



# Plan local d'urbanisme

COMMUNE DE LOCMARIA

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN

## AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Arrêté le 25 avril 2018

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

PIÈCE DU PLU

8





Conseil d'Architecture  
d'Urbanisme & de l'Environnement

du **Morbihan**

Vannes, le 10 juillet 2018

Mairie de LOCMARIA BELLE-ILE  
Monsieur Hervé MICHET de la BAUME  
Maire  
Rue des Acadiens  
56360 LOCMARIA BELLE-ILE

REÇU LE  
17 JUL 2018

Dossier suivi par Patrick MOREL

Monsieur le Maire,

Les communes de Bangor, de Le Palais, de Locmaria et de Sauzon ont sollicité l'avis du CAUE sur chacun de leur PLU, les quatre documents d'urbanisme ayant été élaboré par le même cabinet d'études.

Après analyse des documents, le CAUE formule huit remarques générales sur les quatre règlements écrits :

- 1/ L'article 2.1 précise la façon de mesurer la hauteur « en tout point ». Est-il possible d'expliquer par un texte ou schéma ce que représente le « point le plus bas du niveau du TN » ?
- 2/ Dans les zones UA, où la hauteur à l'égout autorisée est assez haute (6,5m à Bangor ou 9,0m au Palais, Locmaria et à Sauzon par exemple), il n'est pas logique d'écrire que les volumes seront bas et allongés (article 2.2 1. Les volumes). Comment appliquer dans toutes les situations la règle des « façades » à l'article 2.2 du règlement (longueur façade minimum = 2,5x hauteur égout) ? Pour mémoire l'ancien POS de Bangor, par exemple, distinguait deux zones UAa et UAb et seule la zone UAb (hauteur égout maximum 3,25m) avait de telles règles de proportions de façade.
- 3/ La largeur des pignons est règlementée par la hauteur à l'égout (largeur minimum pignon = 2x hauteur égout) et en zone UA par une largeur maximale de 7,5m (sauf à Locmaria). En zones UB et UC la largeur maximale n'est pas fixée et dépend donc de la hauteur et de la pente de toit. Un calcul théorique montre qu'avec une hauteur à l'égout de 2,5m et un faîtage à 7,5m on pourrait avoir 5m de projection de toiture soit une largeur de pignon de 10m, très éloignée de la typologie Belliloise. Pour mémoire l'ancien POS mentionné précédemment prévoyait 7,5m maximum en largeur de pignon sauf pour la zone UAa qui comportait des bâtiments plus hauts (mais il était précisé un seul niveau habitable en combles probablement pour éviter des proportions de toit trop importantes).
- 4/ Les dispositions alternatives de l'article 2.1 par rapport aux hauteurs ne nous semblent pas assez précises. Quelle est la hauteur maximale autorisée ? Est-ce la hauteur du bâti existant dans le cas d'une extension ? Cas particulier de Le Palais en zone UA : pourquoi indiquer qu'une hauteur différente est permise puis ensuite préciser que la hauteur de la zone doit être respectée ?

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Morbihan

8, avenue Edgar Degas - 56000 VANNES Tél : 02.97.54.17.35 Fax : 02.97.47.89.52 E-mail : conseil@caue56.fr [www.caue56.fr](http://www.caue56.fr)

Facebook : habiter le Morbihan, vivre en Bretagne.caue56

- 5/ Le toit plat est autorisé pour les appentis contre le pignon dans 3 PLU (à l'exception de Sauzon). Nous nous interrogeons sur la hauteur maximale fixée à 2,5m qui ne permet pas un usage d'habitation (il faudrait un volume permettant d'avoir 2,5m libre sous plafond intérieur et un niveau d'isolation conforme à la RT en vigueur soit environ 3,2m à notre avis). Il serait aussi utile de préciser l'aspect du toit plat notamment dans le cas d'un bac acier qui nécessite une pente minimale qui peut être visible ou non (non visible si présence d'un acrotère). Nous recommandons la présence d'un acrotère pour éviter de percevoir les couvertures à très faible pente. Il peut être utile aussi de limiter la surface de ces appentis à toit plat pour rester dans des dimensions comparables aux appentis avec couverture en pente (naturellement limitée par la pente à 18° minimum soit environ 32%).
- 6/ Dans l'article 2.2, il est indiqué une liste d'éléments de construction interdits comme la tôle ondulée pour son caractère provisoire. Si la tôle ondulée est métallique (acier laqué, inox, ou l'aluminium) le caractère provisoire n'est pas justifié à notre avis. De plus le bac acier est autorisé en couverture des appentis à toit plat dans les 3 règlements concernés. L'article 2.2 interdit également les matériaux imitant un autre comme le PVC imitant le bois. Est-ce que cette interdiction est compatible avec les abris de jardin autorisés en « aspect bois » ?
- 7/ Le matériau bois est autorisé en façade dans 3 PLU (à l'exception de Sauzon). Nous nous interrogeons sur l'obligation de créer des cheminées et chevronnières sur les maisons en bois. Ces éléments relèvent de techniques et de mises en œuvre des pignons en maçonnerie. Leur application en construction bois peut paraître inauthentique.
- 8/ Enfin nous avons noté, concernant la qualité urbaine architecturale et paysagère, qu'un des objectifs majeurs du projet de PLU est de préserver le caractère Bellilois prédominant dans le paysage urbain tout en accompagnant l'implantation d'une architecture contemporaine et en encourageant l'innovation architecturale (dans les documents « justifications du projet » voir le point 4. « Justifications des règles applicables » pour l'article 2.2. Page 124 pour Bangor, page 131 pour Le Palais, page 120 pour Locmaria, et page 123 pour Sauzon). Nous conseillons de le rappeler dans le règlement écrit : « objectifs poursuivis à travers la règle ».
- Le règlement article 2.1 prévoit dans certains cas des hauteurs et implantations alternatives (extension, bâti existant à l'alignement). Il pourrait être intéressant de proposer cette alternative également pour l'article 2.2 quand la situation existante le justifie.
- Dans certains cas des dispositions légèrement modifiées permettraient des réponses architecturales cohérentes avec un site particulier, un patrimoine bâti atypique etc.

Vous en souhaitant bonne réception de ces observations, recevez Monsieur le Maire nos salutations les meilleures.

Mau GILLOURY-NANCEL  
Directeur



**Mairie de Locmaria**  
Rue des Acadiens  
56360 LOCMARIA

Belle-Île, le 17 juillet 2018  
Réf. jf/gc-18-225-B1  
Dossier suivi par Julien FROGER

**Objet : Avis de la CCBI sur le projet de PLU arrêté**

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis le projet de PLU de votre commune tel qu'il est arrêté par votre conseil municipal, afin que nous émettions un avis préalablement la procédure d'enquête publique.

À la lecture du projet, voici les remarques et réflexions que nous souhaitons porter à votre attention :

Remarques et réflexions de portée générale

- Assainissement non collectif (ANC) - Création d'une sur-largeur de 10-15 mètres autour des zones constructibles

*Concernant l'ANC, pour les zones constructibles non raccordées à l'assainissement collectif, il apparaît indispensable de prévoir (quand cela est possible) une zone de 10 à 15 mètres de « surlargeur » par rapport à la zone constructible afin de pouvoir accueillir le système d'assainissement et notamment l'épandage/infiltration.*

- Agriculture - Anticipation des développements modifiant notablement la productivité écologique des espaces agricoles et leurs qualités paysagères

*Le changement climatique globale peut ouvrir le terroir de Belle-Île à de nouvelles pratiques agricoles, hors le PLU, tel que rédigé, n'anticipe pas cette question. Les développements sont par nature souhaitables tant qu'ils n'ont pas la capacité de remettre en cause notablement le cadre écologique (« Prairie maigre de fauche de basse altitude » pour lequel le site Natura 2000 de Belle-Île est fortement reconnu) et paysager agricole de Belle-Île, sur lequel l'île fonde son attractivité touristique et donc son économie. Aux gardes fou que constituent le site classé et la procédure d'évaluation des incidences Natura 2000 au titre des « Prairies maigre de fauche de basse altitude » en particulier, ne convient-il pas d'encadrer ces développements potentiels dans le PLU ?*

.../...

.../...

*Concrètement et récemment, plusieurs porteurs de projets ambitionnent sérieusement l'implantation de vigne sur des surfaces potentiellement importantes. Comment accepter ces nouveaux développements sans permettre une évolution radicale et globale du paysage typique de Belle-Île ?*

- Haies - Limitation indicative des essences utilisées

*Bien que ces préconisations ne soient pas réglementairement opposables, leur mention est tout à fait pertinente. En que tant que gestionnaire des espaces naturels et opérateurs Natura 2000, il semblerait pertinent de proscrire les espèces invasives et potentiellement invasives pour les atteintes qu'elles occasionnent sur les habitats d'intérêt communautaires : le baccharis, la cinéraire maritime, l'herbe de la Pampa, la griffe de sorcière, l'éléagnus. Il convient d'autre part de noter que la plantation de cupressus a généré une modification paysagère importante de l'île en général et du site classé en particulier, jugée négative par les services de l'État. Il convient donc d'envisager le non renouvellement de ces essences qui, en l'absence d'entretien, ferme significativement les cônes de vue.*

- Bocage - Limitation du développement des haies bocagères

*Alors que la réglementation favorise généralement le maintien et le retour des haies bocagères, il conviendrait au contraire dans le contexte de Belle-Île d'en limiter le développement. En effet, le paysage de l'île a de tous temps été marqué par une absence de haies bocagères. Leurs développements auraient tendance à générer une perte de typicité du paysage, et pourraient même défavoriser l'habitat d'intérêt communautaire « Prairie maigre de fauche de basse altitude » pour lequel le site Natura 2000 de Belle-Île est fortement reconnu.*

Remarques et réflexions localisées

- Grand Cosquet et Bordehouat - Création d'un zonage spécifique aux STEP

*Les implantations des Stations d'Épuration de Grand Cosquet et Bordehouat ne sont pas « réservées » par un zonage spécifique. Il serait préférable de les signaler par un zonage spécifique : parcelle ZW 146 pour Grand Cosquet et ZO 449 pour Bordehouat.*

- Lieux historiques ou actuels de stockage/recyclage des déchets

*Des zones servant actuellement de stockage/recyclage de déchets pourraient faire l'objet d'un classement spécifique comme la parcelle ZP 106 par exemple.*

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

**Frédéric LE GARS**  
**Président**



MONSIEUR BERNARD GIARD  
MAIRIE  
RUE DES ACADIENS  
56360 LOCMARIA

AURAY, le 28 juin 2018

Monsieur le Premier adjoint,

Vous nous avez transmis pour avis les pièces relatives à l'élaboration du plan local d'urbanisme arrêté par le conseil municipal du 25 avril dernier et nous vous en remercions.

Dans ce document, nous avons noté avec satisfaction que vous aviez choisi de conforter votre commerce du centre-bourg en adoptant le principe du linéaire commercial, conformément à l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Dans le même esprit, vous évoquez le besoin de maintenir une activité commerciale sur le site de Port-Andro mais sans rien faire apparaître sur la planche graphique. Si vous souhaitez mener à bien cet objectif, il serait indispensable d'apporter la correction utile à la réalisation de cette orientation.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Premier adjoint, l'expression de notre considération distinguée.

Le Président de la Délégation  
d'Auray

Frédéric JAN



RECU LE  
23 JUL. 2018

Service TERRITOIRES

Dossier suivi par :

Tél : 02 97 46 32 03

Conseiller urbanisme : Pierre TOULLEC

**Objet : LOCMARIA**  
Projet de PLU

Monsieur le Maire  
Mairie  
rue des Acadiens  
56360 LOCMARIA

Vannes le 20 juillet 2018

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu le 27 avril 2018, conformément aux termes de l'article L153-16 et 17 du code de l'Urbanisme, le dossier de projet PLU pour avis, tel qu'il a été arrêté par votre conseil municipal le 25 avril 2018.

Nous notons que le PLU se fixe comme objectif de préserver et développer les activités agricoles locales en maintenant les grands espaces agricoles en zone agricole et en préservant les sites agricoles existants et leur potentiel de développement.

Le projet de PLU nous amène cependant à formuler les remarques suivantes concernant :

❖ **Activité et espace agricole :**

- Un diagnostic agricole a été effectué et est annexé au rapport de présentation. Il comporte une description précise des sites agricoles et du parcellaire mis en valeur par les exploitations agricoles de Belle île.

Le repérage du bâti agricole utilitaire de Bormenanic interpelle. En effet la protection de l'activité agricole passe le maintien du bâti support de l'activité agricole à destination agricole sur le long terme, voire du très long terme compte tenu de la difficulté grandissante à construire des bâtiments agricoles sur les communes littorales. Nous demandons donc le retrait du repérage de ce site agricole.

- Nous avons remarqué une évolution importante de la zone Ns par rapport à la zone Nds du POS. Cette nouvelle zone Ns va bien au de-là de la limite des espaces proches du rivage, protection des abords des cours d'eau et comprend de nombreux espaces mis en valeur par l'agriculture.

Nous avons aussi relevé dans le rapport de présentation un phénomène de « déprise agricole au sein des vallons et au sein de l'espace littoral de manière générale ».

Ces deux constats nous amènent à interroger le projet de PLU quant à la volonté réelle de susciter et permettre la reprise ou la création d'entreprises agricoles. Le secteur de Kergoyet en est un exemple. Le renforcement des espaces protégés



(remarquables,...) par une protection des corridors écologiques enlève en de nombreux endroits la perception des aménités positives de l'activité agricole. Cela revient à considérer qu'un zonage A n'est pas compatible avec la continuité écologique observée ?

Pour nous cette idée est à écarter et les espaces agricoles sont à placer en zone d'activité agricole. Nous vous demandons de modifier le projet de PLU en ce sens.

- Une partie de la zone agricole restante va servir d'exutoire et d'espace récepteur pour les installations d'assainissement des secteurs suivants : Arnaud, Grand cosquet, Kerdavid, Pouldon et Samzun. Le principe nous choque car la zone agricole n'a pas vocation à desservir les zones urbaines. Le principe affiché et généralisé aux secteurs urbanisés non raccordés aux réseaux surprend d'autant plus que cela ne génère visiblement pas de densification des parcelles déjà bâties. Nous demandons à revenir au principe d'un assainissement prioritaire au sein de la zone urbaine, sauf exception justifiée.
- Le règlement littéral de la zone A est à faire évoluer afin de respecter l'article R151.23 du code de l'urbanisme. Nous vous demandons de modifier le règlement littéral selon les propositions faites en annexe 1.

#### ❖ **Consommation de l'espace et équilibre du territoire :**

Le rapport de présentation observe une consommation de foncier sur la dernière décennie d'environ 15 ha. Le projet de PLU prévoit de consommer 2.7 ha. Nous espérons que cette évolution remarquable de consommation d'espace permettra de pérenniser l'agriculture sur l'île.

#### ❖ **Gestion économe de l'espace :**

##### Pour l'habitat :

Le projet de PLU prévoit la réalisation de 155 logements à l'échéance 2029. Cela se justifie notamment par un accroissement de population annoncé de 1%/an.

Pour ce faire le projet prévoit 2.7 ha de zone 1AU pour 55 logements.

Tous les autres logements à produire sont sur des opérations en cours, en réhabilitation, en renouvellement urbain, en densification ou en changement de destination soit 100 logements.

La densification urbaine constitue une part importante du projet (environ 65%) et une carte des potentialités (RP1.2) permettra d'en réaliser le suivi dans le temps.

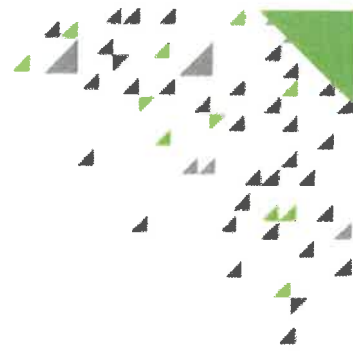
##### Pour les activités :

Le projet de PLU ne prévoit pas de zone d'activité spécifique.

##### Pour les STECAL d'activités et de loisirs :

Les seuls STECAL prévus sont sur des campings existants.





Le projet de PLU dans son économie générale présente une évolution importante vers une plus grande sobriété foncière. Cet effort est appréciable dans le contexte d'attractivité touristique que connaît votre territoire.

J'ai bien noté la volonté affichée de préserver les exploitations agricoles professionnelles et les espaces agricoles. Toutefois un ajustement de la limite entre les zones A et N et de l'étoilage du bâti agricole permettraient de renforcer l'orientation du PADD en faveur de l'activité économique agricole.

Dans ce contexte, j'émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques formulées.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Président,  
Laurent KERLIR

## Annexe 1

### Remarques et propositions sur le projet de PLU de LOCMARIA

#### Document : Projet Règlement littéral

articles	Remarques ou constats	Propositions
A1.2, page 83	<p>Le règlement autorise les systèmes d'assainissement autonomes à l'intérieur des périmètres indiqués au plan de zonage.</p> <p>Cela permet donc de réaliser installations en zone A dépendants d'habitations existantes situées en zone Uc.</p> <p>Ces installations sont incompatibles avec un usage agricole. Ce dispositif remet en cause la vocation de la zone agricole.</p> <p>Le rapport de présentation 1.2 page 36, montre que ces dispositifs ne sont pas en compétition avec des projets de densification.</p>	<p>Justifier de besoins particuliers ponctuels en assainissement non collectif.</p> <p>Voir dans quelle mesure ces installations peuvent se réaliser à l'intérieur des 5 zones Uc, dans la mesure où il n'est envisagé que 35 logements supplémentaires.</p> <p>Retirer cette disposition du règlement de la zone A.</p>
A1.2 page 84, dans la zone A...	<p>Sont autorisées les constructions et installations agricoles sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• D'être liées et nécessaire</li><li>• En continuité pour les projets « compatibles » et ne pas porter atteinte à l'environnement pour les projets « incompatibles »</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Reprendre l'art R151.23 du C.U. et retirer liée</li><li>• Voir ce que la loi ELAN aura retenu en matière d'aménagement de l'article L121-10 du C.U. et en tenir compte dans la rédaction du règlement littéral.</li></ul>
A 2.1, page 86, les locaux de permanence	<p>Le local de permanence ne constitue pas un logement. Sa surface doit donc être limitée en nombre de m2 de plancher.</p>	<p>Remplacer « d'emprise au sol » par « de plancher ».</p>
A 2.2, page 86, dispositions générales	<p>Le règlement littéral proscrie les « fibro-ciment » et « tôles ondulées ».</p> <p>Ils entrent pourtant dans la composition de bâtiments agricoles dans la toiture ou dans certaines parties verticales.</p>	<p>Préciser que cela ne concerne pas le bâti agricole.</p> <p>Préciser quels bâtiments sont concernés par « prescriptions pour les autres bâtiments ».</p>

<p>A 2.3 page 92</p>	<p>La partie 2.3 traite des abords des constructions, pourtant très peu d'éléments de paysage sont aux abords des zones U et STECAL.</p> <p>La partie non construite d'une parcelle devra être plantée.</p> <p>Cette obligation s'adresse à toutes les constructions. Elle ne tient pas compte de la disposition de la construction par rapport aux éléments de paysage existants. Elle ne tient pas compte non plus des éléments de paysages existants sur l'îlot de propriété.</p>	<p>La frange entre les espaces urbanisés et agro-naturels pourraient être traitée.</p> <p>Il convient de préciser si cela s'applique à toute construction. Si oui, l'obligation ne prend pas en compte la situation initiale et l'intégration paysagère avec les éléments en place. Préciser le cadre de cette obligation réglementaire.</p>
<p>A2.3, page 93, protection des abords des cours d'eau</p>	<p>Le règlement prévoit une distance minimale de 5m par rapports aux cours d'eau identifiés sur le document graphique.</p> <p>Nous n'avons pas trouvé de cours d'eau au document graphique, ni dans la légende, ni en représentation graphique</p>	<p>Retirer cette obligation ou faire figurer les cours d'eau.</p>



Morbihan

DIRECTION GÉNÉRALE  
DES INFRASTRUCTURES  
ET DE L'AMÉNAGEMENT

DIRECTION DES ROUTES

Dossier suivi par :  
M.Cedric NICOLAS – 02 97 69 50 18  
mail : cedric.nicolas@morbihan.fr  
fax : 02 97 69 50 25

Vannes, le 25 JUIN 2018

REÇU LE

27 JUIN 2018

**Monsieur Bernard GIARD**  
**Maire par intérim de LOCMARIA**  
**Mairie**  
**Rue des Acadiens**  
**56360 LOCMARIA**

**Objet : Elaboration du P.L.U**  
Réf. : CN/CL

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 26 avril 2018, vous m'avez transmis le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de votre commune et je vous en remercie.

Ce projet appelle les observations suivantes de la part du conseil départemental :

Pièce 4 - RÉGLEMENT GRAPHIQUE:

La marge de recul relative à la RD25 pourrait être supprimée en zone UB.

Pièce 6 - ANNEXES :

Il y a lieu d'ajouter une annexe cartographique des zones de préemption des espaces naturels sensibles.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président du Conseil départemental



François GOULARD

Direction générale des services

Pennrenerzh ar servijoù

Direction de l'aménagement et de l'égalité

Service Connaissance, Observation,

Planification et Prospective

Personne chargée du dossier : *Arnaud Degouys*

Fonction : Chargé de la planification régionale du SRADDET

Tél. : 02 90 09 17 37

Courriel : [arnaud.degouys@bretagne.bzh](mailto:arnaud.degouys@bretagne.bzh)

Monsieur Bernard GIARD  
Maire de LOCMARIA par intérim

Rue des Acadiens

56360 LOCMARIA

REÇU LE  
08 JUIN 2018

Référence à rappeler dans toutes vos correspondances  
N°: 262115/DIRAM/SCOPP/AD

Rennes, le

**31 MAI 2018**

**Objet :** arrêt du projet de PLU

Monsieur le Maire,

Je vous informe que j'ai bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : arrêt du projet de PLU du 27 avril 2018 et je vous en remercie.

La Bretagne connaît aujourd'hui une croissance démographique remarquable. Cette dynamique est un indicateur fort de l'attractivité et de la vitalité de notre région, qui place la problématique de la gestion de l'espace et de l'usage des sols au cœur des préoccupations de tous les acteurs du territoire. Elle constitue également un défi majeur en matière d'aménagement, d'armature territoriale et de centralités, d'habitat et d'équipements, d'accessibilité, de formation et d'emploi.

Dans une perspective de responsabilité partagée sur l'aménagement du territoire breton, la Région a lancé l'élaboration du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). Cette démarche de concertation va ainsi mobiliser en 2017 et 2018 l'ensemble des collectivités et des acteurs socio-économiques pour formaliser **un nouveau projet de territoire pour la Bretagne**, qui sera celui de toutes les bretonnes et les bretons.

Durant cette élaboration, la Région sera très attentive à la participation et à la prise en compte de l'ensemble des projets de territoires bretons, qu'ils soient déclinés en Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), en Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUI), ou en Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), quels que soient leur état d'avancement. De la même manière, pour veiller à la cohérence et à l'articulation de ces démarches stratégiques dans la diversité des calendriers de construction, la Région encourage et participe au partage et à la nécessaire diffusion des travaux, réflexions et phases de validation en cours, et ce à chaque échelle de planification.

C'est pourquoi, pour répondre à l'attente des territoires, soucieux de disposer d'éléments sur les politiques régionales, le site internet de la Région Bretagne met à disposition les publications relatives à l'élaboration du SRADDET, ainsi que sur la politique régionale d'aménagement durable et la stratégie foncière régionale ([www.bretagne.bzh](http://www.bretagne.bzh), rubrique les politiques/territoires/aménager durablement l'espace). Parmi ces publications, la contribution initiale de la Région aux SCOT de Bretagne synthétise les préconisations régionales de référence en matière de planification territoriale, jusqu'à l'adoption du SRADDET. Dans le cadre de la procédure que vous menez actuellement, je vous invite à prendre connaissance de ces publications qui pourront, je l'espère, apporter des éléments utiles à votre réflexion.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations très distinguées.

La cheffe du service connaissances, observation,  
planification et prospective,



Catherine GUEGUEN

Direction départementale  
des territoires et de la mer  
du Morbihan

Service Économie Agricole

Affaire suivie par : Laurence CHAUVET  
ou Hélène LANDA  
Tél. : 02.56.63.74.25. ou 02.56.63.74.14  
courriel : laurence.chauvet@morbihan.gouv.fr  
ou helene.landa@morbihan.gouv.fr

Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et  
Forestiers (CDPENAF).

Vannes, le 19 JUL. 2018

Le préfet du Morbihan

à

Monsieur le maire de Locmaria  
Rue des Acadiens

56360 LOCMARIA

La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014 a inscrit la mise en œuvre dans chaque département d'une commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) à compter du 1er août 2015.

Conformément aux articles L.151-12 et 13 du code de l'urbanisme, vous avez transmis pour avis à la CDPENAF le projet des dispositions du règlement du PLU des espaces agricoles et naturels et la possibilité de création de STECAL, arrêté par délibération du conseil municipal de Locmaria le 25 avril 2018 et reçu dans mes services le 2 mai 2018.

Celle-ci s'est réunie le 18 juillet 2018.

La commission a émis :

- **au titre du L151-12** du code de l'urbanisme (CU) pour le règlement en zones agricole ou naturelle des bâtiments d'habitation existants qui peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, un **avis favorable sous réserve** :
  - qu'il soit précisé dans la phrase "l'extension mesurée des habitations existantes à l'approbation du PLU dans les conditions suivantes..."
  - qu'il soit précisé que l'extension des bâtiments d'habitation doit se réaliser dans les règles de réciprocité de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.Ces remarques sont à prendre en compte dans le règlement des zones A et N.
- **au titre du L151-13** du code de l'urbanisme pour les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) un **avis défavorable**. En effet les documents n'explicitent pas l'enjeu détaillé pour chaque zone (insertion dans l'environnement et compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone des constructions) et le comparatif avec le zonage antérieur, la CDPENAF ne peut se prononcer sur la délimitation de ces secteurs conformément à l'article L151-13 du CU.

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

Cet avis est à joindre au dossier d'enquête publique.

Pour le préfet et par délégation,  
Le secrétaire général



Cyrille LE VELY

Adresse : Place du général de Gaulle – BP 501 – 56019 Vannes Cedex

Standard : 02 97 54 84 00 – Courriel : [prefecture@morbihan.gouv.fr](mailto:prefecture@morbihan.gouv.fr)

Accueil du public : du lundi au vendredi de 9 h à 11 h 30 et de 14 h à 16 h 30 ou sur rendez-vous

Site internet : [www.morbihan.gouv.fr](http://www.morbihan.gouv.fr)

RECU LE  
31 JUIL. 2018

PREFET DU MORBIHAN

Direction départementale  
des territoires et de la mer  
du Morbihan

Service Urbanisme et Habitat  
Unité urbanisme Aménagement Ouest

Affaire suivie par : Gilbert Lemonnier  
Tél. : 02 97 68 12 27  
Mél : gilbert.lemonnier@morbihan.gouv.fr

Vannes, le 26 JUIL. 2018  
Le préfet du Morbihan  
à  
Monsieur le Maire de Locmaria  
Rue Acadiens  
56360 Locmaria

Objet : Avis sur le projet de PLU arrêté de Locmaria  
Réf : SUH/UAO/SV

PJ : Annexes :

- Carte et liste des zones de protection demandées au titre de l'archéologie ;
- Plan et tableau des Servitudes d'Utilité Publique ;
- Extrait de cartes de zone Ns demandées ;

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de PLU de votre commune arrêté par délibération du conseil municipal du 25 avril 2018, reçu par les services de la préfecture le 2 mai 2018.

Il convient de souligner la pertinence de ce document attendu et le réel effort pour répondre au mieux aux dispositions récentes en matière d'aménagement de l'espace et de protection des milieux agricoles, naturels et forestiers et de l'évolution jurisprudentielle, notamment pour ce qui concerne l'application de la loi « littoral ».

De plus, il est à noter que les quatre PLU présentent la nécessaire cohérence qui caractérise ce territoire insulaire.

Ce projet appelle néanmoins les observations suivantes :

### **I - Observations concernant la légalité et la sécurité juridique du document**

*Ces observations doivent vous conduire à modifier le document, après réception du rapport du commissaire enquêteur et avant son approbation, afin qu'il respecte la réglementation en vigueur sans toutefois modifier les orientations définies dans le programme d'aménagement et de développement durable (PADD).*

Adresse : Place du général de Gaulle – BP 501 – 56019 Vannes Cedex

Standard : 02 97 54 84 00 – Courriel : [prefecture@morbihan.gouv.fr](mailto:prefecture@morbihan.gouv.fr)

Accueil du public : du lundi au vendredi de 9 h à 11 h 30 et de 14 h à 16 h 30 ou sur rendez-vous

Site internet : [www.morbihan.gouv.fr](http://www.morbihan.gouv.fr)

## A – Prise en compte de la loi littoral

- **Coupure d'urbanisation** (article L121-22)

Le rapport de présentation du PLU, s'il fait état d'une coupure d'urbanisation située à l'est inclus dans le site Natura 2000 et celles situées au nord matérialisées par les zones humides, ne la reporte pas graphiquement Conformément aux dispositions de la loi « littoral » et du SCoT du Pays d'Auray approuvé, seule l'extension mesurée des constructions agricoles existantes est admise dans les coupures d'urbanisation (cf page 106 du DOO).

*Le PLU, en autorisant l'implantation de nouvelle construction ou installation agricole dans les secteurs Aa situés dans les coupures d'urbanisation, doit donc être revu.*

- **Espaces proches du rivage** (article L121-13)

Le rapport de présentation n'apporte pas de justification quant aux différences entre le tracé des espaces proches du PLU et celui proposé par le SCoT du pays d'Auray.

- **Bande des 100 mètres** (articles L121-16, 17 & 19)

Dans les secteurs situés dans la bande littorale des 100m, les espaces non construits doivent être intégrés en zone non aedificandi dans la mesure où ils ne constituent pas des espaces urbanisés au sens de l'article L121-16. *La zone Uc (secteur nord de Samzun) comporte ainsi quelques compartiments qui ne peuvent être qualifiés d'urbanisés au regard de la jurisprudence actuelle (arrêt de la CAA de Nantes du 1/06/2015 – commune d'Arzon ; arrêt de la CAA de Nantes du 29/05/2017 – commune de Houat).*

Dans le règlement des zones UC, Azh, N, Ns, Nzh et NIa, *la mention relative à l'interdiction de construction dans la bande littorale des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés est incomplète ou inexistante et de ce fait non réglementaire.*

- **Préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques** (articles L121-23, 24, 25, 26 & 50)

L'identification et la délimitation du périmètre des espaces devant être protégés au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme ont été réalisées par l'Etat après étude et ont été notifiées par le Préfet à la commune sur un plan au 1/10000 établi le 24/02/1997.

Le PLU a réduit le périmètre Ns (cf extraits carte ci-joints), notamment :

- secteur sud-ouest de Arnaud (parcelle située en protection ZSC Natura 2000, ZNIEFF type 2),
- secteur est du bourg (parcelle située en protection ZSC Natura 2000).

De plus, le PLU a placé en zone Nzh les zones humides incluses dans le périmètre des espaces remarquables. *Au titre de l'article L121-23 de la loi Littoral, ces secteurs relèvent des espaces remarquables et caractéristiques dans lesquels les aménagements sont limitativement énumérés à l'article R121-5 du code de l'urbanisme.*

Le périmètre Ns a été élargi sur certaines zones de la commune, par rapport à celui figurant dans le document graphique du POS révisé le 13/05/1998.

*Le PLU, dans son rapport de présentation, n'apporte pas l'argumentaire fondé sur les dispositions de l'article R146-1 justifiant l'augmentation de ce périmètre.*

L'emplacement réservé n°1 destiné à la réalisation d'un équipement public situé en espaces remarquables ne pourra être ni cimenté, ni bitumé afin de permettre un retour au site à l'état naturel. Seuls des aménagements légers pourront être admis.

## B – Préservation des milieux - compatibilité avec les politiques de protection des milieux naturels et de la biodiversité

- **La prise en compte des cours d'eau**

Aucun inventaire des cours d'eau n'a été réalisé sur le territoire communal en contradiction avec l'action n°3 du Document d'Objectif et d'Orientation (DOO) du SCOT du pays d'Auray qui demande que la naturalité et les



Le rapport de présentation pourrait avantageusement être complété par un tableau de synthèse récapitulatif, pour chaque commune de Belle-Ile, les choix retenus dans le cadre du projet de PLU, leur impact sur la capacité d'accueil et les mesures compensatoires qui en découlent.

- **Bande des 100 mètres** (articles L121-16, 17 & 19 ; ex L146-4-III)

Pour les zones UC, Azh, N, Ns, Nzh et Nla, le règlement gagnerait en lisibilité en étant complété par la rédaction suivante :

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

## **B – Préservation des milieux**

- **Adduction en eau potable**

L'évolution de la population prévue sur le territoire communal se traduira inévitablement par une augmentation globale de la consommation en eau potable.

La commune doit s'assurer des possibilités d'alimentation en eau potable à court, moyen et long terme lors de l'ouverture des zones à urbaniser.

La commune de Locmaria, comme toute l'île est alimentée en eau potable à partir de l'usine d'eau potable d'Antoureau, mise en service en 2015 et d'une capacité de 250m<sup>3</sup>/h. A cet égard, le dossier présenté fait référence à l'usine de Bordilla, qui n'existe plus, il mériterait d'être mis à jour sur ce point ; de même, la référence à des analyses d'eau de 2014 doit être supprimée, l'usine d'Antoureau, dont la filière de traitement a été adaptée, permet d'obtenir une eau distribuée conforme à la réglementation sanitaire.

Le rapport de présentation (p238) renvoie au schéma directeur de 2014 d'Eau Du Morbihan, sans plus d'explication.

La notice sanitaire (pièce 6.2.1 paragraphe 1.4) évoque la suffisance de la ressource pour répondre à la demande d'augmentation de la population à l'échelle de la commune, sans inclure les perspectives d'évolution des 3 autres communes de l'île, alors que l'ensemble des abonnés de l'île est alimenté par la même usine de production.

Le PLU devrait justifier de l'adéquation entre la ressource disponible, les équipements existants, les éventuels aménagements envisagés et les besoins futurs des 4 communes.

Cette analyse permettrait également de dégager d'éventuelles pistes de progrès à mettre en œuvre dans le cadre du PLU pour faire évoluer les modes de consommation d'eau et établir la compatibilité du PLU avec le SDAGE Loire-Bretagne (disposition 7 – maîtriser les prélèvements d'eau).

## **C – Préservation de la mer et du littoral**

- **Servitude SPPL (servitude EL9)**

Il serait utile de préciser la date de l'arrêté d'approbation de la servitude des piétons le long du littoral : Arrêté Préfectoral du 19 juin 1985.

## **D – Mobilités et déplacement**

Un des objectifs du PADD est de développer des liaisons alternatives afin de promouvoir l'usage raisonné de l'automobile et de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Le projet de PLU encourage le développement des circulations alternatives (vélo, marche) par la création de nouveaux cheminements au sein de la zone agglomérée.

Pour Locmaria, les orientations sont ciblées sur les déplacements doux entre la centralité du bourg et les futures OAP et la piste cyclable entre les sites de Bornor et Kernipily.

La route côtière desservant les différentes plages de la commune mériterait d'être aménagée par des pistes cyclables sécurisées.

caractéristiques écologiques spécifiques des milieux aquatiques et humides soient préservées voire améliorées. Pour cela, le DOO demande que les documents et opérations d'urbanisme et d'aménagement :

- identifient et protègent les lits des cours d'eau à travers le maintien des couloirs rivulaires,
- favorisent la naturalité des lits, berges et abords des cours d'eau en limitant le busage des cours d'eau et des fossés aux cas de sécurité ou d'intérêt public, en prévoyant éventuellement des retraits de l'urbanisation par rapports aux berges des cours d'eau, rus et plans d'eau, voire en envisageant des opérations de renaturation des abords des milieux aquatiques,
- préservent les ripisylves (formation boisée ou buissonnante en rive de cours d'eau), les prairies humides et boisements attenants,
- préservent les éléments bocagers (et favorisent le maintien des complexes haie-talus-fossé) en milieu agricole,
- limitent la création de plans d'eau aux conditions prévues par le SDAGE,
- maintiennent l'équilibre des milieux hydrographiques dans les opérations d'aménagement, notamment dans le cadre d'infrastructures linéaires.

- **Assainissement collectif – Assainissement non collectif**

La commune de LOCMARIA dispose de trois stations d'épuration qui desservent le bourg, le village du Grand Cosquet et le village de Borderhouat et le camping de Port an Dro en période estivale.

Ces stations ont, respectivement une capacité de 1000Eh, 500Eh et 400 Eh.

Hormis la station de Borderhouat qui est en surcharge hydraulique (pic du à la période estivale) selon le portail d'information sur l'assainissement communal, les deux autres stations sont entre 25 et 50% de leur capacité nominale tant hydraulique qu'organique.

*En conséquence, le raccordement de nouvelles habitations ou villages sur cette station ne pourra être effectif qu'en augmentant la capacité actuelle de l'équipement épuratoire.*

## **C – Prise en compte des risques naturels**

- **prévention des risques naturels**

En application de l'article L131-1 10° du code de l'urbanisme , le PLU doit prendre en compte les risques naturels. Il doit être compatible avec le SCOT, ce dernier devant lui même être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le PGRI du Bassin Loire-Bretagne, approuvé le 23 novembre 2015. La façon dont les risques naturels sont abordés dans le PLU, tant dans le rapport de présentation que dans le PADD et les plans réglementaires sont plus restrictifs que le PGRI dans les zones urbanisées, mais trop permissif dans les STECAL de type camping.

Le projet de PLU ne limite pas les activités de camping en zone submersible à la période du 15 mai au 15 octobre, n'interdit pas l'installation de HLL, ainsi que le gardiennage de résidence mobile de loisir ou de caravanes hors saison.

En effet, pour la commune de Locmaria, sur laquelle se trouve un camping entièrement submersible, le paragraphe réglementant les zones submersibles n'apparaît pas.

## **II - Conseils et recommandations**

*Ces observations doivent vous conduire à compléter la justification et l'argumentaire relatifs aux orientations qui fondent le projet de territoire communal.*

### **A – Prise en compte de la loi littoral**

- **Capacité d'accueil (article L121-21 )**

## E – Prise en compte des risques

Le règlement écrit du PLU traite dans le titre V, chapitre 1, de la trame verte et bleue, du paysage et de la loi littoral. La réglementation propre aux zones submersibles n'en représente qu'un paragraphe. Le document gagnerait en lisibilité en créant un chapitre spécifique aux risques. Cela permettrait de réglementer tous types de risques, inondation, feux de forêt, résiduel minier, technologique qui n'ont pas tous un lien avec les thèmes du chapitre 1.

## F – Protection des sites archéologiques

Le projet de PLU a bien pris en compte les zones de protections demandées au PLU.

*Cependant, il serait nécessaire d'intégrer la carte et le tableau (jointés en annexe) explicitant les zones de protections.* Dans ce tableau, il est précisé la nature de la zone demandée, de niveau 1 (zone de saisine du préfet), ou niveau 2 (demande de zone N et zone de saisine compte tenu de la nature du site et son importance scientifique (monument en élévation, monument mégalithique conservé etc.).

Cette distinction de niveaux a pour objectifs :

- d'informer la mairie et le bureau d'études en charge du PLU sur son patrimoine archéologique et sur son état de conservation.
- de tenir compte de ce patrimoine archéologique dans la mise en place des zones du PLU et des projets d'urbanisme.
- de préserver ce patrimoine archéologique dans la mise en place des zones N.

## G – Numérisation des documents d'urbanisme

L'ordonnance 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique, fixe les modalités de la numérisation obligatoire au format CNIG et précise que les collectivités locales sont tenues de mettre en ligne leurs documents d'urbanisme après révision ou élaboration. Le Géoportail de l'urbanisme, sur lequel les publications seront obligatoires au 1<sup>er</sup> janvier 2020, permet dès à présent cette mise en ligne.

## CONCLUSION

J'émet un **avis favorable** au projet de PLU, sous réserve que soient prises en compte avant approbation, les remarques et justifications figurant au I « **Observations concernant la légalité et la sécurité juridique du document** » du présent avis.

Par ailleurs, je vous invite à analyser les éléments présentés au II « Conseil et recommandations », qui permettront, si vous les retenez, de compléter ou justifier les éléments de votre projet.

Le projet de PLU, accompagné de cet avis, pourra être soumis à enquête publique selon la procédure adéquate.

Le préfet



Raymond LE DEUN

## ANNEXE

### LISIBILITE DES DOCUMENTS

#### **A - Règlement écrit**

- Guide d'application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés au risque de submersion marine.
- Dans un souci de protection de la qualité de l'air extérieur et de prévention des maladies respiratoires, il est souhaitable de porter une attention particulière à l'implantation d'espèces fortement allergènes. Ainsi, le projet du règlement écrit, qui s'intéresse notamment aux clôtures et aux plantations, pourrait être complété par la phrase suivante : «Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs».

#### **B - Règlement graphique**

Il serait utile de matérialiser la carte de submersion marine des zones basses aléa actuel.

Il serait judicieux d'indiquer les noms des « lieux-dit », ainsi que la distance de la marge de recul aux abords des Routes Départementales.

Pour une meilleure lisibilité du document il serait préférable d'éviter la superposition des chiffres (OAP ou Emplacement réservé), avec le nom de la zone.



service public d'eau potable

[contact@eaudumorbihan.fr](mailto:contact@eaudumorbihan.fr)

Le Président

à

Monsieur Le Maire  
Mairie de Locmaria  
Rue des Acadiens  
56360 LOCMARIA BELLE ILE

N/Réf. : AK/FJ/AB/MLS/041760

VANNES, le 11/07/2018

OBJET : Remarques sur les PLU des communes de Belle Ile

Monsieur Le Maire,

Je fais suite à votre courrier du 26 avril dernier et vous fait part des remarques d'Eau du Morbihan sur votre projet de PLU des communes de Belle Ile :

Dans l'annexe sanitaire ainsi que dans tous les articles relatifs à l'eau potable :

- Article 7.1.3 dernier alinéa : La remarque sur le « test de dessalement » réalisé par la CCBI est étrange...
- Article 7.1.4 Il est inutile de parler de l'ancienne unité de production et des unités de dessalement ;  
Les données sont celles du RPQS de 2014 alors que le 2017 sera disponible à la fin du mois *de juin* ;
- Article 7.1.5 les analyses communiquées sont celles de 2011 donc, sur l'UP de Bordilla et le tableau est celui de 2014 (6 mois sur Bordilla)...
- Article 7.1.6 le rendement est celui du RPQS de 2014. Il n'est pas fait état de l'installation de la télé-relève pour participer à la lutte contre les pertes en eau.
- Article 7.1.7 Les besoins à prendre en compte sur l'ensemble des 4 communes est de 88.7 m3/j (estimation notice sanitaire)
  - o Le Palais : +47.5 m3/j
  - o Locmaria : +13.8 m3/j
  - o Bangor : +15.6 m3/j
  - o Sauzon : +11.8 m3/j

La capacité d'Antoureau est donc suffisante.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Responsable Distribution/Transport,

  
Antoine BENEJEAN.



Monsieur Le Maire  
Rue des Acadiens  
56360 - LOCMARIA

REÇU LE

23 JUIL. 2018

Dossier suivi par : Elodie Hénoux  
Direction / Service : Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme  
E.mail : e.henoux@gmvagglo.bzh  
N.Réf : 180716-2314EH

VANNES,  
19 JUIL. 2018

OBJET : Révision du PLU de Locmaria - avis sur le projet arrêté

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L.153-18 du code de l'urbanisme, vous m'avez adressé pour avis le 27 avril 2018, votre Plan local d'Urbanisme arrêté par délibération en date du 25 avril 2018.

J'ai l'honneur de vous faire connaître que les dispositions envisagées n'appellent aucune observation particulière de la part de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération en tant que SCOT voisin.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués



Pierre LE BODO  
Président





un syndicat  
au service  
des territoires

Vannes, le 09 JUIL. 2018

**Morbihan énergies**

[morbihan-energies.fr](http://morbihan-energies.fr)

27 rue de Luscanen

Tél : 02 97 62 07 50

CS 32610

Fax : 02 97 63 68 14

56010 VANNES CEDEX

Mél : [contact@sdem.fr](mailto:contact@sdem.fr)

Monsieur le Maire  
Mairie  
Rue des Acadiens  
56 360 LOCMARIA

Dossier suivi par :  
M. Thomas LE NEILLON  
02 97 62 79 26  
[thomas.leneillon@sdem.fr](mailto:thomas.leneillon@sdem.fr)

Objet : avis de Morbihan énergies sur l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme de Locmaria  
*PJ : dossier en format numérique*

Monsieur le Maire,

Par courrier du 26 avril dernier, vous nous avez transmis, pour examen, le projet arrêté du PLU de Locmaria par délibération du conseil municipal du 25 avril 2018 et nous vous en remercions.

Notre analyse du projet s'est concentrée sur les thématiques relevant des compétences du syndicat départemental d'énergies.

Les thématiques relatives à l'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre (GES) sont abordées en différents points du projet de PLU arrêté.

Ainsi, votre PADD exprime des objectifs en matière de réduction de GES, en privilégiant un développement de circulations douces et de stationnements adaptés aux déplacements sur le territoire communal. Il comporte également des orientations en matière de compacité de l'aménagement urbain favorables aux économies d'énergie et de GES.

En conclusion, les objectifs et les dispositions réglementaires du projet de PLU favorisent le développement d'actions propices à la mise en œuvre d'une transition énergétique opérationnelle sur le territoire.

Par ailleurs, nous vous retournons à votre demande le dossier de projet de PLU pour éviter tout risque de confusion ultérieure avec le dossier définitif qui sera approuvé.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président de Morbihan énergies



Jc BROHAN



Mission régionale d'autorité environnementale

**Bretagne**

**Avis délibéré de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale de Bretagne  
sur les projets de plans locaux d'urbanisme  
des quatre communes du territoire  
de Belle-Île-en-Mer (56)**

n°MRAe 2018-006068/006067/006066/006033



## **Préambule relatif à l'élaboration de l'avis**

*La MRAe de Bretagne, mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), s'est réunie le 9 août 2018, à 9h30. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur les plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes de Bangor, Locmaria, Le Palais et Sauzon, constituant le territoire de Belle-Île-en-Mer (56).*

*Étaient présents et ont délibéré collégalement : Aline Baguet, Alain Even et Philippe Bellec.*

*En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.*

*Étaient absents : Antoine Pichon, Françoise Burel et Chantal Gascuel.*

\* \*

*La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par chacune des Communes de Bangor, Locmaria, Le Palais et Sauzon pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives des dossiers ayant été reçues le 14 mai 2018.*

*Ces saisines étant conformes aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.*

*Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 30 mai 2018 l'agence régionale de santé de Bretagne, qui a transmis une contribution en date du 13 juin 2018.*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis unique qui suit : en effet, eu égard, d'une part à la concomitance de l'élaboration des quatre PLU et de sa saisine, et d'autre part, à l'existence d'enjeux identiques sur la totalité de Belle-Île-en-Mer, la MRAe a considéré qu'il était opportun d'émettre un avis unique pour les quatre dossiers.*

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur l'opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

## Synthèse de l'Avis

*Bangor, Locmaria, Le Palais et Sauzon, les quatre communes de Belle-Île-en-Mer, ont choisi de conduire de façon coordonnée l'élaboration de leur quatre plans locaux d'urbanisme (PLU) en ayant recours à un diagnostic commun. La MRAe considère qu'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) aurait été davantage pertinent pour prendre en compte les incidences environnementales de ces plans d'urbanisme : les principaux enjeux environnementaux, qu'ils concernent la biodiversité, l'eau, la lutte contre le changement climatique, les déplacements ou les risques réclament une analyse et une réponse sous forme d'un projet à l'échelle de l'île dans sa totalité.*

*L'autorité environnementale a identifié les principaux enjeux suivants :*

- **la préservation des espaces naturels et la protection du patrimoine naturel exceptionnel de l'île et de ses environs**
- **la gestion des ressources naturelles et de l'eau, la prise en compte des problématiques de l'énergie et des déchets liées à la fréquentation touristique de l'île**
- **les pollutions et nuisances liées aux transports**
- **la prévention des risques naturels : risque de submersion marine, d'inondation, de tempête, de mouvement de terrain et sismiques et la limitation de l'exposition des populations à leurs effets.**

*Les quatre projets mettent en évidence une volonté affirmée de réduire l'artificialisation du territoire, mais de manière sans doute insuffisante pour atteindre les objectifs de maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles affirmés par les lois et textes en vigueur (et réaffirmés par le récent plan biodiversité du 4 juillet 2018<sup>1</sup>) et font état de différentes ambitions positives en matière de prise en compte de l'environnement. Leur traduction concrète reste cependant incertaine en l'absence d'une véritable évaluation comportant des mesures précises, des objectifs quantifiés et des dispositions explicites relatives à leur contrôle.*

*Le rapport de présentation est manifestement insuffisant sur plusieurs points pour attester de la pertinence de la prise en compte de l'environnement et doit nécessairement être complété. De même les mesures envisagées en faveur des déplacements doux et décarbonés ou pour participer à la lutte contre le changement climatique apparaissent comme timides dans un territoire insulaire donc propice à des actions ambitieuses et efficaces dans ces domaines*

***Dans le contexte du choix d'élaborer quatre PLU, l'Ae recommande que les quatre PLU fasse l'objet d'une coordination effective pour leur suivi afin d'assurer la maîtrise des incidences environnementales sur l'île, notamment sur la biodiversité et la préservation des espaces naturels et agricoles non artificialisés.***

***L'Ae recommande de compléter le dossier par une documentation précise quant à la manière de suivre de façon objective et contrôlable la consommation foncière qui sera mise en œuvre.***

***L'Ae recommande de conforter significativement l'analyse des enjeux relatifs à la biodiversité et à l'eau, de préciser à l'échelle de l'île la cartographie de la trame verte et bleue et de justifier la suffisance et la pertinence des mesures qui en résulteront.***

<sup>1</sup> D'après le plan biodiversité du 4 juillet 2018, l'objectif est un solde net d'artificialisation de zéro d'ici l'échéance des plans

***L'Ae recommande de fournir la démonstration de la cohérence de la planification envisagée par l'axe 1 du PADD avec la prise en compte des enjeux environnementaux et la préservation de l'environnement.***

***L'Ae recommande que la déclinaison des ambitions des quatre communes dans la lutte contre le changement climatique et son articulation avec les différentes mesures de protection de l'environnement soient clairement précisées par des mesures concrètes .***

***L'Ae recommande d'auditer les différentes mesures prises en faveur de l'environnement dans le respect de la doctrine « Éviter, réduire, compenser » et de préciser les objectifs de résultat visés et les indicateurs de suivi utilisés.***

L'ensemble des observations et recommandations de l'autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé qui comporte d'autres recommandations complétant celles rappelées ci-dessus.

# Sommaire

<b>1. Contexte, présentation des projets de PLU et des enjeux environnementaux.....</b>	<b>6</b>
<b>1.1 Contexte et présentation du territoire.....</b>	<b>6</b>
<b>1.2 Présentation du projet.....</b>	<b>9</b>
<b>1.3 Principaux enjeux environnementaux des projets identifiés par l'autorité environnementale.....</b>	<b>11</b>
<b>2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation... </b>	<b>12</b>
<b>3. Prise en compte de l'environnement par le projet.....</b>	<b>13</b>
<b>3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....</b>	<b>13</b>
<b>3.2 Préservation du patrimoine naturel et bâti.....</b>	<b>16</b>
<b>3.3 Prise en compte des risques et limitation des nuisances.....</b>	<b>18</b>
<b>3.4 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité.....</b>	<b>19</b>

## Avis détaillé

Le présent avis de l'Ae porte sur l'évaluation environnementale de l'élaboration des plans locaux d'urbanisme (PLU) des quatre communes de Belle-Île-en-Mer : Bangor, Locmaria, Le Palais et Sauzon. Ces documents élaborés en parallèle, de façon coordonnée par la Communauté de communes de Belle-Île-en-Mer (CCBI), en ayant recours à un diagnostic commun, relèvent nécessairement d'un même avis pour la Mission régionale de l'Autorité environnementale tant ils sont étroitement dépendants dans leurs effets, du fait de la géographie, de l'économie et de la sociologie de l'île.

Doivent être analysées à ce titre, d'une part, la qualité du dossier, incluant les différentes pièces du plan, (diagnostic territorial (DT), dossier d'analyse environnementale (DAE) constituant la justification du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), orientations d'aménagement et de programmation (OAP), règlement et zonage) et, d'autre part, la prise en compte des enjeux environnementaux par le projet de PLU.

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

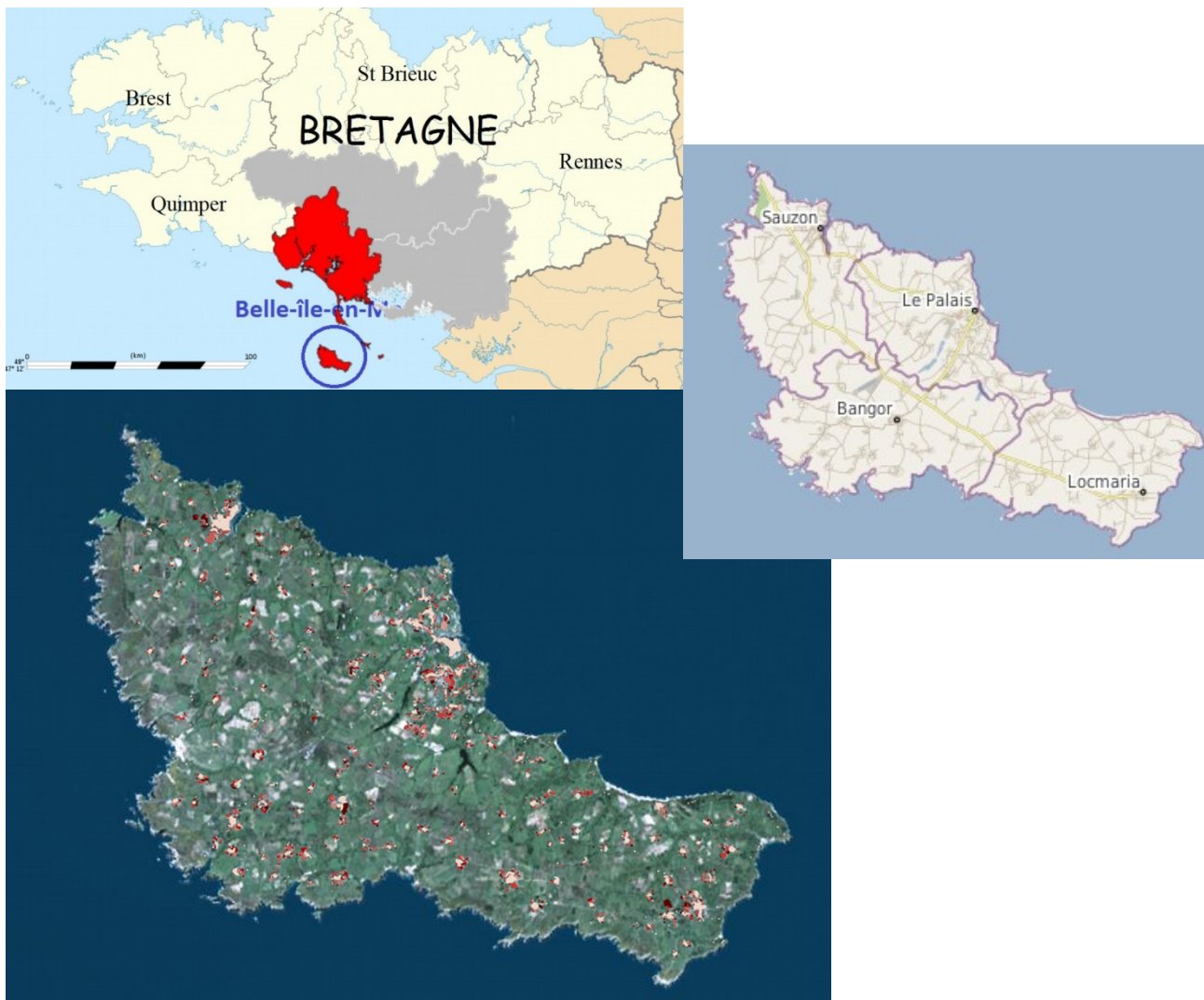
## 1. Contexte, présentation des projets de PLU et des enjeux environnementaux

### 1.1 Contexte et présentation du territoire

Belle-Île-en-Mer située au sud du Golfe du Morbihan est la plus grande des îles bretonnes. Les quatre communes de l'île, Bangor, le Palais, Locmaria et Sauzon, forment la Communauté de communes de Belle-Île-en-Mer (CCBI), membre du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays d'Auray, comprenant 28 communes parties prenantes au schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays d'Auray approuvé le 14 février 2014.

Les quatre communes qui étaient dotées de plans d'occupation des sols (POS) devenus caducs en application des dispositions de la loi ALUR, se sont engagées chacune dans l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) arrêté par délibérations du 19 avril 2018 pour Bangor, du 23 avril 2018 pour Le Palais, du 25 avril 2018 pour Locmaria et du 23 avril 2018 pour Sauzon.

Le territoire de Belle-Île-en-Mer qui s'étend sur 85,63 km<sup>2</sup>, long de 20 km et large de 9 km maximum est distant de 18 km des côtes du Morbihan. Constituée d'un vaste plateau culminant à 50 mètres au-dessus de la mer, l'île est bordée de falaises entaillées par de nombreux petits vallons qui ont été creusés par des ruisseaux côtiers et qui débouchent sur des ports ou des plages.



Sur la côte ouest (côte sauvage) se dressent de hautes falaises tournées vers le grand large et inabordable en dehors des grèves ; la côte est (côte en dedans) face au continent est plus basse et plus accessible ; s’y trouvent les deux principaux ports : Le Palais et Sauzon.

Le positionnement des vallons a guidé l’implantation des bâtis et plus globalement des identités urbaines significatives. Le développement urbain de Belle-Île-en-Mer se caractérise par la présence de quatre bourgs, de deux villages et de nombreuses entités isolées historiquement.

L’île compte 5 387 habitants (INSEE 2015), dont la moitié se concentre sur la commune du Palais (2 580 habitants) ; Bangor (957 hab), Sauzon (908 hab) et Locmaria (848 hab) étant de taille comparable. Si les quatre bourgs sont bien identifiés, une partie du bâti est disséminé sur l’ensemble du territoire donnant une structure particulière avec la présence de nombreux hameaux (plus d’une centaine).

Après avoir connu une baisse de 1968 à 1982, sa population croît de manière constante, au rythme moyen de 0,7 % par an, en raison du solde migratoire positif et en dépit d’une solde naturel négatif depuis 1975. Aujourd’hui la croissance démographique est portée par les communes de Locmaria, Bangor, et Sauzon.

On observe un vieillissement de la population qui compte 35 % de plus de 60 ans, une part des 30-44 ans en baisse (-3,1 %) entre 1999 et 2013 tout comme celle des 15-25 ans (-2,5%) en raison notamment de l’absence d’établissement d’enseignement au-delà du collège à Belle-Île-en-Mer. La taille moyenne des ménages est passée de 2,7 à 2 personnes par foyer et la part de personnes seules, en forte augmentation, représente 40,8 % des foyers actuels.

Le parc de logements, typique des territoires littoraux touristiques, comprenait 6 549 unités en 2014 avec une forte présence de résidences secondaires (58 % du parc), qui atteint 71,4 % sur Locmaria pour 43 % sur Le Palais. Le parc est essentiellement composé de maisons individuelles (84 %), les appartements se trouvent en grande partie au Palais où ils représentent 25 % des logements de la commune.

La construction de logements neufs a connu une forte progression entre 2002 et 2007, passant de 59 à 110 logements par an pour connaître un net recul entre 2007 et 2009 (45 logements) et monter à 90 logements à l'échelle de la CCBI.

Le tourisme est l'élément moteur de l'économie de l'île avec l'accueil chaque année de 340 000 à 410 000 touristes multipliant la population par 5 ou 6. Le secteur tertiaire représente près de 75 % des emplois, (celui du bâtiment 11,6 %), qui se concentrent principalement sur la commune du Palais où leur nombre est supérieur à l'effectif de la population. Toutefois la part des emplois localisés dans les autres communes progresse.

On recense quatre sites d'activités (3 sur la commune du Palais et un sur la commune de Sauzon), avec les ports de Sauzon et le Palais et les centres-bourgs. L'économie présentielle tient une part prépondérante avec 65,9 % des établissements et 88,6 % des postes de salariés de l'île. Cette concentration des emplois génère de nombreux déplacements, essentiellement en voiture.

L'activité agricole représente 6 % de l'emploi et couvre 34 % seulement de la surface totale du territoire majoritairement sous forme de prairies. Elle joue un rôle fondamental dans l'état perçu du territoire. On observe une diminution des surfaces destinées à l'agriculture durant les trois dernières décennies au profit de l'urbanisation ainsi qu'une forte baisse du nombre d'exploitations agricoles passant de 144 en 1988 à 53 en 2009.

L'activité de la pêche ne représente plus une part importante de l'économie, elle participe davantage à l'identité de l'île. En revanche les activités de plaisance sont devenues une composante significative de l'activité touristique du territoire, avec une capacité d'accueil de près de 350 places disponible sur les ports de Sauzon et du Palais.

Les actifs représentent 74 % de la population en âge de travailler, la part des retraités est significative et s'élève à 36 % de la population.

Par sa particularité insulaire et ses sites remarquables, le territoire de Belle-île-en-Mer est concerné par de nombreuses protections relatives à son patrimoine naturel. Le statut littoral de ses communes induit également un encadrement des conditions d'urbanisation sur l'île.

Le territoire est concerné par le réseau Natura 2000 sur tout le pourtour de la bande côtière et terrestre avec deux interruptions concernant les zones urbaines du Palais et Sauzon. Cinq zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEF) de type 1 et 2 sont répertoriées ainsi que trois arrêtés de protections du biotope.

L'eau, qu'elle soit douce ou de mer, et les manifestations de sa présence à travers les milieux naturels, le relief et la végétation, façonne le paysage et de nombreux ruisseaux jalonnent le territoire. Les zones humides représentent 2 % du territoire et sont principalement présentes aux abords des cours d'eau dans les vallées, elles sont constituées en grande partie de bois et de prairies humides.

Si les espaces boisés couvrent à peine 5 % du territoire de l'île, des landes et les friches représentent plus de 1 800 hectares soit un peu plus de 20 % du territoire.

Outre ses sites paysagers exceptionnels (la pointe des Poulains, les Dunes du Ponant, les aiguilles de Port-Coton, la Plage de Bordardoué), Belle-île-en-Mer possède une faune et une flore tout à fait remarquables, avec une biodiversité terrestre et marine originale, des espèces rares et parfois uniques, grâce à sa situation sur un plateau schisteux insulaire où alternent paysages de littoral et terres agricoles.

Les éléments ci-dessus proviennent pour la plupart du dossier.

**Il est constaté que le dossier ne fait pas toujours apparaître les données les plus récentes (entre 2010 et 2014), alors que les données sont disponibles à fin 2015.**

***L'Ae recommande d'actualiser les données, ainsi que les analyses qui en découlent.***

## 1.2 Présentation du projet

Le projet coordonné par la CCBI consiste en l'élaboration des PLU des quatre communes avec un cadre et un programme commun leur permettant de faire valoir leur identité et de bâtir un projet d'aménagement partagé et en cohérence avec les objectifs du schéma de cohérence territorial (SCOT) du pays d'Auray.

Le projet de la CCBI ambitionne un équilibre où le développement est respectueux du cadre de vie et de la qualité des milieux. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) propose cinq axes stratégiques :

- promouvoir un développement urbain raisonné pour préserver la qualité du cadre de vie de Belle-Île-en-Mer
- conforter les atouts économiques de Belle-Île-en-Mer
- préserver et valoriser les espaces naturels de Belle-Île-en-Mer, atouts indéniables du territoire
- promouvoir des modes de déplacements pour tous
- gérer durablement le territoire

Pour y parvenir, l'ensemble des communes retiennent notamment quatre grands objectifs communs d'aménagement et d'urbanisme :

- doter la commune d'un projet de développement cohérent avec la capacité d'accueil de l'île entre gestion économe, mise en valeur du territoire et maintien d'une vie à l'année.
- assurer la pérennité de l'activité agricole et anticiper son devenir, en favorisant le maintien et l'accueil sur le territoire des exploitations par une politique foncière et de constructions adaptée
- poursuivre une politique de logement équilibrée,
- préserver et développer la diversité commerciale, et protéger les commerces de détail et de proximité

Le choix a été fait d'adopter un PADD unique et de se doter d'un socle commun aux quatre communes, à adapter pour le règlement (règlement littéral et graphique, orientations d'aménagement et de programmation (OAP)) de chacun des PLU. Au vu de cette démarche commune déjà intégrée, l'adoption d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) aurait sans doute permis aux quatre communes concernées de conforter davantage leur stratégie commune, dans le respect des spécificités de chacun des secteurs. Le choix d'un PLUi aurait été d'autant plus judicieux que ce territoire ne dispose pas non plus de programme local de l'habitat (PLH). Il aurait surtout permis d'apporter des garanties quant à l'unicité et à l'homogénéité de la prise en compte de l'environnement dans le temps, une meilleure garantie en termes de déplacements doux et de favoriser le portage des actions environnementales qui ne prennent sens qu'à l'échelle de l'île.



**L'Ae s'interroge sur le choix d'élaborer quatre PLU, au lieu d'un PLUi, qui n'est pas réellement explicité et qui ne permet la meilleure maîtrise des incidences environnementale sur l'île notamment en termes de biodiversité et de maintien des espaces non artificialisés.**

**L'Ae recommande que la mise en oeuvre des 4 PLU fasse l'objet d'une coordination effective pour leur suivi afin de maîtriser les évolutions au regard des objectifs poursuivis.**

Pour la croissance démographique, chaque commune propose trois scénarios avec une projection statistique de la tendance mesurée entre 1999 et 2009 ; Bangor et Locmaria s'appuient sur le scénario n°3 alors que le Palais et Sauzon s'appuient sur le scénario n°2 (tableau ci-dessous).

**L'Ae constate l'absence d'inscription de ces scénarios dans des orientations stratégiques clairement explicitées et présentées.**

La justification des hypothèses chiffrées des scénarios s'avère ainsi malaisée à appréhender, renforcée par l'absence de méthodologie uniformisée.

	Scénario 1 (échelle commune)	Scénario (hypothèse)	Scénario 3 (échelle territoire)	Nbre habitants 2029	Production de logement	
					Urbain	extension
Bangor	2,2 %	0,5 %	<b>1 %</b>	1 128	111	62
Le Palais	0,3 %	<b>1,2 %</b>	1 %	2 898	<b>320</b>	<b>218</b>
locarmia	1,3 %	0,5 %	<b>1 %</b>	997	100	55
Sauzon	0,6 %	<b>0,8 %</b>	1 %	1 050	45	<b>76</b>

Ces chiffres traduisent une volonté de rééquilibrer la croissance démographique de l'île, au profit de la commune du Palais (multiplication du rythme de croissance par 4), en maîtrisant la trajectoire de la commune de Bangor (division du rythme de croissance par 2).

Il est ainsi identifié pour chaque commune un potentiel de logements à produire dont plus de la moitié pour la seule commune du Palais. Malgré une part importante de logements nouveaux en extension pour la commune de Sauzon (60%), ces objectifs sont globalement compatibles avec les enveloppes déterminées par le SCoT du Pays d'Auray qui s'applique à Belle-Île-en-Mer.

Toutefois l'Ae constate l'absence d'analyse sur le type d'occupation des logements (occupation permanente vs temporaire) et les taux d'occupation. Une telle analyse aurait apporté des informations utiles, compte tenu des enjeux qui en découlent.

Le diagnostic mené sur la période 1999-2009 montre qu'à l'échelle de l'île, 96 hectares de terres agricoles, boisées ou naturelles ont été consommés par l'urbanisation, majoritairement pour la production de logements (70 hectares) et la production de locaux à usage économiques (12,2 hectares), mais aussi pour la réalisation d'équipements publics, infrastructures de transports ou la création de nouveaux espaces de sport ou de loisir.

Pour les consommations d'espace, le projet prend pour référence la période 2004-2014 en ayant recours aux données des fichiers fonciers DGIFP<sup>2</sup> à jour pour la période considérée.

<sup>2</sup> Direction générale des finances publiques.

Conso. Espace	1999-2009*(SCOT)		2004-2014 (CCBI)		2014-2030	
	ha	%	ha	%	ha	%
Bangor	26,7 ha	27,8 %	25 ha	32,27 %	4,4 ha	15,74 %
Le palais	25,16 ha	26,20%	15,85 ha	20,46 %	17,07 ha	61,04 %
Locmaria	21,54 ha	22,43 %	21,62 ha	27,9 %	2,7 ha	9,66 %
Sauzon	22,64 ha	23,57 %	15,01 ha	19,37 %	3,79 ha	13,56 %
	96,04 ha		77,48 ha (-20 %)*		27,96 ha (-70%)*	

Le rapport de présentation des PLU affiche des pourcentages de diminution de la consommation d'espace par rapport à la période 2004-2014, qui sont assez élevés (de 75 % à 83 %), sauf pour Le Palais. Il convient de relativiser cet affichage en pourcentage, face à la consommation d'espace passée, très importante, et considérer les chiffres bruts. L'enjeu est de réduire les consommations foncières des nouvelles constructions.

Par ailleurs le dossier reste imprécis sur la façon dont sera intégrée la consommation d'espace intervenue depuis 2014.

***L'Ae recommande de compléter le dossier par une documentation précise quant à la manière de suivre de façon objective et contrôlable la consommation foncière qui sera mise en œuvre.***

### 1.3 Principaux enjeux environnementaux des projets identifiés par l'autorité environnementale

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les principaux enjeux environnementaux du projet identifiés par l'autorité environnementale sont :

- **la préservation des espaces naturels et des terres agricoles** face à l'attractivité résidentielle de l'île, la pression foncière soutenue et la consommation d'espace importante au cours des dernières décennies ;
- **la protection du patrimoine naturel exceptionnel** par sa particularité insulaire et ses sites paysagers remarquables, **et de la trame verte et bleue** garantissant la préservation des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique ;
- **la gestion des ressources naturelles, de l'eau et des déchets** liée à la fréquentation touristique de l'île ;
- **les problématiques des énergies (indépendance et autonomie énergétiques) et de la transition énergétique ;**
- **les pollutions et nuisances liées aux transports** compte tenu de l'augmentation significative du trafic en périodes estivales et de la configuration du territoire avec une réflexion particulière sur la desserte urbaine du Palais avec l'embarcadère et son pôle économique prépondérant au niveau du territoire ;
- **la prévention des risques naturels**, risque de submersion marine, d'inondation, de tempête, de mouvement de terrain et sismiques .

## 2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

L'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme est avant tout une démarche itérative visant à interroger le contenu du projet de document d'urbanisme au regard des incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement. Le rapport de présentation doit retranscrire cette démarche, intégrant notamment l'état initial, la justification des choix, l'évaluation des incidences et la description des mesures prises par la collectivité pour éviter, réduire ou compenser les éventuels effets négatifs.

La description de l'évolution de l'environnement en l'absence des plans d'urbanisme projetés (scénario tendanciel) n'est pas présentée et constitue une carence pour l'évaluation des effets des futurs PLU. Il convient d'y remédier.

Le fait de conserver quatre démarches communales de PLU a conduit à la production de quatre rapports de présentation, qui portent sur les objectifs chiffrés propres à la commune considérée : croissance démographique, besoins en logements, consommation d'espace. Il est à noter l'enjeu majeur attaché à ces objectifs communaux d'hypothèses de croissance et de consommation d'espaces. Cette architecture rend difficile la lecture des trajectoires du territoire par rapport à l'ensemble de l'île et interroge sur l'effectivité de la maîtrise de la trajectoire globale.

**Un rapport de présentation commun, déclinant les objectifs par commune, aurait grandement facilité la compréhension.**

Indépendamment, les rapports sont relativement bien présentés et explicites tant dans leur forme que sur le fond. Cependant des documents graphiques grand format sur l'ensemble de l'île auraient permis une vision de continuité et de cohérence des projets sur le territoire. Ceux présentés par commune sont peu lisibles (pas de différenciation par des couleurs des zones AU, aucune mention sur les lieux (bourgs, villages, entités urbaines, zones).

Le procédé d'évaluation employé paraît assez informel et généraliste. Les indicateurs pour l'évaluation du plan sont bien présentés dans le rapport. Par contre, aucune modalité de suivi n'est prévue pour analyser les résultats de leur application.

***L'Ae recommande de préciser les moyens prévus pour réaliser et piloter le suivi des indicateurs, ainsi que les corrections envisagées en cas d'écart avec les objectifs.***

L'articulation du PLU avec les documents d'urbanisme supra-communaux et les plans et programmes qui concernent le territoire est présentée dans le rapport de diagnostic puis de manière plus descriptive dans la partie relative à la justification du projet. Les collectivités examinent la compatibilité avec le SCoT du Pays d'Auray, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Loire-Bretagne. Les documents de planification à prendre en compte sont évoqués (SRE, SRCAE, SRCE, PRQA, PDEDMA...) dans les dossiers, mais sans analyse sur les incidences et enjeux de mise en œuvre.

Il est ainsi attendu des PLU qu'ils prennent en compte le SRCE et le déclinent à l'échelle locale. Les dossiers mentionnent que *"le SRCE de Bretagne est en phase diagnostic et n'est donc pas intégré au diagnostic"*. **Or le SRCE de Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015, et les éléments de ce document de cadrage régional sont réglementairement à décliner à l'échelle locale dans les documents d'urbanisme.**

**La trame verte et bleue du SCoT a été prise en compte. Il est toutefois nécessaire de détailler la manière dont elle a été déclinée à l'échelle des communes, ou, de manière plus pertinente au niveau du territoire de l'île.**

Les données mobilisées pour identifier les continuités écologiques locales prennent en compte les zonages connus (N 2000 ZNIEFF...). Au vu de la légende de la cartographie, elles prennent également en compte les boisements, le bocage, le réseau hydrographique ainsi que les milieux de landes littorales. **Les zones humides ne sont pas mentionnées. Ce choix devrait être justifié**, d'autant que le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) indique dans son rapport 3 (p 190) que, pour les îles bretonnes, les réservoirs régionaux de biodiversité doivent prendre en compte la sous-trame zones humides. Les données espèces sont très peu détaillées. Il est mentionné que *“le territoire insulaire est considéré par le Conservatoire Botanique comme l'un des 10 territoires les plus riches des régions de Bretagne et de Normandie”*. Il n'est pas expliqué comment cette richesse a été prise en compte dans l'élaboration de la trame verte. De même, les données faunistiques sont évoquées très succinctement, alors que le document mentionne « des enjeux faunistiques peu connus. »

Concernant le rendu cartographique, les sous-trames (boisement, maillage bocager, réseau hydrographique, landes du littoral et espaces classés et inventoriés) sont simplement superposées, ce qui ne permet pas d'explicitier l'analyse et la méthode utilisées pour les ajuster au terrain. Il n'est pas fait mention de corridors ou de réservoirs de biodiversité.

Ces insuffisances revêtent une importance particulière au regard du PADD et tout particulièrement de son axe 1 dont le libellé « *promouvoir un développement urbain raisonné pour préserver la qualité du cadre de vie de Belle-Île-en-Mer* » privilégie le développement urbain. Cet axe ne garantit pas, a priori, le maintien de la qualité des écosystèmes et exige donc une qualification précise, localisée, des espaces à enjeux, indispensable à la définition et au contrôle de la mise en œuvre des dispositions adéquates pour garantir ce « cadre de vie » tout en assurant la préservation des espaces naturels portée par l'axe 3.

#### **Il s'agit**

- **d'une part, de désigner des réservoirs de biodiversité en expliquant la méthode d'élaboration ainsi que les bases de données utilisées,**
- **d'autre part, de faire apparaître les corridors de déplacement (en expliquant là encore la méthode d'élaboration ainsi que les bases de données utilisées) en détaillant les corridors fonctionnels, ceux qui sont éventuellement à créer et ceux qui sont à restaurer.**

Il n'est pas fait mention non plus de la concertation associée à l'élaboration de cette carte. Des experts ont-ils contribué au recueil et à l'analyse des données ? Des acteurs du territoire ont-ils été associés ?

**Cette partie du dossier est insuffisante au regard des exigences (y compris réglementaires) qui s'attachent à une évaluation environnementale de qualité.**

***L'Ae recommande de conforter significativement l'analyse des enjeux relatifs à la biodiversité et à l'eau, de préciser la cartographie locale de la trame verte et bleue et de justifier la suffisance et la pertinence des mesures qui en résulteront.***

### **3. Prise en compte de l'environnement par le projet**

#### **3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

##### **• Rythme de croissance passé et envisagé**

Les scénarios de croissance retenus mènent à une augmentation permanente de la population nécessitant un besoin foncier qui se traduit le plus souvent par une consommation d'espace agricole. La dégradation des espaces naturels porte atteinte même au patrimoine identitaire de l'île et menace son cadre de vie.

Une réflexion stratégique à moyen et long terme permettrait de mieux discerner l'apport des plans projetés par rapport à l'évolution que connaîtrait l'environnement en leur absence.

- **Organisation de l'espace projetée, évolution de la répartition entre les zones U, AU, N et A**

Au regard des objectifs du SCoT d'organiser une part plus que significative de l'offre de logements dans l'enveloppe urbaine, **on peut s'interroger sur l'analyse et la prise en compte des possibilités de renouvellement urbain, d'évolution et de densification spontanée des parcelles déjà bâties, d'utilisation des dents creuses et des îlots non bâtis situés à l'intérieur de l'enveloppe proposée par les quatre communes.** En effet, sur les exemples proposés, de nombreux espaces de taille importante, constitués de nombreuses parcelles, se retrouvent caractérisés comme « dents creuses » dès lors qu'ils se voient bordés de quelques constructions (illustration ci-dessous : *potentiels en logement dans la commune de Bangor*).

Village de Kervilahouen

Bourg de Bangor



**L'Ae constate une interprétation large, voire abusive, des notions de densification et de dent creuse.**

De plus, sont à chaque fois considérés comme faisant partie de l'enveloppe urbaine existante, des espaces qualifiés d' « entités urbaines significatives » (30 % du potentiel de logements, par exemple, dans le cas de Bangor), situés en dehors des bourgs et villages, et correspondant en réalité à de l'urbanisation plus ou moins dispersée selon les cas. **Il convient de s'interroger sur la pertinence de les intégrer aux objectifs de densification de l'urbanisation existante présentés dans ces quatre documents.**

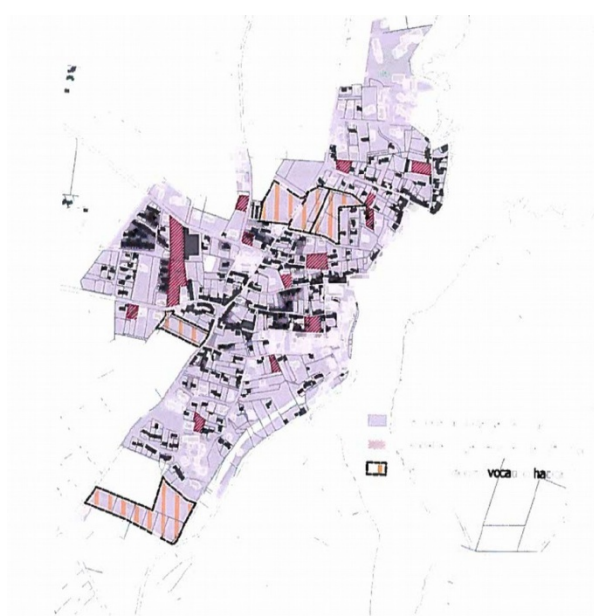
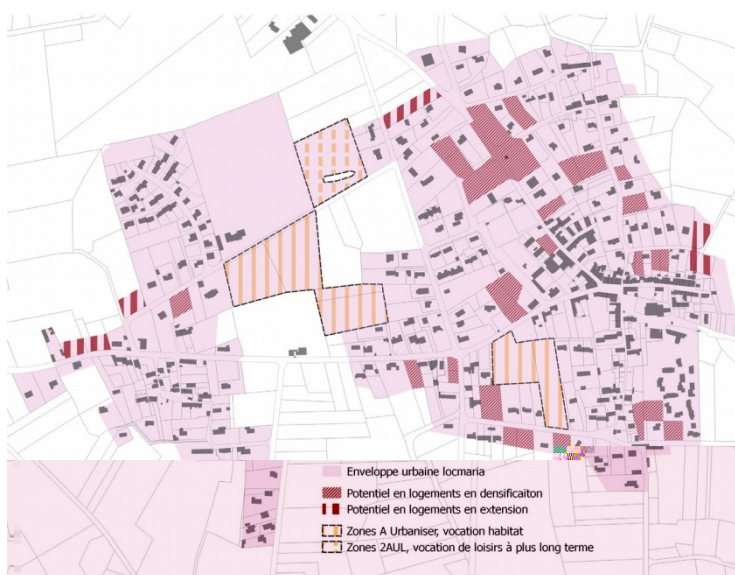
Par ailleurs l'entité urbaine de Kervarion, reconnue en tant que telle, ne répond pas à l'ensemble des critères de classification définis dans le rapport de présentation, notamment sur la centralité constituée et la reconnaissance de l'urbanisation originelle dense.

Les densités prévues, notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), avec une moyenne de 20 logements/ha (en densité brute par secteur), auraient mérité d'être plus ambitieuses au regard de la typologie du territoire, dont les possibilités d'urbanisation à plus long terme sont très fortement contraintes par les risques et enjeux naturels.

Les opérations d'ensemble figurant dans les OAP pour les zones à urbaniser ne prévoient que des maisons individuelles, participant ainsi à une augmentation du parc des résidences secondaires favorisant l'étalement urbain.

**L'AE recommande de fournir la démonstration de la cohérence de la planification envisagée avec l'axe 1 du PADD et de mieux ajuster l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser au regard des enjeux environnementaux, par une prise en considération de tout le potentiel existant dans l'enveloppe urbaine, par des objectifs de densité plus volontaristes et par la proposition d'alternatives à la consommation d'espaces naturels.**

S'agissant des extensions urbaines prévues, les exemples proposés interrogent également sur le caractère **proportionné du projet**. Certaines ouvertures de zones à urbaniser permettant potentiellement à certains secteurs urbanisés « d'absorber » certains espaces d'urbanisation dispersée (illustration ci-dessous : *potentiel en logements dans le bourg de Locmaria et Sauzon*).



Sauzon : site de l'allée des Peupliers (1) en extension de bourg est impactant en termes paysagers, et participe fortement à l'étalement urbain.

Par ailleurs, le reclassement d'une partie des zones d'urbanisation future 1AU en zones 2AU dites « fermées » serait de nature à inciter davantage au comblement des dents creuses.

#### • **Renouvellement urbain**

Sur l'ensemble du territoire, une seule opération de renouvellement urbain est prévue sur la commune du Palais. En requalifiant un secteur du centre bourg elle s'accompagne d'une mixité sociale et fonctionnelle et s'inscrit parfaitement dans une démarche de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

**L'AE recommande de revoir le règlement graphique, conformément au PADD, et d'identifier davantage les opportunités de renouvellement urbain.**

#### • **Ambition des objectifs de densification et efficacité des dispositions permettant de les respecter**

Comme prévu au 6° de l'ancien article R. 123-2-1, doivent être présentés les indicateurs mais aussi les modalités de suivi retenus pour analyser les résultats de l'application du plan. En l'espèce, le PLU répond à ces obligations, bien qu'il serait pertinent de préciser les moyens du dispositif et les corrections envisagées en cas de dépassement de seuils de ces indicateurs.

**L'AE recommande de préciser les moyens prévus pour réaliser et piloter le suivi des indicateurs, ainsi que les corrections envisagées en cas d'écart avec les objectifs pour assurer l'effectivité de l'atteinte des objectifs.**

### 3.2 Préservation du patrimoine naturel et bâti

#### • Sols et zones humides

Les classements en Azh de secteurs enclavés ou quasi enclavés dans des zones Nzh n'ont pas lieu d'être et devraient être remplacés par un classement Nzh, afin de préserver au mieux les zones humides et leurs fonctionnalités tout en garantissant la lisibilité des documents d'urbanisme.

#### • Biodiversité

L'identification à l'échelle communale au travers des PLU des trames vertes et bleues (en déclinaison de la trame régionale du SRCE et de la trame du SCoT) est une composante majeure attendue des PLU. Les enjeux de biodiversité et les trames vertes et bleues sont à compléter dans les projets, comme évoqué dans une recommandation précédente.

Concernant la production agricole, essentiellement basée sur l'élevage bovin et ovin, il peut être regretté que l'approche ne mette pas en avant l'agriculture écologique (agroécologie), qui par ses pratiques vise une production qui favorise les services environnementaux et sociaux, et limite les intrants et les impacts négatifs sur l'environnement. Les caractéristiques du territoire et l'élevage d'herbivores pourraient avantageusement s'inscrire dans ce projet de transition agroécologique notamment par le maintien d'une mosaïque paysagère hétérogène intégrant prairies, haies et cultures.

Le territoire de Belle-Île-en-Mer pourrait intégrer dans son projet une réflexion sur l'agroécologie particulièrement adaptée à la configuration de l'île et constituer une nouvelle orientation de l'agriculture en lien avec les objectifs de préservation des continuités écologiques et la gestion durable du territoire.

#### • Sites, paysages et patrimoine

Concernant le volet paysager, si les perspectives sur la mer sont préservées via les coupures d'urbanisation au titre de loi littoral, un sous-secteur inconstructible y compris pour les bâtiments agricoles pourrait apporter la protection adéquate.

#### • Mer et littoral

##### Zones portuaires (Le Palais/Sauzon)

La zone UP consacrée aux activités maritimes devrait permettre d'accueillir une aire de carénage afin de pouvoir traiter les déchets issus du nettoyage des coques et les eaux de ruissellement de la zone technique conformément aux orientations du Sdage qui préconise de supprimer et limiter les rejets en mer.

#### • Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs

##### Eau potable

Toute l'île est alimentée en eau potable à partir de l'usine d'eau potable d'Antoureau (Le Palais), mise en service en 2015 et d'une capacité de 250m<sup>3</sup>/h. **À cet égard, le dossier présenté fait référence à l'usine de Bordilla qui n'existe plus et mériterait d'être mis à jour sur ce point ; de même, la référence à des analyses d'eau de 2014, trop ancienne, devrait être actualisée.**

La consommation en eau potable dépend essentiellement de la saison touristique avec des pointes de production de 4000 m<sup>3</sup>/jour. L'augmentation estimée des besoins induits sur l'ensemble de Belle-Île par l'évolution de l'urbanisation à échéance des quatre PLU s'élève à 100 m<sup>3</sup>/jour, compatibles avec les moyens de production actuels.

Les réserves d'eau superficielles sont réparties dans trois barrages dont deux sont situés, en partie, sur la commune de Bangor : les barrages d'Antoureau et de Borfloch. Ces barrages font l'objet d'un arrêté préfectoral d'utilité publique en date du 2 juillet 2002 établissant des périmètres de protection. Les prescriptions de cet arrêté figurent en annexe du PLU, ainsi que les plans des périmètres rapprochés et complémentaires. **Cependant, les plans fournis ne font pas apparaître les différents zonages du PLU avec le plan des servitudes. Il est donc difficile d'apprécier la compatibilité du PLU avec les prescriptions de l'arrêté préfectoral.**

Il existe deux prises d'eau de secours sur le vallon de Bordustard (40m<sup>3</sup>/h) et sur le vallon de Port Guen (48m<sup>3</sup>/h). Une procédure pour officialiser leur périmètre de protection est en cours, notamment pour définir leur emprise parcellaire et les usages autorisés. **En conséquence, il serait judicieux que le PLU prenne en compte cette situation afin d'éviter l'implantation de zones incompatibles avec cet usage.**

La commune de Locmaria est concernée par ce type de périmètres de protection, notamment par les périmètres de protection de Port York (100 m<sup>3</sup>/h), les Grands sables (100 m<sup>3</sup>/h) et Le Colety (120 m<sup>3</sup>/h). Les prescriptions de cet arrêté figurent en annexe du PLU, ainsi que les plans des périmètres rapprochés et complémentaires. **Cependant, les plans fournis ne font pas apparaître les différents zonages du PLU avec le plan des servitudes. Il est donc difficile d'apprécier la compatibilité du PLU avec les prescriptions de l'arrêté préfectoral.**

La commune de Sauzon n'est pas concernée par ces périmètres de protection. Cependant il existe une prise d'eau de secours sur le vallon de Locqueltas (60 m<sup>3</sup>/h). Une procédure pour officialiser son périmètre de protection est en cours, notamment pour définir son emprise parcellaire et les usages autorisés. **En conséquence, il serait judicieux que le PLU prenne en compte cette situation afin d'éviter l'implantation de zones incompatibles avec cet usage.**

#### Eaux usées

L'assainissement non collectif est géré par le SPANC de Belle-Île-en-Mer. Trois zones ont été définies sur le territoire de l'île en fonction, soit de l'usage de l'eau, soit des zones de baignade contrôlées.

Depuis 2017, la commune de Bangor dispose de ses propres stations d'épuration pour traiter ses eaux usées. **L'annexe sanitaire n'ayant pas intégré cette nouvelle configuration, les résultats présentés concernant la station de Bruté, qui recevait auparavant les eaux usées de Bangor, ne sont plus représentatifs de la situation actuelle.**

Le bilan des non-conformités des dispositifs d'assainissement non collectif est un bilan global aux quatre communes.

Depuis 2017 les eaux usées de la commune du Palais et de Sauzon sont traitées dans la station d'épuration de Bruté d'une capacité nominale de 8000 équivalents-habitants (EH).

**Les chiffres de l'année 2017 devront être intégrés au futur zonage des eaux usées afin d'évaluer le nombre de logements acceptable sur les communes de Sauzon et du Palais en fonction de la capacité résiduelle de la station de Bruté.**

La commune de Locmaria dispose de trois stations d'épuration qui reçoivent les eaux usées du bourg, du village du Grand Cosquet et du village de Borderhouat et du camping de Port an Dro en période estivale. Ces stations ont respectivement une capacité de 1000 EH, 500 EH et 400 EH. Hormis la station de Borderhouat qui est en surcharge hydraulique (source :portail d'information sur l'assainissement communal), la charge des deux autres stations représente entre 25 et 50 % de leur capacité nominale tant hydraulique qu'organique.



→ En conséquence, le raccordement de nouvelles habitations ou villages sur la station de Borderhouat ne pourra être effectif qu'en augmentant la capacité actuelle de l'équipement épuratoire.

→ Les trois unités urbaines (Arnaud, Kerdavid, Samzun), retenues sur la commune de Locmaria et non raccordées sur le réseau d'assainissement collectif, devront faire l'objet d'un diagnostic des sols afin de s'assurer que les emprises foncières susceptibles d'être construites puissent recevoir un dispositif d'assainissement sans rejet dans le milieu.

*L'Ae recommande de rationaliser et de conforter l'approche « Eau » figurant aux projets de PLU.*

### 3.3 Prise en compte des risques et limitation des nuisances

#### • Risques naturels et technologiques

L'identification des risques couvre de nombreuses thématiques. Il n'est toutefois pas mentionné de risque lié à une éventuelle érosion du littoral et ou à un recul du trait de côte.

L'effectivité de la prise en compte de ces risques par les PLU apparaît insuffisante et ne s'inscrivant pas dans la séquence « Éviter, réduire, compenser » qui exige que les mesures d'évitement soient envisagées en priorité. Or aucune démonstration du respect de cette logique n'est fournie. Il en va ainsi du risque lié à la rupture d'une retenue d'eau (barrage de Borfloc'h) pour les secteurs déjà urbanisés qui ne comporte aucune véritable analyse et dont la conclusion s'apparente à un certain fatalisme (p 260 du diagnostic) : l'interdiction de construire davantage en aval du barrage ne dispense pas le PLU d'envisager des mesures de réduction de l'exposition à l'aléa ou même des mesures compensatoires après analyse objectivée du risque.

De même, le projet affirme qu'il prend en compte les risques par des mesures générales de zonage, ou réglementaires, dont il est fastidieux et quasi impossible de vérifier l'effectivité et la pertinence faute d'une fiche suffisamment précise pour les différents types de situation réellement rencontrées.

***L'Ae recommande d'intégrer les éléments relatifs aux éventuels risques liés au recul du trait de côte et d'auditer précisément les mesures évoquées dans le respect des principes de la doctrine « Éviter, Réduire, Compenser »***

#### Risque de submersion marine

Le lieu dit de Port Andro, situé en fond de vallon est soumis à un aléa remontant dans les terres sur une profondeur d'environ 400 m, et où est implanté un camping ; le document reste extrêmement peu disert sur les mesures prises ou envisagées. À noter que le tramage utilisé pour l'identification de l'aléa (ou du risque ?) est peu discriminant et peut être confondu avec le zonage Nzh notamment. Il convient de corriger ce point.

Quelques autres risques appellent des remarques :

#### • Déchets, sites et sols pollués

**L'Ae constate que la politique des déchets n'est pas abordée. Il est attendu qu'elle soit articulée de façon cohérente avec le développement envisagé et avec les objectifs des politiques publiques en la matière.**

Toute pollution contenue dans le sol constitue, quelle que soit sa forme, une menace dont il convient de s'assurer qu'elle ne représentera pas un risque pour l'homme et pour l'environnement. La base de données Basias répertorie six sites dont certains ne sont pas localisés. Les sites abandonnés devront être mentionnés au document graphique. Dans le cas où les terrains concernés seraient intégrés à une opération d'aménagement, il conviendra de s'assurer que la qualité des sols est compatible avec l'usage envisagé.

## • Bruit

Sont évoqués des équipements susceptibles de produire des nuisances sans que soient analysés les impacts et les mesures adéquates :

sur Bangor : le diagnostic mentionne la présence de l'aérodrome sur la route de Goulphar, avec les premières habitations du village de Tinéüé, à plus de 450 mètres du bout de la piste.

Sur Le Palais : les orientations du PADD mentionnent l'intention de la commune de maintenir une discothèque à proximité du village de Port Salio, avec un zonage spécifique NXa au document graphique. Une zone réservée n°17 pour le stationnement de la discothèque va créer un passage de véhicules plus important dans le village de Port Salio, en période nocturne. Il aurait été judicieux de prévoir un accès direct à ce parking en contournement du village.

Les éventuelles nuisances liées au trafic portuaire ne sont pas évoquées. Il semble qu'elles mériteraient, pour le moins, une qualification et le cas échéant des mesures adéquates.

## • Qualité de l'air

Il n'est pas fait état des nuisances potentielles ou réelles liées à la présence des bateaux de transport de passagers dans le port du Palais ni des mesures éventuelles à prendre.

### 3.4 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) commun aux quatre PLU communaux, mentionne la lutte contre le changement climatique, comme élément des objectifs en matière de mobilité : « *Par ailleurs, les actions mises en œuvre à travers le PADD [de promotion des modes de déplacement pour tous] devront participer à la réduction des gaz à effet de serre et ainsi limiter le changement climatique* ».

S'il est vrai que l'action sur les déplacements, qui constituent le secteur principal d'émission de CO<sub>2</sub> représente un levier important d'atténuation du changement climatique, l'ambition pourrait être étendue à d'autres leviers d'atténuation et d'adaptation au changement climatique. En l'absence de Plan Climat Air Énergie territorial (PCAET) **il aurait été utile de proposer, en amont, une ambition globale et des objectifs en matière de politique climatique, au regard des vulnérabilités du territoire, de ses potentiels et de ses besoins.**

Le document propose néanmoins plusieurs orientations intéressantes en matière de transition énergétique, au titre de son ambition de « *promouvoir les énergies renouvelables, les économies d'énergie et l'habitat durable* », en prenant soin, toutefois, de préciser que « *cependant, cette évolution ne doit pas dénaturer le paysage de l'île et devra s'insérer au mieux au sein de son environnement* ».

En l'espèce, la stratégie proposée dans le PADD commun des quatre communes, **même si elle valide l'enjeu de transition énergétique, semble privilégier l'enjeu de protection des paysages et du cadre de vie existant, sans proposer d'orientation spécifique.**

Les énergies renouvelables ne sont traitées dans les quatre PLU que dans la partie réservée aux réseaux et sous l'angle d'une unique orientation, très encadrée, ne concernant que les constructions neuves. Cet encadrement des règles favorables au développement de la production d'origine renouvelable est plus poussé dans le règlement spécifique de la commune de Bangor.

***L'Ae recommande que la déclinaison des ambitions des quatre communes dans la lutte contre le changement climatique et son articulation avec les différentes mesures de protection soit fortement précisées par des mesures concrètes traduisant effectivement la volonté affichée.***

Un des objectifs du PADD est de développer des liaisons alternatives de transport afin de promouvoir l'usage raisonné de l'automobile et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Le projet de PLU encourage le développement des circulations alternatives (vélo, marche) par la création de nouveaux cheminements au sein de la zone agglomérée. Pour Locmaria, les orientations sont ciblées sur les déplacements doux entre la centralité du bourg et les futurs OAP et la piste cyclable entre les villages de Bornor et Kernipily.

La route côtière desservant les différentes plages de la commune mériterait d'être aménagée par des pistes cyclables sécurisées.

REÇU LE  
06 AOÛT 2018

Auray, le 3 Août 2018

Personne chargée du dossier :  
M. Vianney RICHARD  
Chef de projet Planification  
Tél. : 02.22.76.03.44  
vianney.richard@auray-quiberon.fr

Monsieur le Maire de LOCMARIA  
Mairie  
Rue des Acadiens  
56360 LOCMARIA

**N réf.** : MJ/KJ/EC/VR/MLJ/JF/2018-083

**OBJET** : Observations sur le projet de PLU

**PJ** : Décision du Président – Avis sur le PLU de la commune de Locmaria

Monsieur le Maire,

Le 11 mai dernier, le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par la commune de Locmaria a été transmis pour avis au Pays d'Auray, en charge du suivi et de la mise en œuvre du Schéma de Cohérence territoriale, conformément à l'article L.153.16 du Code de l'Urbanisme et je vous en remercie.

Après analyse par mes services, il est apparu que certains éléments de ce projet seraient à adapter pour sécuriser ou améliorer l'écriture des différentes pièces de votre document d'urbanisme au regard de la compatibilité de votre projet avec le SCOT du Pays d'Auray.

Il nous semble ainsi opportun que la commune puisse en tenir compte avant l'approbation de son PLU, et c'est pourquoi j'ai l'honneur de les porter à votre connaissance au travers de la Décision du Président ci-jointe.

Espérant que ces éléments puissent être utiles à la commune dans l'élaboration de son projet, je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,

Michel JALU





## PETR du Pays d'Auray

N° 2018DP/23 – Feuille 1

### DECISION DU PRESIDENT dans le cadre de la délégation prévue par délibération du Comité syndical en date du 19 décembre 2016

#### Avis sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Locmaria

Je, soussigné Michel JALU, Président du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays d'Auray,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération n°2016-33 du Comité syndical 19 décembre 2016, donnant délégation au Président pour l'expression des avis et remarques sur les différentes procédures d'évolution des documents d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme, carte communale, qu'il s'agisse d'élaboration, révision, modification ou mise en compatibilité) et sur les procédures et documents liés (Sites Patrimoniaux Remarquables, Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, Plan de Prévention des Risques) des communes du territoire ou des Communes voisines ;

CONSIDERANT que le Pays d'Auray est compétent en matière d'élaboration, de suivi et de mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), il est associé à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) de son territoire en application de l'article L.132-9 du Code de l'urbanisme.

CONSIDERANT que le Pays d'Auray a été sollicité pour avis le 11 mai 2018 sur le projet de PLU arrêté de la commune de Locmaria et dispose d'un délai de 3 mois pour émettre cet avis.

CONSIDERANT que le PLU a pour ambition de poursuivre le développement de la commune. Il vise ainsi l'accueil de 997 habitants en 2029, soit 140 habitants supplémentaires. Pour cela, il prévoit la réalisation de 155 logements sur la période du PLU, ce qui est conforme aux attentes du SCOT.

Ces besoins en logements seront couverts pour les 2/3 par les disponibilités existantes au sein du bourg, avec une densification du tissu existant. Les secteurs en extension répondent par ailleurs à l'objectif de densité de 20 logements / ha fixé par le SCOT.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement fixent des règles visant à ce que les opérations de plus de 10 logements contiennent 20% de logements locatifs sociaux, conformément à ce dernier.

Envoyé en préfecture le 03/08/2018

Reçu en préfecture le 03/08/2018

Affiché le

ID : 056-200050219-20180803-2018DP23-AU

## N° 2018DP/23 – Feuille 2

### DÉCIDE

DE FORMULER un avis favorable sur le projet de PLU arrêté, dans le cadre de la période de notification du dossier aux Personnes Publiques Associées ;

DE SOUMETTRE à la commune les suggestions et propositions annexées à la présente Décision visant à permettre l'amélioration de l'écriture du PLU en vue d'en renforcer la sécurité juridique et de veiller à la cohérence et compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera transmis au contrôle de légalité et publié au recueil des actes administratifs le :

**03 AOÛT 2018**

Fait à Auray, le 3 Août 2018

Le Président,

Michel JALU



## PETR du Pays d'Auray

### Observations et recommandations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Locmaria

## Analyse du projet de PLU au regard de sa compatibilité avec le SCOT

### En matière de développement économique

#### • **Activités commerciales :**

Le PLU suit les recommandations du SCOT en ce qu'il affiche la volonté de maintenir et renforcer le commerce de détail par la mise en place d'une interdiction de changement de destination au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme (CU) en identifiant les commerces à protéger au niveau du centre-bourg, outil dont les modalités d'application sont retranscrites au sein du règlement écrit.

Le SCOT incite par ailleurs à la polarisation du commerce sur les communes pour favoriser la dynamique commerciale. Différents outils ou orientations y sont proposés. Pour autant le volet commercial du SCOT est en cours de modification et ceux-ci pourraient être amenés à évoluer prochainement.

#### • **Activités agricoles :**

Le SCOT vise à minimiser l'impact de l'urbanisation sur le fonctionnement et le développement des exploitations agricoles. Pour cela, il demande à ce que le positionnement des espaces à urbaniser soit établi au regard d'un bilan qui considère l'intérêt urbanistique de la zone à urbaniser, les impacts environnementaux, la prise en compte des risques et l'impact sur l'activité agricole. A la lecture du rapport de présentation et notamment du diagnostic agricole, on ne trouve pas trace du bilan des zones à urbaniser sur l'activité agricole. Le rapport de présentation pourrait être complété afin d'une part de détailler les impacts de l'urbanisation à l'échelle de l'exploitation concernée et à l'échelle communale et d'autre part de justifier pourquoi tel secteur a été préféré à tel autre pour positionner les extensions d'urbanisation.

Il convient également d'être vigilant dans la désignation des entités urbaines significatives puisque les secteurs de Kerdavid et du Grand Cosquet se situent à proximité d'exploitations agricoles et des parcelles potentiellement constructibles se trouvent à l'intérieur du périmètre sanitaire. Il conviendrait soit de modifier le périmètre de ces zones UC, soit de justifier de l'absence d'impact sur les exploitations du fait d'une cessation prochaine d'activité par exemple.

#### • **Développement touristique et préservation du patrimoine :**

La préservation et la mise en valeur du patrimoine vernaculaire est un enjeu du territoire identifié par le SCOT. Cette orientation est également reprise dans le PADD du PLU. Le règlement graphique identifie ce patrimoine et les règles de préservation sont bien retranscrites dans le règlement écrit. Par contre, on ne trouve pas trace sur le règlement graphique des zones de présomption archéologique contrairement à ce qui est précisé au sein du règlement écrit p. 116.

Par ailleurs, une des orientations générales du PADD afin de préserver les paysages de l'île est d'identifier différents cônes de vues, élément que l'on ne retrouve pas sur le règlement graphique. Il conviendrait ainsi d'en identifier pour assurer la sécurité juridique du PLU ; la cohérence entre l'écriture du PADD et les outils réglementaires qui en découlent étant un point ouvrant droit à contentieux. De plus, le développement de cet outil permettrait également de répondre aux objectifs suivants du SCOT (DOO p. 46 et 90) :

- « affirmer le caractère insulaire, par le maintien de vues sur la mer dans une « épaisseur » suffisante correspondant, de manière présumée, à l'épaisseur des espaces proches du rivage » ;

- « maintenir les points de vue sur la côte pour inscrire le lien entre les îles et l'espace continental du Pays » ;



- « *préserver les cônes de vues en direction des éléments de patrimoine* ».

Si la commune choisissait de suivre cette recommandation, il y aurait lieu de ~~modifier les~~ règlements graphique et écrit.

Dans le cadre de l'objectif de valorisation des paysages, le SCOT vise à la pérennisation des éléments bocagers. Pour cela, les communes doivent mettre en œuvre des principes de préservation contribuant au maintien des éléments bocagers dans leur fonctionnalité globale : le maillage global est préservé permettant à chaque élément de bocage d'assurer ses fonctions (paysagères, biologiques, pédologiques et économiques). Le PLU identifie bien les haies à préserver et les règles afférentes sont définies au règlement écrit.

Enfin, le SCOT incite au renforcement du réseau des liaisons douces et cyclables et à la constitution d'un réseau de sentiers de découverte. Cette thématique a été prise en compte au regard des « chemins à préserver » identifiés au règlement graphique qui correspondent à la servitude littorale. Il aurait été également intéressant d'inscrire des itinéraires permettant de « renforcer le réseau de liaisons douces / cyclables fonctionnelles entre les communes » (objectif du DOO p. 52) et de valoriser les éléments paysagers et patrimoniaux de la commune (DOO p. 47 et 86). Le rapport de présentation serait également à compléter sur cette même thématique pour présenter l'état de l'existant sur la commune.

### **En matière environnementale**

- **Trame verte et bleue**

Le PADD présente la carte de synthèse des éléments de la Trame Verte et Bleue de Belle-Ile en Mer. Cette cartographie reprend l'ensemble des pôles de biodiversité et des axes de continuité écologique définis par le SCOT.

Le SCOT fixe comme objectif pour les documents d'urbanisme communaux de préserver le fonctionnement naturel des hydrosystèmes et des zones humides. Le projet de PLU identifie et protège les zones humides par un classement dans un zonage particulier (Azh et Nzh). Les règles de protection de ces milieux se retrouvent dans trois parties différentes du règlement écrit : au sein des zones A et N dans les articles 1.1 (usages des sols) et 2.3 (traitement environnemental) et dans le Titre V (Dispositions précisant des éléments particuliers du règlement). Dans un souci de cohérence et afin de faciliter la lecture du règlement, l'ensemble des dispositions relatives aux zones humides pourraient être intégrées aux articles correspondants des zones Azh et Nzh (1.1 usages des sols). D'autant plus que les règles situées au sein du titre V et aux articles 2.3 des zones N et A s'appliquent aux espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme et aucune zone humide n'a été identifiée à ce titre au sein du règlement graphique.

De la même façon que pour les zones humides, le PLU devrait contenir un inventaire des cours d'eau que l'on ne retrouve pas au sein du rapport de présentation. De plus, les cours d'eau pourraient être identifiés sur le règlement graphique afin notamment de permettre au service instructeur d'appliquer la règle d'éloignement de 35 mètres, inscrite au sein du titre V du règlement. Par ailleurs, les articles 2.3 des zones A et N règlementant la protection des cours d'eau pourront être supprimés puisqu'ils créent un doublon avec le Titre V ou, au moins, modifiés puisqu'ils mentionnent un retrait de 5 m par rapport aux cours d'eau (au lieu des 35 m).

- **Consommation d'espace**

Le PLU est bien dans une logique de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain puisqu'il acte la consommation de 2,7 ha (p.39 de la partie « Justifications » du rapport de présentation), soit une réduction de 83% par rapport à la période précédente. En effet, 21,5 ha de terres agricoles, naturelles ou forestières ont été consommés sur la période 1999-2009 selon la méthodologie proposée par le Pays d'Auray et 15,8 ha sur la période 2004-2014 selon la méthodologie du bureau d'études basée sur une analyse des fichiers fonciers. Le projet

de PLU va donc bien au-delà de l'objectif de réduction affiché à la page 44 de ce rapport à la période 1999-2009.

Enfin il convient d'être vigilant dans l'écriture du rapport de présentation (RP – p.34) et de l'affichage des objectifs du SCOT. En effet, ce dernier ne définit pas d'objectif de consommation foncière à la commune mais à l'échelle du pôle de vie, soit 32 ha pour Belle-Ile sur la durée du SCOT (2014-2029).

Par ailleurs, le SCOT prévoit de prioriser l'intensification des espaces urbanisés existants. Pour cela, il fixe comme principe la réalisation de 50% des objectifs de construction dans le tissu urbain (avec possibilité de moduler à la hausse ou à la baisse en fonction des disponibilités foncières existantes dans le tissu), tout en visant une élévation des densités urbaines existantes.

Pour déterminer le potentiel foncier au sein de son enveloppe urbaine, la commune s'est appuyée sur une méthodologie présentée p. 33 du rapport de présentation. Afin de mieux comprendre les résultats, l'ensemble du travail réalisé (méthodologie et principales étapes avec illustrations cartographiques) mériterait d'être présenté et non seulement la cartographie finale. En effet, cette dernière montre qu'un certain nombre de parcelles n'ont pas été comptabilisées alors qu'elles semblent pourtant disponibles et certains potentiels identifiés apparaissent plutôt comme de l'extension urbaine. Le sujet du réinvestissement urbain et l'identification d'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) sur ces espaces étant particulièrement sensible, il convient d'être précis et clair dans l'argumentation et de permettre à chaque citoyen de comprendre pourquoi tel secteur a été retenu mais pas tel autre.

De plus, il ne semble pas avoir été fait usage de la notion de dureté foncière. Pourtant le SCOT admet que l'ensemble des parcelles ne soient pas retenues du fait de la difficulté potentielle à mobiliser le foncier « *sous réserve de justification, un coefficient de rétention foncière évalué au regard des évolutions connues au cours des années antérieures permettra de préciser la part de ces disponibilités réellement mobilisable.* » DOO p. 69.

A titre d'exemple et d'information, un recensement du potentiel foncier tenant compte de cette dureté foncière a été réalisé en début d'année par le Pays d'Auray sur Belle-Ile (selon une méthodologie travaillée en partenariat avec Auray Quiberon Terre Atlantique et d'autres partenaires bretons) et fourni au bureau d'études en charge du PLU. Les cartographies et tableaux qui en sont issus peuvent illustrer la logique de recensement ici proposée.

Au regard du projet de PLU arrêté, on note la réalisation de 96 logements en densification (dans le bourg et dans les différents Secteurs Urbanisés de Densité Significative (SUDS) identifiés) et 55 logements en extension, soit 62% des objectifs de production de logements assurés en densification. Il respecte donc l'objectif du SCOT de prioriser l'intensification des espaces urbanisés existants.

	Surface	Densité	Nombre de logements
<b>Secteurs en densification</b>	3	20 logements / ha	60 logements
<b>SUDS</b>			36 logements
<b>Secteurs en extension soumis à OAP</b>	2	20 logements / ha	40 logements
<b>Secteurs en extension non soumis à OAP (zones U)</b>	0.7	20 logements / ha	15 logements
<b>Changement de destination en zone A et N</b>			4 logements
<b>TOTAL</b>	<b>5.7 ha</b>		<b>155 logements</b>

## En matière d'habitat et développement urbain

### • Habitat

Le PLU reprend bien la règle de production de logements locatifs sociaux en imposant 20% dans les opérations de plus de 10 logements en zone urbaine (Ua, Ub, et 1AU).

Les objectifs de production de logements sont d'autre part compatibles avec ceux définis par le SCOT :

### **Adéquation des objectifs de production de logements du PLU avec le SCOT**

Objectifs du SCOT		Objectifs du PLU
2019-2023	45 / an	Bangor : 173 (RP* p. 35)
5 ans	225	Locmaria : 155 (RP* p. 34)
2024-2029	43/an	Sauzon : 121 (RP* p. 36) /176
6 ans	260	(PADD)
Objectif sur la durée des PLU	485	449 (base RP*)
Soit une différence de 36 logements représentant un différentiel de 7%		

### • Densités

Le SCOT définit en matière de densité un objectif de 20 logements / ha en moyenne pour les extensions. Dans le tissu urbain, un principe d'élévation des niveaux de densité actuel est recherché.

L'objectif pour les extensions est bien repris dans le PLU et les secteurs en densification présentent une densité moyenne de 20 logements / ha. Sur ce dernier point, il revient toutefois au PLU de démontrer qu'il respecte bien l'objectif du SCOT, à savoir afficher une progression par rapport aux densités existantes. Le rapport de présentation est donc à compléter sur ce point en présentant l'analyse de la densité des tissus urbanisés.

Enfin, il n'est pas mis en place d'outils dans le PLU permettant de faire respecter dans le tissu urbain existant la densité de 20 logements /ha sur les secteurs diffus. Une OAP portant sur le potentiel foncier diffus, repéré dans le cadre du travail sur le potentiel foncier, pourrait être intéressante pour cela pour permettre de gérer l'implantation des constructions en vue d'une densification progressive dans le temps (voir par exemple le PLU d'Erdeven sur ce point).

## **Remarques diverses permettant l'amélioration de l'écriture du document et sa sécurité juridique**

Les remarques présentées ci-dessous correspondent :

- aux erreurs ou incohérences relevées lors de l'analyse des documents,
- à des points de vigilance et propositions d'adaptation quant au respect des réglementations en vigueur,
- aux pistes d'amélioration du règlement écrit pour faciliter la compréhension et l'application du document lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

### **Sur la prise en compte de la Loi Littoral**

La limite des Espaces Proches du Rivage (EPR) peut être supprimée du règlement graphique. Il s'agit en effet uniquement d'une présomption d'EPR, le juge saisi sur un recours sur un permis peut librement apprécier différemment son tracé. Cette délimitation a toutefois toute sa place dans le rapport de présentation pour justifier de la bonne prise en compte des règles associées au sein du PLU et pour aider le service instructeur à se positionner sur les demandes d'autorisation d'urbanisme.

### **Sur le rapport de présentation**

La cartographie de la Trame verte et bleue au sein du PADD fait apparaître les différentes composantes, corridors, pôles de biodiversité à conforter et valoriser. Le rapport de présentation, doit quant à lui justifier la cartographie du PADD et expliquer comment a été définie cette trame (ou a minima comment a été précisée celle du SCOT si tout le travail n'a pas été refait). Or il ne fournit aucune explication en ce sens et ne propose que la carte finale de ce travail (p. 139). On notera, contrairement à ce qui est évoqué sur cette page, que le Schéma Régional de Cohérence Ecologique a bien été finalisé et approuvé depuis.

P.79 : il est fait référence à l'article R151-20 du code de l'urbanisme pour justifier les OAP sur les zones UC. Cet article correspond à la définition des zones à urbaniser (1AU). Il conviendrait plutôt de faire référence à l'article R151-7 du code de l'urbanisme.

P.91 : dans le descriptif de la zone N, il est fait mention du zonage NLc correspondant à la zone dédiée au camping et caravanning de Kerdalidec. Or, sauf erreur, ce zonage n'apparaît pas sur le règlement graphique. Cette référence peut donc être supprimée.

### **Sur le règlement graphique**

Conformément à la jurisprudence, le règlement graphique du PLU prévoit bien un zonage en mer. Il sera toutefois nécessaire de prévoir des limites à cette zone afin d'avoir des polygones fermés dans la version numérisée du PLU pour permettre sa bonne intégration au Géoportail de l'urbanisme. A titre d'information, les services de l'Etat (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) semblent recommander un zonage couvrant une surface allant jusqu'à 3 milles de la cote.

Dans un esprit d'harmonisation des règlements entre communes du territoire, certaines appellations de zonage pourrait évoluer afin de prendre en compte les pratiques habituelles :

- Ns pourrait devenir le NDs
- A pourrait devenir le Aa
- N pourrait devenir le Na

Pour des questions de lisibilité du règlement et éviter des erreurs d'interprétation ultérieures, il conviendrait également de commencer les libellés au niveau du sous-index dès lors qu'un zonage présente deux sous-zonages. Par exemple ici la zone UB deviendrait UBa et de fait la UBa deviendrait UBb. Lorsqu'il sera notamment question de parler des zones UB par la suite pour désigner les 2 sous-zonages en même temps cela évitera de croire qu'on ne parle que du premier sous-zonage.

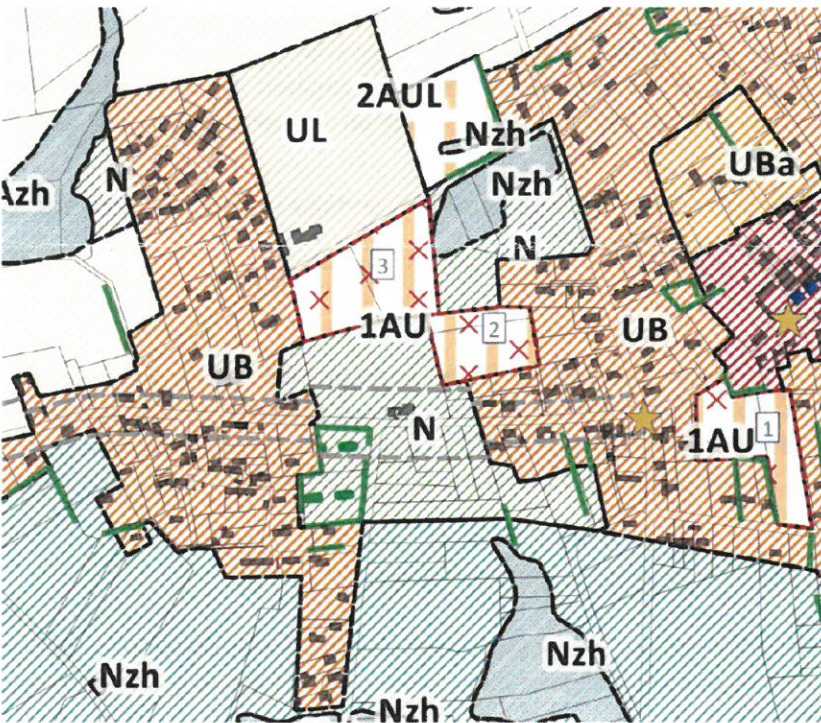
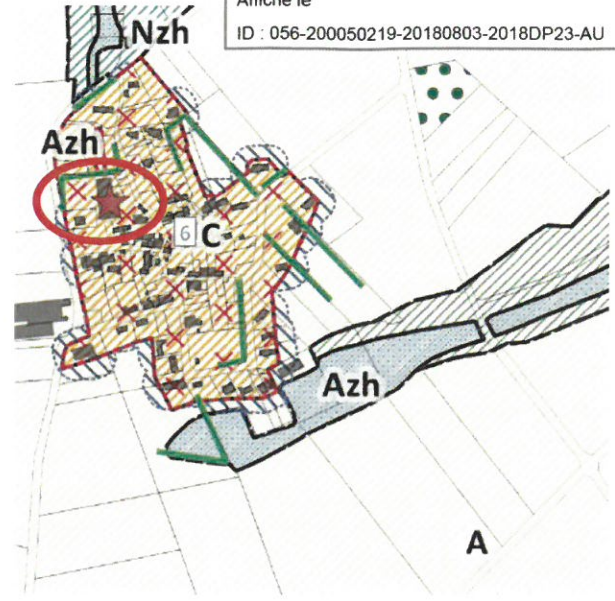
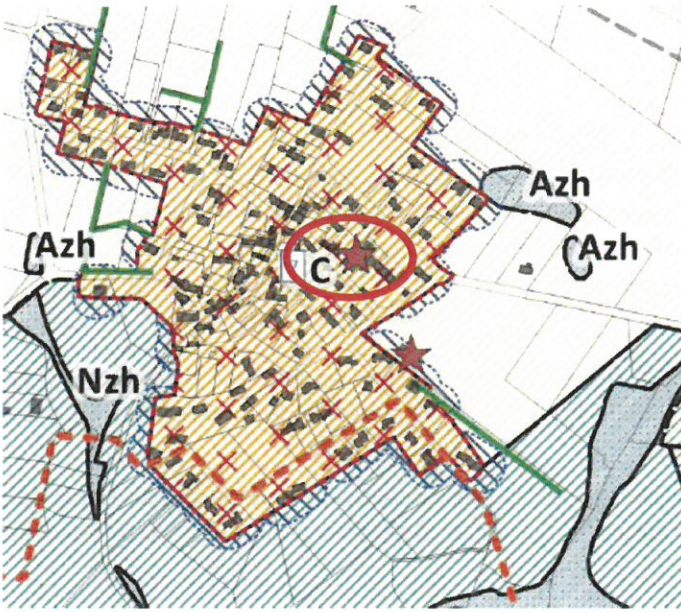
Le règlement graphique pourrait être complété du zonage archéologique s'il y a lieu.

Les marges de recul de part et d'autre des départementales sont à supprimer au niveau des parties agglomérées, notamment au niveau du bourg. Ces règles ne s'y appliquent pas. En effet, dans le règlement de voirie du conseil départemental adopté le 16/09/2016 il est prévu :

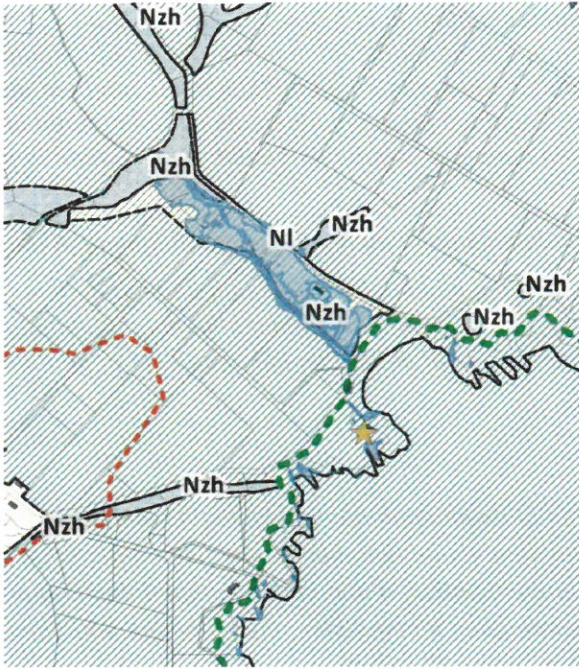
- un recul de 35 m de part et d'autre de l'axe de la chaussée dans les zones naturelles (zone N et A),
- 20 mètres de recul de part et d'autre de l'axe de la chaussée dans les zones urbaines ou urbanisables (U ou AU hors agglomération)
- En agglomération : étude selon le contexte local.

La légende du règlement graphique est à modifier en ce qu'elle identifie la zone NIa comme étant affectée à l'accueil de caravanes et la zone NI aux activités sportives et de loisirs. Au regard de l'écriture du règlement écrit, il semble qu'il y ait une inversion.

Il y a deux changements de destination autorisés en zone UC. Ces étoiles sont inutiles et peuvent être supprimées au regard du zonage et du règlement écrit permettant de fait le changement de destination.

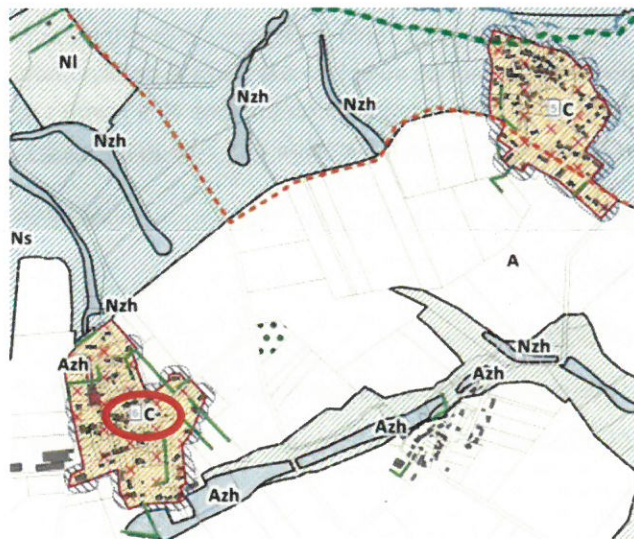


La zone 2AUL, au regard de sa localisation, est directement accessible et doit certainement être desservie par les réseaux. Si tel est bien le cas, il est nécessaire de la rebasculer en zone 1AUL sous peine de risquer une erreur manifeste d'appréciation et de voir ce zonage annulé par le juge. De fait, elle devra être couverte par une OAP (R151-20 CU). Un phasage de l'ouverture à l'urbanisation au sein des OAP pourra se substituer au zonage 2AU si l'objectif était de n'ouvrir cette zone que dans un deuxième temps.



La zone NI située au nord-est de la commune est difficilement visible sur le règlement graphique du fait de la superposition de la couche submersion marine. Cette dernière pourrait afin d'alléger le zonage n'être représentée que par un périmètre et non par un aplat de couleur.

Enfin, toujours afin d'améliorer la lisibilité du règlement graphique, il conviendrait de veiller aux différentes étiquettes qui se superposent, notamment celles des différentes zones UC et celles du n° de l'OAP correspondante.



### Sur le règlement écrit

- En zone U

Zone UA/UB/UC, article 1.1 : afin de clarifier la règle il serait préférable d'utiliser le terme d'annexe plutôt que celui de dépendance qui n'est plus utilisé depuis la loi ALUR.

Zone UA, article 2.2 : le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 2.2 réglementant les clôtures peut être supprimé. Il s'agit d'une répétition du dernier alinéa de la partie précédente « escaliers extérieurs, extensions et bâtiments annexes » qui n'a pas sa place ici.

Zone UA, article 2.2 (les volumes) : La règle précise que « les appentis sont limités à 2 si le volume est inférieur à 12m et à 3 si le volume principal est supérieur à 12m ». Pour bien comprendre cette règle, il conviendrait de préciser la mesure du volume en parlant de m<sup>3</sup>, ou sinon parler de longueur ou de surface.

Zone UB, article 3.2 : les articles concernant l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales sont à compléter afin de supprimer la mention « en cours de réactualisation ».

Zone UC, article 2.1 : La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être « *implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m* ». Ce type de rédaction peut poser des difficultés au moment de l'instruction en effet certaines façades du bâtiment ne possède pas d'égout, il conviendrait plutôt de faire référence au « point le plus haut » qui correspond au faitage des constructions avec une toiture à 2 pentes ou d'imposer une implantation en recul de x mètres.

Zone UC, article 1.1 : l'alinéa concernant les changements de destination identifiés au règlement graphique peut être supprimé. Ces dispositions ne concernent que la zone A ou N.

Zone UL/1AUL, article 1.1 – usage des sols et destination des constructions : Seuls les logements liés au gardiennage sont autorisés. Il pourrait être intéressant de prévoir une surface maximale pour ce type de construction.

- **Zones A et N**

Un point de vigilance peut être évoqué concernant les changements de destination des bâtiments étoilés en zone A et N. En effet, le règlement écrit n'interdit pas l'implantation d'artisans ou de commerces dans ces bâtiments. Il serait préférable de cantonner ces changements de destination à de l'habitat, d'une part au regard des risques potentiels de conflits de voisinage à venir, d'autre part des difficultés liées à l'évolution ultérieure des bâtiments créés (extension limitée des bâtiments existants et uniquement à destination d'habitat).

Zone A, article 1.2 : L'extension mesurée des habitations existantes est autorisée dans les conditions suivantes : « [...] dans la limite de 30% de la surface existante à la date d'approbation du PLU ». Cette rédaction ne précise pas s'il est fait référence à l'emprise au sol ou à la surface de plancher. Aussi, pour faciliter la compréhension de la règle, elle pourrait être rédigée de la manière qu'en zone N, à savoir : « *l'extension mesurée des constructions est possible sous condition [...] que l'extension n'excède pas 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU* ».

- **Annexes :**

Définitions générales :

Acrotère et hauteur maximale : des schémas pourraient venir illustrer ces définitions.

Emprise au sol : il serait intéressant de rajouter la référence de l'article du Code de l'urbanisme qui définit cette notion.

**OAP :**

Les secteurs soumis à OAP sont situés en zone 1AU. Le règlement les soumet à opération d'aménagement d'ensemble, ce qui implique que l'opération porte sur une portion substantielle de la zone considérée, la jurisprudence retient le seuil de 60% de l'assiette foncière. Afin d'éviter des blocages potentiels dans l'urbanisation de ces secteurs, la commune pourrait définir des tranches soumises à OAP. Si la commune retient ce choix, il conviendra d'une part de le préciser dans le règlement écrit et d'autre part de modifier les OAP en intégrant un paragraphe introductif précisant cela et en délimitant les tranches dans chaque OAP. En plus de faciliter l'aménagement de ces secteurs, cela permettra également à la commune de maîtriser l'urbanisation.

# **UNION BELLÎLOISE POUR L'ENVIRONNEMENT ET LE DÉVELOPPEMENT**

Ramonette B.P.69 56360 LE PALAIS BELLE-ÎLE TEL. 02 97 31 32 14 union.belliloise@orange.fr  
ASSOCIATION AGREEE AU TITRE DE L'ARTICLE L141-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Le président : Jean Daumas-Bédex

## **Projet arrêté de PLU de Locmaria : AVIS**

**Les documents graphiques sont très peu lisibles : il n'y a aucune indication toponymique et il est très difficile – même pour un résident permanent - d'y identifier les lieux et les routes. Leur consultation posera certainement des problèmes aux habitants désireux de s'informer.**

**Des fautes d'orthographe subsistent (usagers pour usagés par exemple) qui font craindre une négligence regrettable dans l'établissement d'un document de cette importance.**

## **Première partie : OBSERVATIONS GENERALES**

### **I - La loi Littoral est-elle respectée ?**

NB Ce point concerne les PLU des quatre communes de Belle-Ile

#### **I-1 La terminologie légale n'est pas respectée**

**Nous rappelons que depuis 2013 la jurisprudence a confirmé de façon constante l'interdiction absolue de construire dans les dents creuses des hameaux (cf fascicules Loi Littoral)**

##### **I-1.1 Disparition de la terminologie légale**

Belle-Île est un territoire où s'appliquent les dispositions de la loi « Littoral », la loi ALUR et le SCOT. La terminologie utilisée dans ces textes légaux et réglementaires en vigueur en matière d'urbanisation définit et utilise de façon univoque les mots « hameau, village, agglomération, hameau nouveau intégré à l'environnement » et seulement ceux-là pour désigner des espaces urbanisés. Ces termes se retrouvent d'ailleurs dans le PADD.

**Le hameau disparaît dans les nouveaux PLU**

##### **I-1.2 Remplacement de hameau par une autre terminologie : « entité urbaine » et création d'un tout nouveau type de secteur urbanisé : l' « entité urbaine significative ».**

**« Le développement urbain se caractérise par la présence de quatre bourgs, deux villages et une constellation d'entités urbaines isolées. (rapport de présentation justifications)**

I-1.2.1 Les « hameaux » de Belle-Ile sont renommés « entités urbaines (isolées) » .

I-1.2.2 Certains hameaux sont choisis dans les quatre communes, pour redevenir constructibles dans les dents creuses et renommés « entités urbaines significatives » Ils sont au nombre de 15 pour l'ensemble de l'île – 6 à Bangor, 5 à Locmaria, 3 à Palais, 1 à Sauzon

**Les entités urbaines significatives sont traditionnellement un ensemble de constructions isolé et distinct de**



l'agglomération ou du village, (rapport de présentation justifications)

*On peut s'interroger non sur les motivations – il s'agit peut-être de la volonté de construire dans les dents creuses des hameaux - mais sur la légalité de cette apparition ex-nihilo d'une catégorie privilégiée d'espace urbanisé inexistante dans la loi Littoral, la loi ALUR, le SCOT et la jurisprudence.*

## I-2 Sur quoi cette adaptation de la loi Littoral s'appuie-t-elle ?

**Sur une référence au « Conseil d'Etat 3 avril 2014 Source : note de Maître Cazin en date du 16 juillet 2014. »**

On trouve cette référence – presque par hasard - dans le « **rapport de présentation** » de chaque dossier de PLU, dans un sous paragraphe intitulé 1.3.1 ANALYSE ENTITES URBAINES, ETUDE DES POTENTIALITES DE DENSIFICATION DES ENTITES URBAINES SIGNIFICATIVES (HORS BOURG ET VILLAGE AU SENS DU SCOT) lui-même inclus dans un paragraphe intitulé .. 1.3 ANNEXES,

**Remarque : la justification de la création de ces « entités urbaines significatives » étant la clé de voute de chacun des PLU, on peut être surpris de la trouver dans une rubrique qui n'attire pas vraiment l'attention...**

**Tous les autres documents réglementaires sont élaborés à partir de ces choix – sans y revenir - comme s'ils étaient des faits acquis.**

### **I-2.1 Première étape : les PLU définissent, parmi tous les secteurs construits de Belle-Ile, des « entités urbaines », en se référant à une définition par le Conseil d'Etat du « hameau nouveau intégré à l'environnement »**

page 4 de cette « ANNEXE 1.3.1 », on lit

Par analogie, la définition des entités urbaines significatives est repartie de la définition suivante : « **Un (sic) entité urbaine comprend les caractéristiques suivantes (définition par analogie avec la notion de **entité urbaine nouveau (sic) intégré (sic) à l'environnement** », cf CE 3 avril 2014 Source : note de Maître Cazin en date du 16 juillet 2014) »**

**Référence est faite à l'arrêt du Conseil d'Etat** concernant la commune de Bonifacio, rendu le 3 avril 2014. En l'occurrence, cette instance apporte spécifiquement un éclairage sur la définition du « **hameau nouveau intégré à l'environnement** » : il s'agit « *d'une extension de l'urbanisation de faible ampleur intégrée à l'environnement.*

*Mais les rédacteurs des PLU remplacent délibérément hameau par entité urbaine :*  
**« un hameau nouveau intégré à l'environnement » devient « un (sic) entité urbaine nouveau (sic) intégré(sic) à l'environnement ».** *Ils en oublient même le genre grammatical et l'accord !*  
**La phrase est transformée en véritable charabia**  
**La manipulation est évidente.**

**Nous insistons sur le fait que le Conseil d'Etat** définit les « hameaux **nouveaux** intégrés à l'environnement » (donc des créations de hameaux) alors que dans les PLU les « entités urbaines » sont en réalité des « hameaux » **existants** et non des « hameaux **nouveaux** » dont la création n'est pas autorisée à Belle-Ile par le SCOT.

**Les rédacteurs s'emparent de la définition que donne le Conseil d'État du « hameau nouveau intégré à l'environnement » (terminologie légale) et la détournent ainsi et pour en faire la**

définition de l'« entité urbaine » - hameau existant.

Nous avons appelé l'attention des quatre maires, de la DDTM et du cabinet Clttanova sur ce point dans un document de 13 pages envoyé à l'issue de la présentation du projet aux PPA en février 2018 – nos remarques ont été ignorées...

## I-2.2 Deuxième étape : les PLU définissent les caractéristiques des « entités urbaines » en utilisant les critères du Conseil d'Etat concernant les « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » :

Critères du Conseil d'Etat

Le Conseil d'Etat définit le **hameau nouveau intégré à l'environnement** par deux critères, nous citons  
 1- **la réalisation d'un petit nombre de constructions de faible importance, proches les unes des autres**  
 2- **et formant un ensemble dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrivent dans les traditions locales». (CE 3 avril 2014)**

Critères des PLU

Dans l'« ANNEXE 1.3.1» page 4 apparaissent 3 critères de choix des « entités urbaines » :

1- **comprendre un petit nombre de constructions de faible importance, proches les unes des autres**  
 2- **constituer un espace organisé de manière à créer une entité autonome d'urbanisation**  
 3- **répondre à des caractéristiques et une organisation qui s'inscrivent dans les traditions locales.**

Le critère 1 correspond à la définition par le CE des « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement », mais « la réalisation d'un petit nombre de constructions » est remplacé par « comprendre un petit nombre de constructions »... Il est traduit dans le PLU par : « présence d'au moins 30 logements »

Le critère 3 est textuellement le même que celui du CE : il est traduit dans le PLU par :

« - un noyau ancien datant d'avant 1950,  
 - un centre urbain dense constitué d'une dizaine de constructions à l'alignement des voies et emprises publiques ou organisées autour d'un commun / placette »

Un autre critère a été ajouté : à savoir

**« constituer un espace organisé (?) de manière à créer une entité autonome (?) d'urbanisation ».**  
 Ce troisième critère est traduit par deux conditions : la présence d'« **une voirie secondaire et une densité d'au moins 10 logements/ha.** »

## I-2.3 Troisième étape : les PLU définissent Les « entités urbaines significatives »

Toujours dans l'« ANNEXE 1.3.1» page 6 et ss apparaissent les critères de choix d' « entités urbaines constructibles » nommées dans les documents « entités urbaines significatives » qui seraient classées en zone UC et constructibles dans les dents creuses.

**Critères de classification des entités urbaines significatives de Belle-Ile en Mer**

C'est la combinaison de différents critères qui a déterminé la constructibilité possible au sein des entités urbaines.

- **NOMBRE** : Entités constituées d'au moins 30 logements
- **DENSITÉ** : Le tissu bâti est qualifié de 'lâche' lorsqu'il est inférieur à 10 logements/ ha.
- **DESSERTE** : Desserte de l'entité par plusieurs voies connectées.
- **ANCIENNETÉ** : Présence d'au moins 1 logement avant 1950.
- **CENTRE URBAIN CONSTITUÉ** : Un centre urbain dense constitué d'une dizaine de constructions à l'alignement

des voies et emprises publiques ou organisées autour d'un commun/placette.

**Des éléments contextuels sont présentés dont**

« **la capacité des réseaux** . (les schémas directeurs d'assainissement des eaux usées et pluviales sont en cours de réalisation) **Ces schémas ne sont pas détaillés.**

#### **I-2.4 La Densité du tissu bâti : pourquoi avoir choisi « logement » plutôt que « construction » ?**

Les copies de cadastre présentées dans les documents fondent de fait leurs calculs de densité sur les représentations des maisons au cadastre donc sur des « **constructions** ». Les textes légaux ne prennent en considération que « la densité significative des **constructions** ».

Pourtant on observe que la traduction des critères d'identification des « *entités urbaines significatives* » est exprimée en terme de « **logements** ».

**L'adoption de ce critère n'est pas sans conséquences** : les mots *logement* et *construction* sont loin d'être synonymes : une « *construction* » peut comporter 2 ou 3 logements voire plus s'il s'agit d'un immeuble.

Cette confusion peut engendrer des écarts considérables entre les critères basés sur les constructions et ceux basés sur les logements, permettant ainsi de jouer sur les « densités » : « au moins 30 logements » peut correspondre à beaucoup moins de constructions et inversement une densité de 10 logements à l'ha peut être atteinte avec un nombre bien inférieur de maisons.

**Dans la mesure où ces chiffres sont utilisés pour déterminer - au sens du projet - des « entités urbaines significatives » susceptibles d'extensions, le choix du terme n'est pas neutre** : le nombre de logements ne peut qu'être égal ou supérieur au nombre de constructions, **permettant de faire état d'une « densité » plus importante** que ne le laisserait apparaître la prise en compte des constructions.

### **I-3 Dans quel contexte choisit-on d' « adapter » (?) la loi littoral ?**

#### **I-3.1 Réglementairement il est impossible de transformer des hameaux en villages et impossible de créer des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement :**

a - « Outre la création de hameaux nouveaux **agricoles** à Belle-Île, le SCOT **ne prévoit pas la réalisation de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement**. Ceci assure la maîtrise de l'urbanisation dans les espaces littoraux et la préservation d'un espace naturel et agricole cohérent. (page 102 du DOO)

b - « Le SCOT définit les **agglomérations et villages** supports de continuité de l'urbanisation en application de la loi littoral. » (page 102 du DOO) En ce qui concerne les **villages**, « Au regard des principes prévus par la doctrine administrative et de la jurisprudence, la définition de village est établie en combinant les critères non exhaustifs suivants :

- présence d'un noyau et d'une trame urbaine traditionnelle ou hiérarchisée (caractère principal),
- présence d'un nombre significatif de constructions héritées de la centralité passée du site,
- présence d'équipements et de lieux de vie : le site doit alors permettre un développement qui fasse jouer un rôle actif dans le projet communal : il doit s'agir d'un enjeu différent d'une « opportunité » de quelques constructions ».

Dans le cas présent, pour ce qui est des « **entités urbaines significatives** », si les deux premiers critères semblent exister, le troisième est absent, d'où **l'impossibilité de les appeler « villages »**.

On peut considérer que ces « entités urbaines significatives » seraient des pseudo-villages auxquels manquerai(en)t le (ou les) lieu(x) de vie qui caractérise(nt) le « village » dans le SCOT.

### **I-3.2 Des réponses ministérielles à des questions posées par des élus qui font depuis longtemps un lobbying intense auprès du ministère et des députés appuyés par certaines associations peuvent servir de référence implicite.**

Le Gouvernement semblant prêter attention à ces demandes un amendement a été déposé et adopté par l'Assemblée le 16 mai, assouplissant la loi. Devant les protestations unanimes des associations de protection de l'environnement les députés sont revenus en arrière le 31 mai.

La loi qui est examinée au Sénat doit revenir devant la Chambre.

**Mais il ne faut pas oublier que la loi impose d'abord une révision du SCOT auquel les PLU doivent être conformes.**

#### **Ici tout se passe comme si on avait anticipé sur la promulgation éventuelle d'une modification de la loi**

En tout état de cause les PLU seront achevés avant que la loi et le SCOT soient modifiés. On peut donc s'interroger sur leur légalité. Et même si des assouplissements sont votés et ensuite intégrés au SCOT, il n'est pas certain que la terminologie utilisée, les critères et les choix figurant dans les quatre PLU soient conformes au texte officiel....

#### **Conclusion**

**Nous insistons sur le fait que la création d'un quatrième type de groupe de constructions identifié par une nouvelle dénomination, non attestée, non légalisée, sorte de pseudo-village, constitue à nos yeux un moyen de contourner la loi Littoral en permettant des dispositions urbanistiques susceptibles d'être source d'insécurité juridique.**

## **II – Le choix d' « entités urbaines significatives »**

Les critères utilisés portent uniquement sur des caractéristiques de l'urbanisation (densité, voie, centre ancien...) mais ignorent tout le contexte environnemental voire paysager.

**Ils ignorent en particulier le problème majeur de protection de l'environnement que pose le type d'assainissement actuel ou prévu du hameau choisi pour devenir une « entité urbaine significative »** - disons un hybride de village et de hameau.

L'assainissement non collectif pose beaucoup de problèmes en raison même de la nature des terrains à Belle-Ile, du nombre croissant d'installations de types divers, et ensuite de leur maintenance et leur contrôle.

Dans la mesure où les communes ont décidé de créer ces « entités urbaines significatives » destinées à être urbanisées, **il semble indispensable de privilégier dans leur choix l'existence ou le projet à court terme d'assainissement collectif.**

**Ce sujet est à peine abordé dans les centaines de pages.... On évoque en deux lignes un « assainissement en cours de réactualisation » sans faire le moindre lien avec les choix proposés.**

**Or si on recense les propositions de la commune de LOCMARIA**

**Les choix portent sur 5 hameaux : Grand-Cosquet, Pouldon, Kerdavid, Arnaud et Samzun**

Seuls deux ont soit un assainissement collectif (pour le Grand-Cosquet) soit un assainissement collectif prévu (pour Pouldon)

Kerdauid, Arnaud et Samzun ont un assainissement non collectif

A Arnaud et Samzun sont signalés des « Problèmes rencontrés en matière d'assainissement non collectif » (voir note <sup>1</sup>)

- Or sur l'ensemble des hameaux non retenus on observe qu'au **Coléty**, proche du bourg, un assainissement collectif est prévu, qu'à **Borderhouat**, également proche du bourg, l'assainissement est collectif et à **Borsarazin** semi-collectif.
- Ces trois hameaux semblent ne pas répondre mécaniquement à la totalité des critères institués par les municipalités, mais on remarque par exemple que **Borderhouat** a un noyau ancien, au moins 30 constructions et des possibilités d'extension (10) ce qui influencerait sur la densité à l'ha actuellement inférieure à 10. Et que ce hameau est proche du bourg.
- Qu'il n'y ait pas de centralité constituée ne semble pas être un critère dominant ou exclusif puisque **Kervarigeon** (Bangor), qui n'en a pas non plus est cependant choisi comme « entité urbaine significative » et cela malgré des problèmes d'assainissement signalés.

### Conclusion

**A supposer que la création d' « entités urbaines significatives » soit légale, ce que nous contestons, on pourrait souhaiter une présentation plus explicite des raisons de rejet ou de préférence de certains hameaux par rapports à d'autres.**

**Les critères de choix des « entités urbaines significatives » demanderaient d'une façon générale à être revus, en fonction de facteurs tenant mieux compte de l'environnement, de l'insertion paysagère, des besoins en matière de mobilité et de logements et avec des réponses moins mécaniques que celle du type oui/non. Par exemple les bourgs sont des centres fréquentés et la distance entre le hameau choisi et l'agglomération est un facteur à prendre en compte pour faciliter et minimiser les déplacements.**

**Une forte contrainte devrait figurer dans les critères de choix : l'exigence de bénéficier d'un assainissement collectif ou prévu à court terme.**

## III – Les extensions et changements de destination en zones A et N

NB Ce point concerne les PLU des quatre communes de Belle-Ile

### III-1 Les extensions et annexes en zones A et N

**-L'article L151-12 du code de l'urbanisme pour le règlement en zones agricole ou naturelle stipule :**

**« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

**Le règlement du PLU autorise en zone A et N:**

<sup>1</sup> réf. *Projet de PLU pour la réunion du 16 février 2018 Document : « analyse des entités bâties isolées : potentialités entités LOCMARIA PLU janvier 2018 »*

« L'extension mesurée des habitations existantes dans les conditions suivantes... » :

La notion d'« habitations existantes » demande à être précisée pour éviter toute augmentation nouvelle du nombre de ces constructions, permettant ainsi de ne pas tenir compte des dispositions de la loi « Littoral ».

- **D'autre part l'article L111-13 du Code rural et la pêche maritime précise :**

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, **la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes....**

**Il est indispensable d'apporter aux règlements des zones A et N les deux précisions suivantes :**

« L'extension mesurée des habitations existantes **à l'approbation du PLU** dans les conditions suivantes : "...

« **L'extension des bâtiments d'habitation doit se réaliser dans les règles de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime. »**

### **III-2 Les changements de destination en zones A et N**

**III-2.1** Le règlement autorise les changements de destination vers les destinations suivantes : logement, artisanat et commerce de détail, hébergement touristique et hôtelier, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Pour éviter une application abusive de ce règlement il est indispensable de préciser que ces autorisations sont limitées aux constructions existantes **à l'approbation du PLU.**
- Malgré les conditions énumérées au chapitre 3, **on s'inquiète légitimement de la diversité et la multiplicité** de ce qui est autorisé en reconversion de bâtiments agricoles y compris la création de logements sachant que beaucoup d'exploitations ne sont plus actives et que la création de multiples possibilités de changement de destination sans lien avec l'agriculture ne peut qu'avoir un impact négatif sur l'environnement et les paysages en créant une urbanisation anarchique non intégrée à l'environnement et empêchant d'autres agriculteurs de reprendre leur activité.

**III-2.2** On observe avec inquiétude qu'en zone N est permis en dehors de la bande des 100m

« *Le changement de destination d'un bâtiment repéré au document graphique en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone : Si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment »*

• **Et page 99 du règlement :**

**« est autorisé « Dans la bande littorale des 100 m par rapport au rivage La rénovation, l'aménagement dans le volume existant de constructions non en ruine, à usage d'habitation ainsi**

que de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial, et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords. »

Dans un contexte où un (des) promoteur(s) tente(nt) de construire des résidences sous le prétexte de « réhabilitation » de monuments historiques en l'occurrence de batteries situées dans la bande des 100m ou sur une plage : à Locmaria plage des Grands-Sables (La Ferrière), à Sauzon Port-Blanc, sur la côte à l'entrée du port, **il importe d'encadrer réglementairement ces projets en les limitant à une restauration stricte de l'existant.**

### Conclusion

Il est indispensable

D'une part d'apporter aux règlements des zones A et N les deux précisions suivantes :

« L'extension mesurée des habitations existantes **à l'approbation du PLU** dans les conditions suivantes : "...

**« L'extension des bâtiments d'habitation doit se réaliser dans les règles de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime. »**

D'autre part

**-De limiter les possibilités de changement de destination dans les zones A et N aux constructions existantes à l'approbation du PLU,**

**-De limiter les possibilités de destinations nouvelles** de façon à conserver ou renforcer le caractère naturel de l'existence de bâtiments agricoles et éviter que ces derniers deviennent des constructions isolées diverses mitant le paysage de façon anarchique sans intégration **dans l'environnement,**

**-D'encadrer réglementairement les projets de « réhabilitation » de monuments historiques en les limitant à une restauration stricte de l'existant.**

## IV- Le camping

NB Ce point concerne les PLU des quatre communes de Belle-Ile

### **IV-1 Une contradiction apparaît dans le règlement :**

« Dans l'ensemble des zones N et A sont interdits tous les modes d'occupation du sol » .....  
sont notamment interdits dans les quatre PLU:

- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- la création de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs

La règle générale concernant la zone N est contredite dans ces mêmes règlements par la destination de deux secteurs de cette zone N (NI et NIc) : « le camping et le caravanage ». Ce qui pose un problème d'interprétation.

### **IV-2 Un problème ignoré : celui du camping isolé ou « sauvage » hors terrains aménagés (tente ou caravane)**

Il s'agit d'un sujet très « chaud » qui préoccupe beaucoup en raison de l'ancienneté des tolérances dans ce domaine. **En effet, la loi interdit toute forme de camping en dehors des terrains aménagés.** Elle s'explique par la volonté de maîtriser les pollutions (sanitaires en particulier) et paysagères (installations ou aménagements parfois peu respectueux de l'environnement dans des terrains privés) alors que **le nombre de campeurs isolés augmente en raison de la fréquentation accrue de l'île. Le préfet rappelait encore récemment cette loi dans une lettre aux Maires.**

Le PLU est muet sur ce point qui soulève souvent des protestations des intéressés. Seul le camping en terrains aménagés fait l'objet d'un point de règlement. Le règlement du PLU pour les zones N et A ne doit pas ignorer ces dispositions donc les rappeler dans les règlements des zones..

#### Conclusion

- Il sera nécessaire de résoudre la contradiction entre la règle générale de la zone N et les autorisations en secteurs NI et NIc.
- Le règlement des secteurs devra être beaucoup plus explicite en précisant si ces autorisations concernent ou non les « *campings isolés* », et si oui en définissant des contraintes notamment en matière d'assainissement, d'implantation, d'intégration à l'environnement etc.

## V - Energies renouvelables

NB Ce point concerne les PLU des quatre communes de Belle-Ile

Le document « *constats de l'état initial de l'environnement* » mentionne « *le territoire n'est concerné par aucune zone de développement éolien dans le SRE. La question du petit éolien chez le particulier est cependant intégrée au sein du règlement.* »

Nous n'avons trouvé aucune mention de ce sujet dans les règlements. Il importe de réparer cet oubli et d'intégrer dans les règlements un encadrement très strict de l'installation d'éoliennes individuelles en raison du bruit et des risques d'accidents qui risquent de provoquer des conflits de voisinage.

#### Conclusion

**Il importe d'intégrer dans les règlements un encadrement très strict de l'installation d'éoliennes de moins de douze mètres.**

## VI - Nuisances sonores

NB Ce point concerne les PLU des quatre communes de Belle-Ile

Le PLU prévoit seulement d' « *identifier et localiser les sources de nuisances sonores existantes et futures et intégrer des préconisations pour les futures habitations* » :

Cet objectif semble concerner uniquement l'aérodrome.

Rien ne figure dans les règlements concernant les autres nuisances sonores par exemple les manifestations estivales en pleine agglomération, durant deux jours et nuits, ou répétitives

#### Conclusion

**Conformément aux divers décrets sur le bruit et notamment celui du 9 août 2017 sur les nuisances sonores il est indispensable de contrôler les niveaux et la durée des émissions sonores des manifestations estivales acceptées ou sauvages, source de graves nuisances répétitives ou de longue durée et de manque de respect de la liberté des résidents - dont des travailleurs - des agglomérations concernées. Eloigner ces sources de bruit – et de diverses autres nuisances parfaitement identifiées - vers des espaces non habités semble indispensable.**



## Deuxième partie : OBSERVATIONS PARTICULIERES

### LES STECAL secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

#### Préalable

##### L'Article L151-13 du CU stipule

- Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

**Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.**

**Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.**

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

**Les STECAL délimités en zone N dans le PLU sont au nombre de trois. Leur règlement ne respecte pas l'article L151-13 relativement aux précisions prescrites et aux conditions de raccordement aux réseaux.**

**1 – « N1a (STECAL, Secteur de Taille et de Capacité limitées) délimitant le projet de base nautique à la plage des Grands Sables ».**

Le règlement succinct autorise

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité nautique »

Ce secteur, situé à l'extrémité ouest de la plage des Grands-Sables, **est entièrement situé en EPR, dans la bande littorale des 100 mètres, dans une zone de protection Natura 2000 et dans un site classé (monument historique : fortifications)**, ce qui implique des autorisations spécifiques (avec examen par la CDNPS)

**Les dispositions générales concernant la zone N dans la bande littorale des 100 m interdisent « tous les modes d'occupation du sol à l'exception des constructions et installations précisées à l'article 1.2. »** Ce dernier autorise : « les bâtiments nécessaires à des services publics ou à **des activités économiques** exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de

raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables. »

**L'application de cet article et la notion d'activité économique relèvent d'une jurisprudence importante et heureusement claire** : nous citons le *Référentiel loi Littoral fascicule 3 bande des 100m* :

« Le juge a une approche restrictive de l'application de cette dérogation. » S'il admet des « sanitaires et vestiaires d'une base de planche à voiles (CAA Lyon) et un commerce à structure démontable pour la location de matériels nautiques (CAA Marseille), il refuse d'admettre la « nécessité » d'un bar restaurant démontable de 18m<sup>2</sup> (CAA Marseille), d'un abri privé de stockage de matériel de plaisance (TA Poitiers), d'un abri à bateaux (TA Nice), d'un hangar destiné au stockage et à l'entretien de bateaux (CAA Nantes)

***L'ensemble de la jurisprudence fait apparaître au final qu'en dehors des espaces urbanisés, la bande littorale de cent mètres interdit tout zonage qui mette en cause le principe de son inconstructibilité*** (TA de Nice, 5 juillet 1989, Syndicat de défense du cap d'Antibes, n°82089).

*Exemple : un classement en zone NDb2 de terrains situés dans la bande littorale de cent mètres n'apporte pas une garantie suffisante dès lors que le règlement du PLU rend possible, dans des espaces non urbanisés, la construction d'équipements et d'installations liés à l'activité balnéaire, touristique et de loisirs ainsi que des équipements d'infrastructure et de superstructure. En conséquence le PLU qui procède à un tel classement doit être annulé* (CAA de Douai, 30 novembre 2006, Préfet du Nord, n°06DA00629).

*NB Le secteur NI qui longe la route au creux du vallon pourrait – moyennant un accord avec les propriétaires- être fort utile pour installer en dehors du site classé et de la bande des 100 m des équipements démontables liés aux loisirs nautiques. Le fait de l'avoir classé en NI suppose une volonté de la commune de l'utiliser. Sinon il suffisait de la classer en N.*

## **2 - Le secteur NI (STECAL) des Grands Sables. « zone de loisirs » de la commune de Locmaria**

***2-1 Dans ce secteur, le nombre d'installations et leur diversité a augmenté au fil des ans au détriment de l'environnement et des paysages*** : il est situé en haut du vallon qui débouche aux Grands-Sables, en terrain plat et qui s'inscrit de très loin dans la perspective paysagère depuis la route côtière (vue lointaine sur mer à droite et vue sur des installations de camping d'une grande diversité qui descendent chaque année de plus en plus bas dans le petit creux au sud vers le ruisseau. Ce secteur concerne les parcelles suivantes antérieurement classées NDb :

- le terrain de jeu et de promenades avec poneys qui a été aplani au bulldozer en 2004, apparemment par l'association OVAL
- le « camping des Grands-Sables », ses aménagements et ses types variés d'habitations légères.
- le terrain clos de haies contenant les installations (habitations légères immobilisées car reliées à un réseau souterrain d'eau et d'assainissement du camp de vacances géré par OVAL)
- un terrain ouvert (pas de haie le séparant du terrain voisin situé en zone naturelle) occupé par des résidences mobiles de loisirs et caravanes diverses dont le nombre et la disposition varie selon les saisons, sans installations sanitaires visibles pouvant faire assimiler ce lieu à un terrain de camping.

***L'UBED s'était émue déjà il y a de nombreuses années - sans effet - de la présence de ces installations dont la légalité n'était pas certaine et l'intégration à l'environnement encore moins évidente...***

*D'autres campements estivaux sauvages et groupés s'installent impunément dans des terrains voisins contribuant encore davantage à une dégradation des perspectives paysagères dans ce*

secteur desservi par une route dite « en-dedans », qui est un lieu de visite et de promenade **pour les touristes.**

Le « PADD, objectifs » de Locmaria stipule :

Page 9 Engager des réflexions sur le devenir des campings municipaux et sur le maintien de la zone de loisirs (située en arrière des Grands Sables).

Page 20 Maintenir la zone de loisirs située en arrière des Grands Sables \_

**Il importe de résoudre la contradiction entre ces deux propositions.**

**2-2 Or, la réflexion n'a pas dû être engagée puisque le plan de zonage du futur PLU confirme l'existence d'un vaste secteur NI (STECAL) « Correspondant aux campings isolés » (page 97 du Règlement)**

**Le règlement ne respecte pas l'article L151-13 relativement aux précisions prescrites et aux conditions de raccordement aux réseaux.**

*Il se borne à autoriser dans ce secteur :*

*Le « camping et caravanage »*

*L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes...*

Le règlement des secteurs NI devra être mis en conformité avec l'article L151-13 pour préserver l'environnement et éviter la transformation – déjà amorcée – de certaines de ces zones de camping et caravanage en lieux d'habitat permanent avec constructions annexes diverses et fixes. Il importerait de réglementer les aménagements éventuels de ces secteurs y compris la conception des infrastructures indispensables et des moyens efficaces de les occulter à la vue.

### **3 - Le cas singulier de la zone de loisirs ancienne de Kerdalidec qui existe - Nic (STECAL) - sans exister...**

- Dans le document « Justifications Locmaria » page 91 on lit : « **zone dédiée au camping et caravaning de Kerdalidec.** »
- Dans le même document page 50 on lit :  
« **Orientation particulière pour Locmaria concernant Kerdalidec : Reconnaître les installations existantes (caravanes, HLL, mobil- homes) de la zone de loisirs de Kerdalidec et définir des règles strictes en termes de densité, de hauteur et d'implantation afin de préserver le caractère naturel de la zone.**  
**Traduction graphique et réglementaire : Le maintien d'une zone spécifique s'avère contradictoire avec la loi Littoral. Par contre, les installations existantes sont pérennisées.** »

Il apparaît en effet que cette ancienne zone de loisirs tout en étant classée STECAL a disparu du document graphique et du règlement. Ce secteur Nic existe-t-il ou non ?

S'il n'existe pas, comment « définir des règles strictes...etc » ? Comment pérenniser des installations sur un terrain que la loi Littoral interdit de maintenir en tant que zone spécifique ?

En tout état de cause, une pérennisation éventuelle des installations existantes devrait être limitée aux propriétaires actuels et s'éteindre en cas de revente des terrains. Et il importe de vérifier que les installations servant d'habitations soient raccordées au réseau ou comportent une installation d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

## Conclusion

**Les règlements des STECAL devront être mis en conformité avec l'article L151-13 relativement aux précisions prescrites et aux conditions de raccordement aux réseaux.**

En l'espèce, le règlement concernant le secteur N1a des Grands-Sables doit établir des règles permettant d'**écarter toute possibilité de construction dans la bande des 100m**, de n'autoriser des installations démontables qu'à titre **temporaire** (fixé à trois mois maximum) et d'introduire les **dispositions spécifiques aux sites classés** donc la nécessité d'obtenir les autorisations indispensables ce qui implique la prévision par la commune d'un aménagement limité assorti d'une insertion paysagère dont elle doit définir les critères (passage nécessaire en CDNPP)

**En ce qui concerne Kerdalidec, il importe dans un premier temps de décider du sort de cette zone de loisirs ancienne fort peuplée. Par ailleurs il est difficile d'envisager la pérennisation des installations existantes. Cette autorisation devrait cesser avec la vente des terrains. Et en tout état de cause, il est indispensable de vérifier que les installations sont actuellement raccordées au réseau ou comportent une installation d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.**

## RECAPITULATION DES CONCLUSIONS et AVIS

**Il est nécessaire d'ajouter une toponymie aux documents graphiques et de revoir l'orthographe des documents**

### REMARQUES GENERALES

#### ***1 – L'ensemble du PLU est-il conforme aux dispositions de la Loi « littoral » ?***

Tout en se réclamant de la loi « littoral » dans tous les documents, les PLU la contournent :  
**-en faisant disparaître des documents la terminologie légale « hameau » et en identifiant parmi tous les secteurs construits des « entités urbaines »,**  
**-en créant un tout nouveau type de secteur urbanisé : l' « entité urbaine significative »** sorte de pseudo-village, constructible et classée en zone UC.  
 Cette démarche constitue à nos yeux un moyen de contourner la loi Littoral en permettant des dispositions urbanistiques susceptibles d'être source d'insécurité juridique, la loi « Littoral » et le Scot du Pays d'Auray constituant toujours les références légales à respecter.

#### ***2 – les critères de choix d' « entités urbaines significatives » sont-ils justifiés ?***

A supposer que la création d'entités urbaines significatives soit légale, ce que nous contestons,  
 Les critères de choix de ces « entités urbaines significatives » demanderaient d'une façon générale à être d'une part **précisés, d'autre part revus,** en fonction de facteurs objectifs tenant mieux compte de l'environnement, de l'insertion paysagère, des besoins en matière de mobilité et de logements et avec des réponses moins mécaniques que celle du type oui/non.

**Certains choix apparaissent arbitraires...**

Par exemple les bourgs sont des centres fréquentés et la distance entre le hameau choisi et l'agglomération est un facteur à prendre en compte pour faciliter et minimiser les déplacements.

Une forte contrainte devrait figurer dans les critères de choix : l'exigence de bénéficier d'un assainissement collectif ou prévu à court terme.

#### ***3 – Extensions et changements de destination en zone A et N***

Il est indispensable

**-D'une part d'apporter aux règlements des zones A et N concernant les extensions les deux précisions suivantes :**

**Remplacer** « L'extension mesurée des habitations **existantes** dans les conditions suivantes : "...par « L'extension mesurée des habitations **existantes à l'approbation du PLU** dans les conditions suivantes : "...

**Ajouter : « L'extension des bâtiments d'habitation doit se réaliser dans les règles de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime. »**

**-D'autre part de limiter les possibilités de changement de destination dans les zones A et N aux constructions existantes à l'approbation du PLU.**

**-De limiter les possibilités de destinations nouvelles** de façon à conserver ou renforcer le caractère naturel de l'existence de bâtiments agricoles et éviter que ces derniers deviennent des constructions isolées diverses mitant le paysage de façon anarchique sans intégration **dans l'environnement.**

**-D'encadrer réglementairement les projets de « réhabilitation » de monuments historiques en les limitant à une restauration stricte de l'existant.**

#### **4 – Règlement de la zone N : une contradiction ?**

- Il sera nécessaire de **résoudre la contradiction** entre la règle générale de la zone N et les autorisations en secteurs NI et NIc.

- Le règlement des secteurs devra être beaucoup plus explicite en précisant **si ces autorisations concernent ou non les « campings isolés »**, et si oui en définissant des **contraintes** notamment en matière d'assainissement, d'implantation, d'intégration à l'environnement etc.

#### **5 Absence de réglementation de l'installation d'éoliennes individuelles.**

Il importe d'intégrer dans les règlements un encadrement très strict de l'installation d'éoliennes de moins de douze mètres.

#### **6 Absence de réglementation des nuisances sonores**

Conformément aux divers décrets sur le bruit et notamment celui du 9 août 2017 sur les nuisances sonores il est indispensable de contrôler les niveaux et la durée des émissions sonores des manifestations estivales acceptées ou sauvages, source de graves nuisances répétitives ou de longue durée et de manque de respect de la liberté des résidents - dont des travailleurs - des agglomérations concernées. Eloigner ces sources de bruit – et de diverses autres nuisances parfaitement identifiées - vers des espaces non habités semble indispensable.

### **REMARQUES PARTICULIERES**

#### **Les STECAL**

Les règlements des STECAL devront être mis en conformité avec l'article L151-13 relativement aux précisions prescrites et aux conditions de raccordement aux réseaux.

En l'espèce, le règlement concernant le secteur NIa des Grands-Sables doit établir des règles permettant d'**écarter toute possibilité de construction dans la bande des 100m**, de n'autoriser des installations démontables qu'à titre **temporaire** (fixé à trois mois maximum) et d'introduire les **dispositions spécifiques aux sites classés** donc la nécessité d'obtenir les autorisations indispensables ce qui implique la prévision par la commune d'un aménagement limité assorti d'une insertion paysagère dont elle doit définir les critères (passage nécessaire en CDNPP)

En ce qui concerne Kerdalidec, il importe dans un premier temps de décider du sort de cette zone de loisirs ancienne fort peuplée. Par ailleurs il est difficile d'envisager la pérennisation des installations existantes. Cette autorisation devrait cesser avec la vente des terrains. Et en tout état de cause, il est indispensable de vérifier que les installations sont actuellement raccordées au réseau ou comportent une installation d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

\*\*\*\*\*

***Eu égard à la vocation de notre association, nous aurions souhaité que ce Plan local d'urbanisme apporte, dans sa réglementation, une protection plus stricte de l'environnement et traite plus judicieusement l'urbanisation de l'île dans un respect rigoureux et sans détours de la Loi « Littoral », il ne nous est en conséquence pas possible de lui apporter notre caution.***