents présentés par le maître d'œuvre brochant les pièces nécessaires au dépôt d'une demande de permis de construire (4 sous-dossiers) : éléments généraux (40 pages), les Maisons (33 pages), le Village (52 pages) et la Grange (14 pages)

Le dossier de demande de permis de construire porte sur

- l'identité du demandeur : l'association « Les Glénans » est porteuse du projet
- la localisation et la superficie du ou des terrains à aménager
- le descriptif des travaux.
- la décomposition des surfaces

Les Maisons (Dans bande 100 m)

<i>Destination</i>	<i>Existant</i>	<i>Cree</i>	<i>Cree chgt</i>	<i>Supprimée</i>	<i>Suppr chgt</i>	<i>Total(m²)</i>
Habitation	272.7	129.2				401.9
Bureaux						
Service Public						
TOTAL	272.7	129.2				401.9

La Grange (Dans bande 100 m)

<i>Destination</i>	<i>Existant</i>	<i>Cree</i>	<i>Cree chgt</i>	<i>Supprimée</i>	<i>Suppr chgt</i>	<i>Total(m²)</i>
Habitation						
Bureaux	80.8		48.9			129.7
Service Public	437.4				48.9	388.5
TOTAL	518.2		48.9		48.9	518.2

Le Village (Hors bande 100 m)

<i>Destination</i>	<i>Existant</i>	<i>Cree</i>	<i>Cree chgt</i>	<i>Supprimée</i>	<i>Suppr chgt</i>	<i>Total(m²)</i>
Habitation	291.5	79.7				371.2
Bureaux						
Service Public	116.7	113.7				230.4
TOTAL	408.2	193.4				601.6

TOTAL

Destination	Existant	Cree	Cree chgt	Supprimée	Suppr chgt	Total(m ²)
Habitation	564.5	208.9				773.1
Bureaux	80.8		48.9			129.7
Service Public	554.1	113.7			48.9	618.9
TOTAL	1199.1	322.6	48.9		48.9	1521.7

- le tableau des effectifs

Effectif cumulé Maisons (dont restauration) 52 (dont 2 pour le personnel)

Grange 25 (dont 5 pour le personnel)

Village (dont restauration) 85 (dont 10 pour le personnel)

Soit un total **142** (dont **17** pour le personnel)

- les notices d'accessibilité et de sécurité nécessaires aux établissements recevant du public. De plus une demande de dérogation est présentée considérant que l'école de voile n'est pas équipée, à ce jour, pour accueillir des stagiaires handicapés moteur.

- la fiche technique relative aux incidences Natura 2000 engendrées par la réalisation du projet.

Le dossier explicatif du permis souligne la prise en compte des dispositions réglementaires des constructions et des enjeux de l'aménagement à savoir :

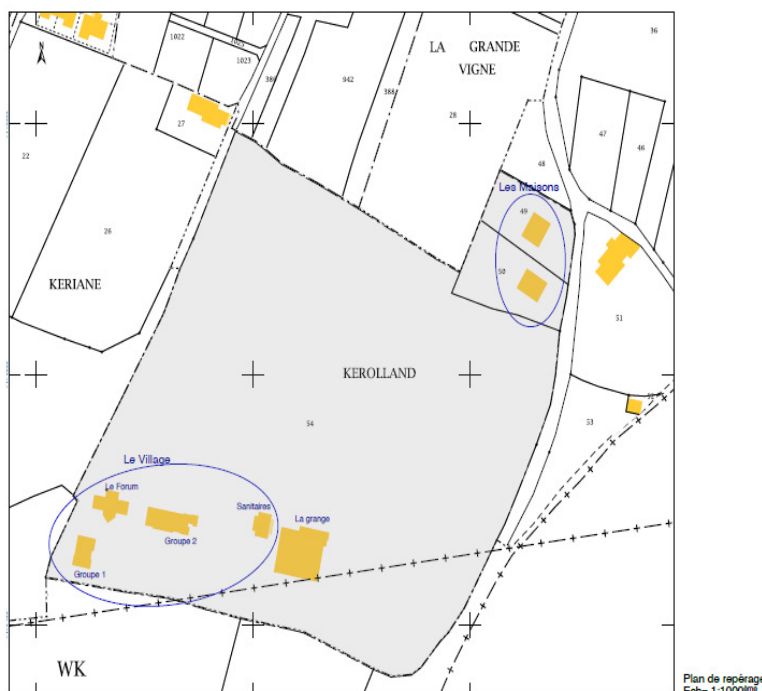
- limiter l'extension de l'urbanisation et réaliser une construction nécessaire à une activité exigeant la proximité immédiate de l'eau - école de voile - et ce conformément à la loi Littoral

- procéder à une réorganisation intérieure de chacune des structures de manière à gagner en confort et en place sans toutefois modifier les effectifs

- réaménager tous les abords extérieurs par des dessertes en stabilisé-sablé et une remise en valeur des espaces verts.

- réaliser les travaux, hors période de nidification, afin de préserver les habitats patrimoniaux situés dans

le marais et les fourrés.



Règlement du PLU

Le dossier comprend les règlements des zones NI et Nds ainsi qu'un plan de zonage.

En effet, l'ensemble du terrain appartenant à l'association « les Glénans » s'inscrit dans ces zones du PLU de l'île d'Arz en vigueur depuis le 6 mars 2007 et modifié le 8 avril 2011.

La zone NI est une zone à caractère naturel destiné à accueillir des activités extérieures de loisirs.

La zone Nds correspond aux espaces naturels terrestres et marins dans laquelle toute construction est interdite.

Le projet se réalisera sur les parcelles classées au PLU en zone NI dans lesquelles peuvent être réalisées « l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein-air et de loisirs ».

L'annexe architecturale de ce règlement précise :

- pour les constructions situées à proximité de bâtis traditionnels : veiller à en respecter l'échelle, la qualité et la mise en œuvre des matériaux.
- la maçonnerie sera traditionnelle : pierre, parpaing ou brique
- les toits terrasses sont interdits.

Enfin, il convient de préciser que le projet est localisé d'une part en site inscrit et donc conformément à l'article R 425.30 du code de l'urbanisme, l'architecte des Bâtiments de France est consulté et d'autre part situé en abords de monument(s) historique, et donc le permis doit faire l'objet de l'accord de l'architecte des Bâtiments de France en application de l'article R 425.1 du code de l'urbanisme.

2.3 Avis

Dans le cadre de ce projet, un certain nombre d'autorités administratives ont été consultées.

Le maître d'ouvrage n'a joint – dans le présent dossier d'enquête publique - que celui émanant de la commission de l'arrondissement ERP de Vannes pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les Etablissements recevant du Public et les Immeubles de Grande Hauteur.

La commission a émis un avis favorable à la réalisation de ce projet tout en rappelant les prescriptions générales et la saisine obligatoire de la Commission de Sécurité, par le maire de la commune en vue de l'ouverture de l'établissement.

Chapitre 3 - Déroulement de l'enquête

3.1 Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur le Président du TA de Rennes a nommé le commissaire enquêteur pour conduire cette enquête par décision n° 17000269/35 en date du 24 août 2017.

3.2 Arrêté prescrivant l'enquête

Madame le Maire de l'île d'Arz par arrêté municipal date du 27 octobre 2017, a prescrit l'ouverture d'une enquête publique de 31 jours, du lundi 4 décembre 2017 au vendredi 5 janvier 2018 à la mairie de l'île d'Arz. L'objet est le projet de permis de construire pour la mise en conformité des locaux de l'école de voile « Les Glénans » sur le territoire de la commune de l'île d'Arz.

PARTICIPATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

J'ai été associée à la mise en œuvre de cette enquête par la commune de l'île d'Arz et le maître d'ouvrage, notamment lors de 2 réunions préparatoires qui se sont tenues les 6 septembre et 13 septembre en mairie. Lors du premier entretien, Madame le Maire m'a demandé - si possible - de lui rappeler les articles du code de l'environnement et de l'urbanisme relatifs à l'objet de cette enquête ainsi qu'une note sur le volet dématérialisé de l'enquête. J'ai adressé cette note par mail le 8 septembre, puis par courrier le 9 septembre, le courriel de la commune ne fonctionnant pas.

J'ai transmis également cette note, et ce à sa demande, au maître d'ouvrage Monsieur Roncière, le 11 septembre 2017 avant la réunion programmée le 13 septembre.

Il convient de préciser que l'enquête initialement prévue en octobre n'a pu se dérouler, car le dossier d'enquête publique n'était pas prêt et la demande de permis de construire avait été jugée « incomplet » par le service instructeur.

3.3 Publicité de l'enquête

PRESSE ECRITE

PUBLICATIONS DE L'AVIS D'ENQUETE DANS LES JOURNAUX D'ANNONCES LEGALES

Un avis au public a été publié à deux reprises dans les journaux suivants :

- Ouest - France Edition du Morbihan les 20 novembre 2017 et 7 décembre 2017
- Le Télégramme Edition du Morbihan les 20 novembre 2017 et 11 décembre 2017

AFFICHAGE DE L'AVIS D'ENQUÊTE

Le maître d'ouvrage s'est chargé d'apposer, par ses soins, sur le territoire communal l'avis d'enquête sur les 8 points considérés comme stratégiques et ce, dès le 17 novembre. Il s'agit plus précisément des emplacements suivants :

- avis d'enquête sur la porte d'entrée de la mairie
- panneau d'affichage implanté à l'embarcadère le Beluré
- panneau d'affichage implanté Le Penero
- panneau d'affichage implanté Le Lan
- 3 panneaux Grande Rue
- panneau d'affichage à Kéroland, lieu du projet.

Un plan avec les implantations précises a été dressé pour être joint au dossier. Toutes ces affiches étaient au format A2 sur fond jaune.

Je n'ai eu aucune observation écrite ou orale sur la publicité mise en œuvre préalablement à l'enquête.

CONSTAT DE FIN D'ENQUÊTE

Le maire de l'Île d'Arz a fourni un certificat attestant que l'avis d'enquête avait été maintenu durant toute la période, soit 15 jours avant l'enquête et jusqu'au dernier jour de celle-ci (le 5 janvier 2018).

MISE EN LIGNE DE L'AVIS D'ENQUÊTE SUR LE SITE INTERNET

<http://www.mairie-iledarz.fr> : L'avis d'enquête et le dossier à télécharger étaient consultables sur le site de la commune à partir de la page d'accueil.

3.4 Mise à disposition du dossier d'enquête

Mise à disposition au commissaire enquêteur

Lors de ma première entrevue, une partie du dossier de demande permis de construire m'a été remise par la commune. Le dossier complet m'est parvenu par mail les 14 et 15 novembre par le maître d'œuvre et le dossier papier m'a été adressé le 6 décembre, à mon domicile.

Mise à disposition du public

Le dossier papier tel qu'il est décrit au chapitre 2.1 a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête en mairie de l'Île d'Arz.

Le dossier, dans sa globalité, était également disponible et téléchargeable sur le site de la commune de l'Île d'Arz www.mairie-iledarz.fr à partir de la page d'accueil.

Il convient de noter que le sous-dossier « demande de permis de construire » n'a été lisible sur le site que le 26 décembre 2017 et ce malgré mes demandes répétées (voir le chapitre 3, article 3-7-2)

3.5 Participation du public

INTERVENTIONS DU PUBLIC

Le public a eu la possibilité d'apporter ses observations, propositions et contre-propositions en les consignait sur le registre en mairie de l'île d'Arz, par voie postale ou par courrier électronique à l'adresse dédiée à cet effet : dossierglenans@mairie-iledarz.fr à compter du 4 décembre 2017.

Avant de consulter le dossier d'enquête, les personnes devaient se présenter à l'accueil de la mairie de l'île d'Arz. J'ai demandé au maire la possibilité de faire comptabiliser le nombre de personnes consultant le dossier sans qu'il soit pris note de l'identité de ces personnes. Ainsi, selon les informations que j'ai pu recueillir le public s'est déplacé hors et pendant les permanences de la manière suivante :

Date	Consultation dossier hors permanences	Permanences		Observations			
		Interventions	Personnes Reçues	Registre	Courrier	Mail	Orales
4 décembre							
Hors perm.	Néant						
18 décembre Matin			4	1			
18 décembre Après-midi			2	1			
Hors perm.	3					2	
5 janvier			2	1	1	1	
TOTAUX	3		8	3	1	3	

Au total: 11 personnes ont consulté le dossier « papier », 3 observations ont été annotées sur le registre, 3 courriels reçus (2 sur la boîte mail dédiée et 1 sur la boîte mail de la commune) et un courrier. A noter, la réception d'un Chronopost le lundi 8 janvier de l'association les Amis des Chemins de Ronde identique au mail reçu précédemment en mairie.

3.6 Fonctionnement

3.6.1 Visites

Une première visite des lieux s'est déroulée, avec Madame le Maire le 6 septembre 2017. Nous avons visité l'ensemble de la propriété et j'ai pu ainsi repérer les 3 pôles concernés par le projet. J'ai fait une vérification de l'affichage lors de ma première permanence, soit le 4 décembre. Puis, j'ai effectué une deuxième visite le 18 décembre entre les 2 permanences avec Monsieur Roncière, responsable du site afin de visiter les locaux principalement les maisons et le village. Enfin, le dernier jour de l'enquête, suite à la tempête, je me suis rendue sur les lieux afin de constater le niveau d'eau du marais.

3.6.2 Permanences

Les permanences se sont tenues dans la salle de réunion, située à l'étage du bâtiment. Celle-ci était spacieuse et disposait de chaises et tables en nombre suffisant.

Les administrés étaient reçus à l'accueil de la mairie avant d'être dirigés vers la salle où je me trouvais.

La participation du public a été assez faible :

- 11 consultations pendant la durée de l'enquête,
- 8 personnes reçues par le commissaire enquêteur,
- 3 observations annotées sur le registre,
- 3 courriels
- 1 courrier par voie postale.

J'ai tenu les permanences aux dates suivantes :

Lundi 4 décembre 2017 de 9h30 à 12h30

Lundi 18 décembre 2017 de 9h30 à 12h30

Lundi 18 décembre 2017 de 14h30 à 16h30

Vendredi 5 janvier 2018 de 9h30 à 12h30

Particularité

Madame le Maire m'a rendu visite à chaque permanence pour faire un point sur le déroulé de l'enquête.

Lors de la permanence du 18 décembre 2018 matin, les représentants de l'association « Les Amis des Chemins de Ronde » ont constaté que le plan parcellaire relatif au projet n'était pas suffisamment lisible : manque de repérage de la zone Nds. Les documents du PLU ont permis de répondre à leurs attentes. J'ai donc demandé à l'organisateur de l'enquête de mettre à disposition du public un plan plus lisible...cette disposition n'a pas été prise en compte.

Egalement, après avoir constaté que sur le site de la commune, le permis de construire n'était pas déchiffrable, j'ai demandé à l' élu en charge de l'informatique et présent en mairie le 18 décembre de remédier à ce dysfonctionnement : demande non prise en compte. Rappel par mail le 22/12/2017. Prise en compte de cette demande le 26/12/2017.

Synthèse des observations

La synthèse des observations a été remise au cours d'une réunion avec le maître d'ouvrage et Madame le Maire en mairie le jeudi 11 janvier à 9h30 (soit six jours après la fin de l'enquête). La réponse de la maîtrise d'ouvrage m'a été transmise par courriel les 25 et 26 janvier et par lettre simple le 29 janvier.

Remise du rapport

La remise du rapport s'est déroulée le 5 février en mairie de l'île d'Arz.

3.7 Chronologie générale

3.7.1 Période préalable à l'enquête

24 août 2017	Désignation du commissaire enquêteur par le T. A
6 septembre 2017	Présentation du projet par Madame le Maire et Monsieur Boydron, Maire-Adjoint Dossier de permis de construire est considéré comme incomplet et le projet ne respecte pas le règlement de la zone du PLU Enquête initialement prévue en octobre est reportée en décembre

	Visite des lieux du projet
8 septembre 2017	<p>Courriel à Madame le Maire relatif aux articles à viser dans l'arrêté d'organisation au titre de l'enquête publique et du permis de construire ainsi qu'un point sur l'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 imposant le volet dématérialisé dans le cadre de l'organisation des enquêtes publiques environnementales précisant les points ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'information du public est aussi dématérialisée : un site internet unique doit contenir toutes les informations relatives à l'enquête (articles L.123-2, L.123-10 et L.123-12). • La participation du public par voie électronique est rendue obligatoire (article L.123-10) par courriel ou par Registre Dématérialisé. • Un site internet doit présenter les observations et contributions envoyées par courrier électronique. • La mise à disposition d'un poste informatique « public » permet au public de consulter le dossier d'enquête au minimum en un point fixé, a priori au siège de l'enquête (article L123-10). • Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier (article L.123-15). • C'est l'Avis d'Ouverture d'enquête qui doit préciser toutes ces modalités d'accès (cf. Note du MEEM aux préfets du 13 janvier 2017)
9 septembre 2017	Envoi du mail par voie postale du 8 septembre en mairie car l'adresse mail ne fonctionne pas
11 septembre	Courriel au maître d'ouvrage – Monsieur Roncière, relatif à la procédure (à sa demande)
13 septembre 2017	RDV avec Monsieur Roncière pour présentation du projet en présence de Madame le Maire Etude des pièces constitutives du dossier
27 octobre 2017	Arrêté du Maire prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de permis de construire pour la mise en conformité des locaux de l'école de voile « les Glénans » sur le territoire de la commune de l'île d'Arz
14 et 15 novembre 2017	Réception du dossier par mail par l'Architecte du maître d'ouvrage
20 novembre 2017	Parution du premier avis d'enquête dans les deux journaux d'annonces légales : Le Télégramme, Edition du Morbihan et Ouest France, Edition du Morbihan

3.7.2 Pendant l'enquête

4 décembre 2017	9h – 9h30 Vérification du dossier et visa des pièces 9h30 -12h30 Permanence n°1
6 décembre 2017	Réception du dossier « format papier » à mon domicile
7 décembre 2017	Parution du deuxième avis d'enquête dans un journal d'annonces légales : Ouest France, Edition du Morbihan
11 décembre 2017	Parution du deuxième avis d'enquête dans un journal d'annonces

	légales : Le Télégramme, Edition du Morbihan
18 décembre 2017	9h30- 12h30 Permanence n°2
18 décembre 2017	12h45 – 13h45 Visite des locaux avec le Maitre d’ouvrage
18 décembre 2017	14h30 – 16h30 Permanence n°3
22 décembre 2017	Courriel à l’autorité organisatrice l’informant d’une part que des courriels sont arrivés dans la boîte dédiée de l’enquête, à annexer au dossier d’enquête papier et au registre, et d’autre part que le dossier permis de construire n’est pas lisible sur le site de la ville, remarque faite lors de la permanence du 18/12
26 décembre 2017	Modification sur le site de la commune : le dossier permis de construire est lisible Le registre « toujours intact sans les observations »
27 décembre 2017	Modification sur le site : registre avec seulement les observations inscrites sur celui-ci mais non celles parvenues à l’adresse mail dédiée Mail à l’autorité organisatrice lui signalant que les 2 courriels ne sont pas annexés.
27 décembre 2017	Refus de l’autorité organisatrice de mettre sur le site les courriels prétextant aucune obligation...dont acte
29 décembre 2017	Site de la mairie modifier : les courriels sont annexés
5 janvier 2018	9h15 -9h30 Visite des lieux suite à tempête 9h 30 - 12h30 Permanence n°4 12h30-12h45 Clôture du dossier en présence de Monsieur Boydron Maire-Adjoint

3.7.3 Après l’enquête

11 janvier 2018	Remise du PV de synthèse au maitre d’ouvrage en présence de Madame le maire
25 et 26 janvier 2018	Réception du mémoire de réponse par courriel
29 janvier 2018	Réception du mémoire de réponse par courrier simple
5 février 2018	Remise du rapport, des conclusions et avis au maitre d’ouvrage
6 février 2018	Envoi du rapport, des conclusions et avis au T. A

Chapitre 4 – Examen des observations recueillies

4.1 Observations recueillies

J’ai reçu 7 observations dont deux par l’association Les Amis des Chemins de Ronde que j’ai collationné dans le procès-verbal de synthèse (chapitre 5.4 du présent rapport) avec mes propres interrogations.

4.2 Analyse des observations

Observations sur registre

N° de l’observation Et date	Déposant	Nature de l’observation
R1 le 18/12	De Thy Pierre	- Demande si la décision de construire dans la

	Pointe de Biloré Ile Arz	bande des 100 m fera jurisprudence pour les autres administrés.
R3 le 5/01	Hervé Christian Le Grée Ile Arz	<ul style="list-style-type: none"> - Projet et surtout la petite extension très favorable aux habitants de l'île et aux Glénans - Conditions d'habitation : confort, hygiène en rapport au temps moderne - Le marais ne devrait pas être un frein si la base nautique en prend la responsabilité - Les Glénans accueillent des personnes défavorisées et des stagiaires qui n'ont jamais vu la mer

Observations reçues par courriel

N° de l'observation Et date	Déposant	Nature de l'observation
CL 1 le 19/12	Mr Boudaud	<ul style="list-style-type: none"> - Projet bien ficelé et s'intégrant relativement bien dans le site. - Demande si le problème d'éventuelles inondations a correctement été traité car les terrains sont quand même en contre bas de la route et situés sur une zone potentiellement inondable
CL 2 le 20/12	« Les Amis des Chemins de Ronde » Monsieur Couderc	<ul style="list-style-type: none"> - Constate que le dossier de permis de construire n'est pas lisible sur le site de la commune : remarque qui avait été faite le 18/12 et qui devait être prise en compte - Le Registre d'enquête est vierge : les observations formulées devraient être indiquées sur le site
CL 3 le 4/01	« Les Amis des Chemins de Ronde » Mme Echard	<ul style="list-style-type: none"> - Projet immobilier dont le coût est élevé pour une extension de 322.6 m² - Demande d'extension des 2 maisons au nord du site, situées dans la bande des 100 m de la mer ne respecte pas la « loi littoral » Un hébergement n'exige pas proximité de la mer - Pôle la Grange : le changement de destination n'a pas lieu d'exister en proximité du littoral - Extension des bâtiments du village est située à proximité d'un marais : inquiétude sur la sécurité des lieux, risque de submersion marine, inondation dès la montée des eaux de 60 cm hautement probable à la fin du siècle - Le permis de construire envisage-t-il de prémunir les bâtiments du risque inondation et submersion ? - Proposition de relocaliser l'école de voile dans la partie urbanisée de l'île - Association émet un avis défavorable à ce projet

Observation reçue par courrier

N° de l'observation Et date	Déposant	Nature de l'observation
C1 le 5/01	Tanguy Robert Kervio Arz	<ul style="list-style-type: none">- Avis d'enquête ne précise pas qu'il s'agit d'une extension des locaux ...seulement une mise en conformité- Demande de PC en date du 8 aout 2017 n'est pas affichée sur les panneaux administratifs... transparence réduite- Bâti actuel est situé dans la zone la plus humide de la Commune : inondations et submersion marine Est Ouest- En période de pluie les eaux des Marais (au sud et à l'ouest) affleurent les sols du bâti de l'école de voile- Pas de réseau de collectage des eaux de pluie sur la Commune- Dossier d'enquête ne comprend pas la copie de l'arrêté d'organisation ni la décision du TA- Permis de construire doit être refusé- 2 propositions au MO : séparer l'activité voile et celle de l'hébergement/restauration soit sur une parcelle non inondable située à environ 400 mètres soit sur une autre parcelle constructible accessible route de Liousse- Ne pas prendre les risques des conséquences d'une tempête

Questions du commissaire enquêteur

- Proximité de l'eau

Dans le cadre de l'organisation de vos activités et de votre projet associatif, la séparation des locaux enseignement nautique et hébergement est-elle envisageable ?

- Gestion des pluviales

Sur la demande de permis de construire (Plan masse PC2 maisons et PC4 village) des puisards E. P- relatifs aux extensions- sont matérialisés. Pouvez-vous m'indiquer la dimension des ouvrages et la superficie des eaux recueillies ?

- Le Marais

Lors de ma dernière permanence, j'ai constaté que l'eau du marais (après la tempête du 01/01) affleure le sol. Quelles sont les dispositions sécuritaires mises en œuvre par votre association ?

Sécurité des personnes : procédure écrite dans le cadre d'une démarche qualité ?

Sécurité des biens : à part les puisards, existe-t-il un bassin de rétention capable de retenir une partie de l'eau du Marais ?

- Budget prévisionnel de l'opération

Le montant des subventions indiquées dans le tableau sont elles définitivement actées par les collectivités ?

- Mission d'intérêt général

Quel est le pourcentage de stages alloués à des publics défavorisés ?

Quelles sont les initiatives en faveur de l'ouverture sociale pour accompagner un maximum de jeunes à participer à vos activités ?

L'analyse de ces observations ainsi que mes propres commentaires sont développés dans la partie 2 du présent document relatif aux conclusions motivées, et à mon avis sur ce projet de « demande de permis de construire pour la mise en conformité des locaux de l'école de voile les Glénans à l'île d'Arz ».

Fait à Muzillac, le 3 janvier 2018.



Nicole Jouen
Commissaire Enquêteur

Chapitre 5 – Pièces jointes au rapport

- 5.1 Décision du Tribunal Administratif de Rennes
- 5.2 Arrêté d'organisation
- 5.3 Plan d'affichage et certificat d'affichage du maire
- 5.4 Procès-verbal des observations
- 5.5 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage
 - Convention pluriannuelle
 - Courrier du Département relatif à la subvention
 - Avis de la DDTM

Soit un total de 28 pages

DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS

CONCLUSIONS MOTIVEES POUR LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE RELATIF A LA MISE EN CONFORMITE DES LOCAUX DE L'ECOLE DE VOILE « LES GLENANS »

Préambule

L'association Les Glénans, implantée sur l'île d'Arz depuis 1969, souhaite procéder à la rénovation de la base nautique de Kéroland, située au sud-est de l'île à proximité du centre bourg.

Cette association promeut des activités nautiques sur 3 supports (dériveur, catamaran et petits croiseurs d'initiation à la croisière), aux stagiaires afin de découvrir la pratique ou se perfectionner jusqu'à l'obtention de qualification professionnelle.

Ce projet de rénovation répondra à un double objectif : répondre aux attentes des adhérents et pérenniser l'activité du site en contribuant à un meilleur remplissage en particulier hors saison.

Les 3 pôles de la base nautique seront remis aux normes, restructurés et réaménagés afin de les rendre plus confortables et les abords extérieurs seront remis en valeur.

Le permis de construire n° 056 088 17 Y0014 déposé par AEC SELARL pour le compte de l'association « les Glénans » le 8 août 2017 est soumis à enquête publique au titre de l'article L. 121-17 du code de l'urbanisme (ancien article L.146-4 III), relatif à la réalisation de constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et ce conformément aux dispositions du chapitre III titre II livre 1^{er} du code de l'environnement.

L'enquête publique, organisée par arrêté municipal, s'est déroulée du 4 décembre 2017 au 5 janvier 2018.

Déroulement de l'enquête

Le public a pu consulter le dossier « papier » dans de bonnes conditions. La salle attribuée pour la tenue des permanences, située au premier étage, était spacieuse et adaptée pour la réception du public. Il avait été convenu que je me déplacerais, en cas de besoin, pour les personnes en situation difficile.

La publicité de l'enquête a été effectuée conformément à la réglementation en vigueur. La participation du public a cependant été faible : peu d'observations (7) et seulement 3 personnes ont consulté le dossier en dehors des permanences en sus des 8 personnes que j'ai reçues lors de celles-ci.

Observations du public

Observation par courriel CL2 le 20/12/2017 : les « Amis des Chemins de Ronde » constate que le sous-dossier permis de construire n'est pas lisible sur le site de la commune. Cette association rappelle que cette remarque avait été formulée lors de leur venue dans les locaux le 18 décembre à l'autorité organisatrice qui devait régler ce problème dans les meilleurs délais. De plus, cette dernière demande également que les observations formulées, registre et courriel soient diffusées sur le site de la commune.

L'autorité organisatrice de l'enquête a répondu à cette requête le 26 décembre pour l'accès des pièces du permis de construire et le 29 décembre pour la consultation des observations formulées par le public.

Le maître d'ouvrage, l'association les Glénans, a veillé à apporter les réponses à toutes les sollicitations de compléments d'information formulées au cours de l'enquête.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette enquête s'est déroulée correctement malgré les légers dysfonctionnements dus en partie au fonctionnement du réseau internet sur l'île. La faible participation du public me semble quelque peu surprenante considérant l'importance de ce centre nautique et ses effets induits sur l'économie locale. Elle peut également s'expliquer par la volonté citoyenne du maintien de cette activité sur le territoire communal.

Analyse du dossier

- Points forts

- Note de présentation du projet synthétique mais très clair rendant le projet compréhensible à tous avec un choix de photos pertinent.
- Le sous-dossier « demande de permis de construire » est accessible et suffisamment détaillé pour répondre aux questionnements des administrés.

- Points faibles

- Le sous-dossier relatif au PLU en vigueur est trop succinct.
- Manque une notice sur le risque de submersion
- Manque un plan général de la commune intégrant la base nautique.
- Plan Natura 2000 n'est pas légendé.

Observations du public

Observation sur le registre R2 : « les Amis des Chemins de Ronde » demande pourquoi sur le plan figurant au dossier (PLUn°4) le zonage Nds ne figure pas et que signifie la masse grise entre la mer et la grange sur le plan des habitats Natura 2000.

Le maître d'ouvrage précise dans sa réponse que la masse grise est probablement une représentation assez peu précise de la grange de l'école de voile. (Sources DDTM)

Observation par courrier C1 : Monsieur Tanguy signale que l'avis d'enquête ne précise pas qu'il s'agit d'une extension de locaux (objet de l'enquête) et que de plus le dossier mis à disposition du public ne comprend pas l'arrêté d'organisation pris par l'autorité administrative. Certaines observations de ce courrier sont hors périmètre de cette enquête et ne sont donc pas évoquées dans la présente.

Commentaire du commissaire enquêteur

Toutes les pièces essentielles et listées dans le chapitre 2.1 du présent rapport étaient dans le dossier mis à disposition du public comme j'ai pu le vérifier à chacune de mes permanences. Par ailleurs, l'objet de l'enquête est conforme à l'intitulé de la décision du tribunal administratif.

Le cadre réglementaire aurait dû être mieux analysé en amont et la mention du besoin d'une enquête publique au titre du code de l'urbanisme aurait dû inciter le maître d'ouvrage à davantage solliciter sur ce point les avis des services de l'Etat. Il est regrettable que l'avis favorable de la DDTM parvienne le

26/01/2018 en pièce complémentaire du mémoire de réponse du maître d'ouvrage. Enfin, l'autorité administrative a effectivement eu quelques difficultés pour assurer la constitution de dossier et le suivi mais j'ai noté qu'avant et pendant l'enquête, le maître d'ouvrage a accompagné l'autorité administrative et pallié aux maladroites.

Economie générale du projet

- **Emplacement et organisation des locaux**

S'agissant d'un projet de restructuration et de réorganisation des locaux, le maître d'ouvrage a fait le choix, naturellement, de prévoir l'extension des locaux sur les terrains dont il est propriétaire.

L'association « les Glénans » est implantée sur l'île d'Arz depuis 1969 et les constructions ont été bâties successivement entre 1974 et 1994.

Ce terrain est clairement identifié au Plan local d'urbanisme en vigueur en zonage NI qui prévoit dans son article 2 « l'édification de constructions et d'installations directement liées et nécessaires aux activités de plein air et de loisirs ».

Le projet consiste à réaménager les 3 pôles du centre nautique « les Glénans » afin de les rendre plus confortable et accueillants. Les constructions envisagées font débat puisque l'extension entre les 2 maisons se réalisera dans la bande des 100 mètres du littoral et l'agrandissement du village sur un terrain à proximité du marais.

Observations du public

Observation CL 1 Mr Boudaud : le projet bien ficelé et s'intégrant dans le site.

Observation R3 Mr Hervé : projet très favorable aux habitants de l'île et aux Glénans, apport de confort aux utilisateurs, l'association accueille des personnes qui n'ont jamais vu la mer.

Observations CL3 « Les Amis des Chemins de Ronde » : l'extension des 2 maisons ne respecte pas « la loi littoral », un hébergement n'exige pas la proximité de la mer, proposition de relocaliser l'école de voile dans la partie urbanisée de la commune.

Observation C1Mr Tanguy : proposition de séparer l'activité voile et celle de l'hébergement/restauration

*Le maître d'ouvrage précise dans son mémoire de réponse que les buts de l'association sont :
De créer, entre les hommes et les femmes de tous les pays, des liens par la mer et faciliter à tous la connaissance du monde marin et de la navigation à voile
Aux Glénans, l'apprentissage de la vie en collectivité et la formation à la pratique de la voile sont intrinsèquement liés. De plus, le projet ne consiste pas à créer des hébergements mais bien à rendre l'existant (les maisons datent du début des années 80) plus à même d'accueillir les adhérents, en tenant compte des remarques que ces derniers font tout au long de l'année.
En cela, il semble que la pérennité d'un tel projet associatif, pensé il y a plus de 70 ans et qui a largement contribué à la démocratisation de la voile en France, est indubitablement liée à l'emplacement d'hébergements proches de la mer comme les cinq bases nautiques bretonnes et méditerranéennes.*

Commentaire du commissaire enquêteur

Les « 2 maisons » du centre nautique, construites au début des années 1980 sont situées dans la bande des 100 mètres du littoral. De fait, l'extension envisagée de 128.3 m² sera réalisée sur un espace littoral

qui doit rester protégé. Cette excroissance sera implantée dans un environnement très balisé, un prolongement logique de l'existant évitant ainsi la création d'un nouveau bâtiment hors bande des 100 mètres, qui romprait totalement avec l'organisation du site et le fonctionnement du centre nautique. Il convient de préciser que si le secteur de Kéroland est peu urbanisé (2 maisons) à proximité, le zonage du PLU classe ce secteur consacré à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité de la mer. Les opposants au projet proposent le déplacement de cette école de voile sur un autre site et/ou une scission de l'activité voile et de l'activité hébergement/restauration. Le projet pédagogique de l'association est d'apprendre à naviguer certes, mais également de redynamiser la vie en collectivité, la solidarité, l'autonomie et le partage, le tout basé sur le lien entre la mer et les hommes. Le maintien de l'activité sur le site est tout à fait approprié et devrait contribuer à garder son attractivité. Enfin, les propositions des opposants concernant un déplacement éventuel auraient des conséquences négatives sur l'avenir de la commune et entraîneraient une friche de ce terrain. Les conditions de confort seront grandement améliorées pour les stagiaires, le personnel encadrant, ainsi que les conditions de réception du public sans oublier la création d'équipements destinés aux personnes à mobilité réduite (sanitaires adaptés, places de stationnement, plans inclinés...). Ce projet, bien conçu, répond largement aux attentes des adhérents et pérennise l'activité sur le site.

- Impact sur le paysage et mesures prises pendant les travaux
Le dossier est très succinct sur cette partie. Il comprend la carte des habitats Natura 2000, Golfe du Morbihan précisant une absence d'habitats au sein de l'emprise du projet. Le maître d'ouvrage note, à proximité, la présence d'habitats patrimoniaux de zones humides nécessitant une prise en compte lors des travaux qui seront réalisés de début novembre à fin mars afin d'éviter la période de nidification.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les mesures complémentaires énoncées dans le dossier à prendre en considération pendant la période des travaux pour respecter l'environnement répondent bien aux besoins et devront être mentionnés dans le cahier des charges destiné au maître d'œuvre.

- Missions d'intérêt général

Cet aspect n'est pas suffisamment développé dans le dossier pour répondre à l'observation de l'association « les Amis des Chemins de Ronde » relative à la dérogation possible d'interdiction de construire dans les espaces proches du rivage, d'où ma demande dans le cadre du PV de synthèse.

Les éléments complémentaires apportées par le maître d'ouvrage sont les suivants :
Projets sociaux : dans les établissements du Réseau d'éducation prioritaire (REP) afin de construire avec les enseignants une expérience de vie collective et de décliner un parcours pédagogique orienté vers la mer ; partenariats avec les acteurs associatifs œuvrant auprès des personnes en grande difficulté.
Service civique donnant accès au Certificat de Qualification Professionnelle-Assistant Moniteur Voile et permettant éventuellement d'intégrer un centre de formation professionnelle de la jeunesse, de l'éducation populaire et du sport (BPJEPS)
Education à l'environnement : découverte des milieux naturels marins et littoraux, le patrimoine local
Convention d'objectifs signée avec le Ministère des Sports portant sur 3 axes majeurs la réduction des inégalités d'accès à la pratique sportive, promouvoir le sport santé comme facteur de santé publique et développer l'emploi et la formation.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette association a été reconnue d'utilité publique d'une part et a signé une convention d'objectifs avec les services de l'Etat d'autre part. Les missions assurées par celle-ci s'apparentent grandement à celles accomplies par un établissement public avec un contrôle à posteriori de l'Etat (convention d'objectifs). De ce fait, je considère que ce projet entre bien dans le champ d'application de la dérogation prévue par les textes.

- Gestion du réseau pluvial et du marais

Le raccordement des eaux pluviales n'est pas décrit dans le dossier bien qu'apparaissant sur les plans masse (permis de construire) des maisons et du village la création de puisards pour les extensions des bâtiments. Mr Hervé (observation R3) pense que le marais n'est pas un frein.

Observations du public

Observation C1 Mr Tanguy : en période de pluie les eaux du Marais affleurent les sols du bâti de l'école de voile et pas de réseau de collecte des eaux de pluie.

Observation CL 3 « Les amis des Chemins de Ronde » : inquiétude sur la sécurité des lieux, extension du village situé à proximité du marais.

Le maître d'ouvrage précise dans son mémoire de réponse que les eaux de pluies sont collectées dans des circuits séparés des eaux usées. L'ensemble de ces eaux pluviales vont dans le marais situé au nord des bâtiments. De nombreux regards permettent un entretien régulier et pour vérifier le bon écoulement de l'eau de pluie. Une trappe, située au Nord de la pointe de Brouel s'ouvre et se referme en fonction des marées afin que le marais ne soit pas influencé par la montée des eaux de mer mais seulement par les eaux de pluie.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les précisions apportées par le maître d'ouvrage montrent que les extensions envisagées sont bien prises en compte par les réseaux existants et que toutes les dispositions sont prises pour que le niveau du marais n'atteigne pas, bien évidemment, le sol des hébergements. J'ai constaté, sur le terrain, après les fortes pluies de fin décembre 2017 associées au phénomène de grandes marées, que l'eau du marais affleure le niveau du terrain considérant que les hébergements sont situés à 42.5m au sud dudit marais. De plus, le réaménagement des espaces extérieures consiste à favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol. Les conditions sont donc requises pour ne pas aggraver la situation actuelle voir de l'améliorer.

- Risque de submersion marine

Cet aspect n'apparaît que très ponctuellement dans les plans du PLU sans aucune explication du maître d'ouvrage sur les éventuelles conséquences d'où les questions de certains visiteurs, lors de l'enquête, tout à fait pertinentes

Observations du public

Observation CL1 Mr Boudaud : le problème d'éventuelles inondations a-t-il été traité ? Le terrain est situé en contre bas et dans une zone potentiellement inondable.

Observation CL3 « Les Amis des Chemins de Ronde » : risque de submersion marine, inondation dès la montée des eaux de 60 cm, les bâtiments seront-ils protégés ?

Observation C1 Mr Tanguy : bâti actuel situé dans la zone humide de la commune : inondation et submersion marine est ouest. Ne pas prendre les risques des conséquences d'une tempête de type Xynthia

Le maître d'ouvrage apporte dans sa réponse des éléments essentiels suite à un avis de la DDTM en date du 23 janvier 2018 émettant des préconisations pour des constructions en zone d'aléa lié au changement climatique à l'horizon 20100. L'association s'engage donc à modifier la demande de permis de construire en réhaussant les 2 extensions comme préconisé dans l'avis et de créer une surface refuge pouvant accueillir 72 personnes.

Commentaire du commissaire enquêteur

L'école de voile est située en zone d'aléa submersion moyen. L'avis de la DDTM, parvenu très tardivement et qui n'a pu être à mon grand regret mis à la disposition du public, exige des prescriptions sur les nouvelles extensions afin de prendre dès maintenant les mesures nécessaires pour limiter la vulnérabilité future des personnes et des biens, au risque de submersion marine face à l'augmentation prévisible du niveau de la mer. Le calcul est basé sur l'hypothèse la plus pessimiste de cette élévation.

Je souscris totalement à cette prescription. Ainsi, cette zone ne devrait donc pas voir sa situation se dégrader suite aux nouvelles constructions.

Cette solution devrait satisfaire pleinement les attentes des citoyens qui s'inquiétaient sur ce risque problématique d'une part et privilégie l'intérêt général d'autre part.

Je suggère au maître d'ouvrage d'établir une charte à l'intention de tous les adhérents et participants aux activités nautiques listant les réflexes et les comportements individuels à adopter en cas de sinistre.

Ce point fera l'objet d'une recommandation.

- Financement

Le coût du projet est suffisamment détaillé dans le dossier ainsi que le plan de financement précisant les subventions attendues.

Observation du public

Observation CL3 « Les Amis des Chemins de Ronde » : projet immobilier dont le coût est élevé pour une extension de 322.6m²

Éléments complémentaires formulés par le maître d'ouvrage :

Ce projet répond aux mises aux normes pour l'accueil des personnes à mobilité réduite et de l'espace de restauration collective. Des aménagements intérieurs seront réalisés pour réduire la proximité, accueillir des stagiaires en toute saison. Enfin, une salle de restauration et des espaces refuges seront créés. Les prix tiennent compte de l'aspect insularité (majoration des coûts).

Commentaire du commissaire enquêteur

L'évaluation du coût d'un projet est une phase délicate pour le maître d'ouvrage. Le chiffrage apporté dans le dossier ainsi que les éléments complémentaires semblent d'un niveau acceptable pour l'association par l'apport de fonds propres. La notification de la subvention par le département me permet de ne pas douter de la soutenabilité de ce projet.

Observations du public

Les observations du public, mes propres interrogations ainsi que les réponses du maître d'ouvrage ont été traitées au fur et à mesure du développement de ces conclusions.

Une seule observation non traitée précédemment est reprise ci-dessus

Observation R1 Mr De Thy Pierre : demande si la décision de construire dans la bande des 100m fera jurisprudence pour les autres administrés.

CONCLUSIONS MOTIVEES

Mes conclusions ont été établies après avoir pris en considération :

- Les éléments du dossier ainsi que les compléments apportés par le maître d'ouvrage.
- Les observations du public.
- Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.
- Les éléments fournis par la DDTM
- Les commentaires rédigés ci-dessus

L'enquête a été correctement organisée et toutes les conditions étaient réunies afin que le public puisse s'exprimer correctement, tant physiquement que par voie informatique.

La rénovation et les extensions deviennent indispensables pour le bon fonctionnement du centre nautique. En effet, la proximité des chambres, la salle de restauration de capacité insuffisante, le manque d'infrastructures pour les personnes à mobilité réduite nuisent au développement qualitatif du site. Les conséquences de cette mise en conformité améliorent considérablement les conditions d'accueil des stagiaires.

L'extension qui peut être considérée mineure sur la zone proche du rivage s'intègre parfaitement au paysage existant et n'a pas vocation à dénaturer l'environnement. La proximité de la mer, dans le cadre de la conception du projet pédagogique de l'association « les Glénans » me paraît primordiale.

Une séparation des conceptions « nautique » et « hébergement/restauration » produira indubitablement des effets négatifs sur l'activité du site et de ce fait sur l'avenir économique et touristique de la collectivité.

Les missions éducatives, formatrices et sociales exercées par l'association sont comparables à celle d'un établissement public. Aussi, la dérogation possible dans le cadre du code de l'urbanisme ne me paraît pas devoir être remise en cause.

La recomposition des espaces extérieurs avec drainage des sols et la création de 2 puisards permettront une meilleure régulation des eaux superficielles pour éviter un débordement du marais.

L'inventaire détaillé des populations à sauvegarder a initié les mesures à prendre pendant la durée des travaux.

Les modifications à la demande de permis de construire, demandées par la DDTM, conduisent à préserver les personnes et les biens de tout risque de submersion marine considérant que l'aléa retenu est le plus pessimiste.

Le soutien des collectivités territoriales me conforte dans le soin qui sera apporté dans l'exécution de ce projet.

Les caractéristiques du projet respectent les prescriptions des documents encadrant.

Au vu de ce qui précède, je constate que les avantages l'emportent sur les inconvénients.

Le maître d'ouvrage a répondu aux observations du public dans son mémoire de réponse. Les éléments complémentaires transmis m'ont permis de détailler mes conclusions ainsi que mes visites sur le terrain.

L'ensemble de ces considérations m'amène à formuler un avis **favorable** à la demande de permis de construire pour la mise en conformité de l'école de voile « Les Glénans » à l'île d'Arz assorti de la **recommandation** suivante :

- le maître d'ouvrage établira une charte pour tous les participants du centre nautique listant, de manière exhaustive, les réflexes et les comportements individuels à adopter en cas de sinistre.

Fait à Muzillac, le 3 janvier 2018.



Nicole Jouen
Commissaire Enquêteur

