

PLAN LOCAL d'URBANISME / Commune de Locmaria

COMMENTAIRES dans le cadre de l'ENQUETE PUBLIQUE

SEPTEMBRE 2019

1. REMARQUES GENERALES SUR LE PROJET DE PLU

1.1 GENERALITES

La première remarque est relative aux différents PLU réalisés sur un territoire aussi restreint, morphologiquement et géologiquement assez homogène. Il semble légitime de se poser la question de 4 PLU, un par commune, et non d'un seul, intercommunal, avec des volets déclinant les spécificités communales, sachant que ces 4 PLU ont été élaborés par le même bureau d'études et que de nombreuses parties sont communes.

Sur la présentation des rapports eux même : l'ensemble des documents à consulter est très volumineux. La présentation aurait pu être affinée pour pouvoir bien saisir ce qui est proposé et en vérifier la cohérence :

- une synthèse clairement lisible du rapport de présentation (634 pages) aurait été souhaitable,
- les plans sont parfois peu lisibles,
- il y a un certain nombre de redites,
- certains documents (annexes sanitaires notamment) font référence à des données non actualisés.
- il y a insistance sur des détails mineurs, comme par exemple la couleur des bandeaux des pignons mentionnée plusieurs fois en gras dans le texte,
- a contrario, les éléments sur la faune et la flore sont assez peu développés, de même en ce qui concerne le patrimoine historique ou préhistorique dès lors qu'il n'est pas classé.

En bref, une synthèse claire avec des annexes mieux identifiées auraient permis de mieux visualiser et comprendre les objectifs de ce PLU, les moyens de le mettre en œuvre et les politiques publiques qui lui sont associées ainsi que les outils de suivi et d'évaluation.

1.2 SUR LE PADD

En remarque préliminaire, le PADD semble surtout avoir été élaboré pour respecter la réglementation en vigueur, dont le SCOT. Les 37 pages qui incluent des pages blanches ou quasi blanches, la typographie utilisée avec de nombreux espaces, des répétitions, sans compter des outils graphiques peu lisibles et peu nombreux, ne militent pas en faveur de la qualité de ce document. Le document général ne donne pas l'impression de traduire un réel projet de territoire, mais plutôt une succession de couches de données existantes.

A plusieurs reprises on note les termes "préservation, maintien, protection" ... des bâtiments, des terres, des chemins... mais leur emploi est limitatif ; seraient attendues des notions comme "création", "permission", etc.

Par exemple, rien n'est cité concernant la construction de bâtiments agricoles ou des projets d'installation, ou de local de transformation alimentaire collectif.

Ceci amène à ce que le règlement, en conséquent, soit flou.

Dans les domaines des déchets, de l'eau et de l'énergie : les préconisations restent trop vagues.

Les propositions concernant la pêche sont trop globales. Inscrire « Pérenniser les activités liées à la pêche » n'apporte rien du point de vue de l'opérationnalité future.

A aucun moment ne sont citées des préconisations en termes de gouvernance locale, de concertation, de moyens d'animation des dynamiques et des projets.

Il est dommage, qu'a minima, au sein du PADD, l'agriculture ne transparaissent pas comme un moyen de gestion des espaces naturels.

2. REMARQUES PAR THEME

2.1 RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Si les ambitions sont objectivées dans le PADD, le PLU ne concrétise pas des actions en faveur des énergies renouvelables et des déplacements doux. En l'absence de Plan Climat Air Energie territorial (PCAET), le PLU pourrait apporter des pistes d'actions sur le développement de l'indépendance énergétique de l'île.

Les précipitations, dont dépend exclusivement l'île, risquent d'être affectées à court, moyen et long terme par les effets du changement climatique. Nous n'avons pas trouvé de mesures dans le PLU permettant aux collectivités, aux acteurs socio-professionnels et aux résidents de s'adapter à ces changements.

2.2 LES RISQUES

Le risque incendie n'est pas analysé alors que les friches entourent de nombreux hameaux, voire affectent des parcelles abandonnées à l'intérieur même de certains hameaux. Rien n'est indiqué dans le règlement quant à l'obligation d'entretien des parcelles alors qu'il eut été judicieux de rappeler les obligations législatives et ce qu'elles peuvent entraîner en termes de comportements, d'entretien et d'aménagements urbains des villages.

Le risque tempête avec chute de grands arbres est à peine évoqué, alors que les accidents ne sont pas rares et sont appelés à se multiplier. Les successions des tempêtes de l'hiver 2014 ne sont pas prises en compte.

Sur les risques géologiques, on peut regretter que la carte produite sur le document ne soit pas plus précise. L'avis d'un géologue aurait été judicieux. Il en est de même pour le risque de mouvements de terrain, avec un avis d'un expert en mécanique des sols.

2.3 LES ENJEUX DE BIODIVERSITE

Sur le point de la biodiversité, l'échelle d'un PLU aurait été sans doute plus efficiente. Même si le rôle de la richesse de la biodiversité de Belle-Île est fortement souligné par l'importance des sites inscrits et remarquables et du site Natura 2000, le PLU, alors qu'il en a le devoir, omet une description exhaustive des enjeux contemporains de biodiversité (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, plantes envahissantes sur l'ensemble des milieux naturels ou artificiels, banalisation des friches de ronciers et prunelliers, érosion de la biodiversité et de la fertilité des sols,...) et des mesures ambitieuses pour agir .

Egalement, il aurait été important de détailler et d'insister sur l'importance des prairies remarquables belliloises, d'un intérêt reconnu, a minima, régionalement. Les travaux de la CCBI ces dernières années, sur ce sujet ont été fournis et doivent orienter l'action future ; c'est là un point important à traduire dans les documents d'urbanisme. La place de l'activité traditionnelle agricole pour le maintien de ces espaces est essentielle ; ainsi l'urbanisme doit prévoir les dispositions autorisant le maintien de cette activité agricole, notamment au niveau du bâti agricole.

2.4 L'ENERGIE ET LA CONSTRUCTION

Sur le règlement écrit, les intentions affichées sur le PADD ne sont qu'insuffisamment reprises dans le règlement du PLU en ce qui concerne l'utilisation des énergies renouvelables. Seules les constructions nouvelles sont citées alors que cela doit

concerner en premier lieu l'existant, notamment pour le solaire thermique ou photovoltaïque, l'isolation par l'extérieur, en bref la rénovation thermique en s'appuyant sur la RT 2012 et la future RT 2020, sachant que la diminution du nombre de « passoires thermiques » prendra du temps.

Plus globalement, les règles de construction et de rénovation sont trop restrictives et ne permettent pas une créativité architecturale basée sur les matériaux biosourcés, l'architecture bioclimatique ou l'utilisation des énergies renouvelables, alors que nous sommes au 21ème siècle, avec les défis environnementaux et climatiques que nous connaissons tous. Il est vrai que, déjà signalé, la couleur des bandeaux qui entourent les ouvertures est primordiale pour l'avenir de l'île, de même que la présence des fausses souches de cheminée...

Dans certains secteurs intégrés paysagèrement, des constructions semi enterrées pourraient être un excellent moyen de limiter les impacts paysagers, et d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments en limitant les effets des vents dominants sur les façades nord et ouest. Architectures à inventer certes. Il ne s'agit pas d'accepter ou de construire n'importe quoi, mais simplement de dire que trop de règlements finissent par tuer le Règlement, pouvant même, sur certains critères, rendre délicat le respect des futures obligations voulues par la Réglementation Thermique 2020.

Cette dernière, prévoyant une prise en compte du bilan carbone du bâtiment, impliquera le recours à des matériaux locaux et biosourcés. Ceci amène à un travail d'évaluation de ces gisements à Belle-Ile : argile, paille, bois ; rien n'y fait référence au sein du PLU.

Sur le plan énergétique, des intentions sont affichées sur le PADD mais insuffisamment reprises dans le règlement du PLU en ce qui concerne l'utilisation des énergies renouvelables où seules les constructions nouvelles sont citées.

Aucune mention de la problématique de l'approvisionnement de l'île et plus généralement son économie compte tenu des prévisions de l'Agence Internationale de l'énergie dont le dernier rapport de 2018 prévoit de fortes tensions sur l'offre mondiale de pétrole d'ici 2025, sans parler même des risques géopolitiques. Pour cette raison, on peut avoir quelques doutes qu'à l'horizon 2029, le chiffre de 380 000 visiteurs soit approché.

Enfin, d'un point de vue économique et afin de participer à proposer de nouvelles solutions de logement, notamment pour les jeunes foyers, à l'année à Belle-Ile, la piste du logement participatif, incluant une approche collective de la conception et de la construction des logements (chantiers participatifs de type « Castors de l'Ouest »), est à développer. Si les municipalités pouvaient proposer des terrains des jeunes foyers s'y intéresseraient.

2.5 L'EAU

Compte tenu des enjeux liés à la ressource en eau en milieu insulaire et des prévisions sur les effets du changement climatique, nous avons porté une attention

toute particulière aux dispositions prévues dans le PLU concernant la ressource en eau.

La carte des bassins versants se rejetant vers une zone AEP (réservoir ou point de prélèvement) n'est pas très lisible et les zones de protection des captages sont restreintes... D'autre part rien ne figure quant aux servitudes d'utilité publique éventuelles pour les eaux de baignade.

Il est regrettable que les nombreuses sources existant dans les différents bassins versants ne soient pas clairement identifiées alors qu'elles furent longtemps l'unique ressource en eau potable de la partie rurale de l'île.

On évoque de nouveau l'installation d'une unité de dessalement fixe alors que ce projet semblait enfin abandonné, les résultats du test fait par la CCBI ne sont pas mentionnés.

Quant aux incitations à économiser l'eau, elles sont à peine évoquées.

L'installation / la création de récupérateur d'eau de pluie n'est malheureusement pas indiquée obligatoire pour les nouvelles constructions envisagées.

La construction de nouvelles piscines est autorisée dans les zones UA, UB et Uc.

Les trous d'eau utilisés par les agriculteurs pour l'élevage ne sont pas ou peu référencés dans les études sur les zones humides. Outre l'intérêt écologique qu'ils représentent du point de vue de la biodiversité, ils sont indispensables à l'équilibre économique des exploitations agricoles. Des conflits d'usages entre agriculteurs ont déjà eu lieu au cours de l'été 2017, ce qui indique que cette ressource en eau est importante et qu'elle doit être considérée.

Pour assurer la protection qualitative de la ressource et répondre aux exigences de l'arrêté préfectoral du 2 juillet 2002, les zones N et Nzh du prochain PLU intègrent les zones de captage et les installations de stockage de l'eau (Antoureau, Bordilla et Borfloch). Cela dit, ces zones se trouvent dans le même bassin versant que des zones U ou UA non desservies par le tout à l'égout et dont une partie des systèmes d'assainissement n'est pas conforme.

Concernant les haies bocagères, nous n'avons pas trouvé de recommandations ou d'orientations favorables à la plantation de haies pourtant très utiles sur certains secteurs à la préservation de la qualité des sols (évitement de l'érosion), au maintien de zones de fraîcheurs pour l'élevage et à la production agricole. Enfin les haies, outre qu'elles peuvent contribuer à la biodiversité ornithologique, constituent des zones de décontamination des eaux de ruissellement et d'infiltration quant aux éventuels pesticides qu'elles peuvent contenir.

Nos suggestions :

Depuis 2014, la Flandre impose des règles strictes en matière d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées. Un règlement régional détermine les règles applicables

aux citernes d'eau de pluie, à la séparation des eaux pluviales et des eaux usées, à l'utilisation maximale de l'eau de pluie et à l'infiltration du surplus d'eau de pluie dans le sol. Compte tenu des ambitions indiquées dans les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP), concernant les nouvelles constructions, il serait très intéressant de s'inspirer de ces règles pour couvrir les besoins en eau potable des nouveaux habitants et "soulager" les installations d'assainissement.

Enfin, nous suggérons qu'une étude précise soit réalisée sur le potentiel hydrologique de l'île en tenant compte de ses capacités de stockage, de production d'eau potable et d'assainissement pour couvrir les besoins des nouveaux résidents et des touristes. Ces derniers étant de plus en plus nombreux (environ 410 000 visiteurs par an enregistrés ces trois dernières années). Cette étude pourrait élaborer différents scénarios en lien avec le changement climatique, dont certains pourraient envisager un nombre maximum limite de visiteurs en accord avec le potentiel hydrologique.

Autoriser la construction de piscines uniquement si elles sont alimentées par de l'eau de pluie ou de puits. Pour pallier les risques sanitaires, ces eaux peuvent être traitées de façon adéquate.

Ne faudrait-il pas envisager certaines restrictions d'utilisation de l'eau potable comme le lavage de véhicules de touristes en plein été ; ceux-ci peuvent attendre d'être sur le continent pour le faire ; voire l'utilisation abusive de nettoyeur haute pression.

Pour protéger les zones de captage et de stockage de l'eau destinée à la consommation humaine, nous suggérons que soit élargies les zones de protection ZN et ZNH, que les zones U existantes soient raccordées au tout à l'égout et enfin que les zones Azh et Ap fassent l'objet de Mesures Agro Environnementales et Climatiques.

L'assainissement non collectif : le taux global de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif est en 2016 de 70,2%, en légère hausse par rapport à 2015 (69,8%). Ce taux global est surestimé puisqu'il exclut les 52 % de systèmes non conformes mais qui bénéficient d'une non-obligation de mise en conformité sauf en cas de vente ou de permis de construire. Cela renvoie à une relative lenteur des mises en conformité, liée en bonne partie aux coûts des systèmes de traitement des eaux usées préconisés qui semblent parfois hors de proportion avec les travaux réellement engagés.

Enfin il est souhaitable que les habitants des hameaux qui doivent être raccordés à l'avenir aux réseaux soient dispensés par le SPANC de mettre en conformité leurs installations d'assainissement, si toutefois ils sont effectivement raccordables aux futurs réseaux dans des délais courts.

Enfin il serait pertinent de fortement inciter, notamment au sein des lotissements et des maisons mitoyennes à l'usage de toilettes sèches. Très économes en eau et donc, ne polluant pas l'eau, les toilettes sèches impliquent l'installation d'un ou de plusieurs casiers de compostage qui n'apportent aucune nuisance ni odeur si cela est correctement réalisé.

2.6 LES TRANSPORTS

Beaucoup de facteurs amènent malheureusement à l'heure actuelle à rendre l'usage des véhicules particuliers à peu près inéluctable sur l'île :

- pour arriver à Belle-Île :

- les horaires de train ou de bus sont souvent peu pratiques et le plus souvent non coordonnés avec les horaires de bateau,

- sur l'île :

- les transports en commun sont peu pratiques, de taille démesurée comparée à la largeur des routes. Ils génèrent de l'insécurité, en particulier pour les piétons et les vélos, d'autant que les conducteurs se comportent souvent comme s'ils étaient prioritaires,

- l'absence de pistes cyclables est criante et les chemins agricoles, fléchés pour les vélos, sont souvent en mauvais état à tel point que les loueurs de vélo électriques interdisent leur utilisation car elle est dommageable pour les systèmes électroniques. La cohabitation dangereuse des vélos, voitures, camions, autobus, tracteurs fait que beaucoup ont peur, à juste titre, de circuler à vélo.

Il serait important de réfléchir à un système intégré de transport, par exemple à base de véhicules électriques de taille adaptée au réseau routier insulaire, qui inciterait les touristes à laisser leur véhicule sur le continent. De tels systèmes existent ailleurs, qui ont fait monter le taux de fréquentation des communes et sites ayant adopté de type de transport (exemple Alpine Pearls : <https://www.alpine-pearls.com/fr/>).

Les conditions d'aménagement des arrêts des transports collectifs ne sont pas satisfaisantes en matière de signalétique et de sécurité routière, au niveau de certains points.

2.7 LA FREQUENTATION TOURISTIQUE

Il est question de maintenir un minimum de 380000 visiteurs sur l'île par an, mais aucun maximum n'est évoqué alors que des limites physiques existent (eau potable, eaux usées, eaux noires, déchets, etc).

Il n'est fait nulle part mention d'un nombre optimal de visiteurs, basé sur une étude scientifique des capacités physiques du territoire en termes de réserves d'eau douce, de capacité d'épuration d'eau usées et eaux noires, de capacité de résorption des déchets, voire même de capacité d'accueil et de vente du

nécessaire à la vie courante. Une telle étude permettrait d'établir, sur des bases objectives, un projet touristique à long terme.

Depuis deux ou trois ans en effet, on entend souvent certains commerçants dire « trop, c'est trop ». Si même les personnes qui vivent du tourisme constatent que la quantité de visiteurs est trop importante, c'est qu'un problème important se pose auquel il conviendrait de réfléchir de manière approfondie.

Si l'on veut que Belle-Île reste attractive par ses paysages naturels, il convient de veiller à ne pas la dénaturer en l'inondant de touristes seulement consommateurs. En outre ce tourisme est très volatil. Par exemple, le jour où les conditions politiques de l'Afrique du nord, Maroc, Tunisie et Egypte s'amélioreront, la fréquentation diminuera d'autant... Avoir tout basé sur ce type de tourisme fluctuant risque de jouer un très mauvais tour à l'économie belliloise.

Les paquebots de croisière

Dans la même veine que le paragraphe précédent, la publicité faite aux paquebots de croisière paraît à rebours des incitations publicitaires que l'on voit quant à Belle-Île : « sa nature sauvage » ou « eden des randonneurs ».

Les bateaux, outre qu'ils endommagent pour s'ancrer le banc de maërl, unique en Europe pour ses dimensions,

- amènent des touristes de quelques heures, qui ne viennent que pour quelques achats de produits non forcément issus des productions artisanales insulaires, qui ne déjeunent ou ne dînent pas vu que leurs repas sont pris à bord dans le forfait croisière, qui contribuent surtout à augmenter le volume des eaux noires qui restent à la charge du territoire insulaire,

- rejettent des gaz d'échappement depuis leurs moteurs qui brûlent du fioul lourd, à longueur de journée, durant toute la durée de l'escale et qui, selon les vents, peuvent inonder l'île de microparticules cancérigènes.

2.8 LE PATRIMOINE

La mise en valeur du patrimoine bâti ou naturel mériterait une identification plus précise au sein du PADD, à opérationnaliser dans les autres documents du PLU qui ne sont d'ailleurs guère plus prolixes sur ce sujet.

2.9 L'AGRICULTURE ET LE ZONAGE

La possibilité/ l'impossibilité de construire des bâtiments agricoles y compris en zone A n'est pas traduite clairement. On a l'impression qu'elle est autorisée mais en même temps implicitement empêchée : par exemple il est dit qu'il ne faut pas de dispersion

de l'urbanisation ou qu'il faut que la proximité du bâtiment avec les terres soit justifiée. Ce n'est pas très clair.

Au sein du SCoT du Pays d'Auray avait été proposée la réalisation d'un "hameau agricole". Il permettait d'avoir de petites entités bâties agricoles avec bâtiments d'exploitation et logements. Cette proposition était très intéressante, et elle ne transparait pas ici.

De la même façon, rien n'est indiqué concernant les équipements tels que les tunnels de maraîchage.

Concernant la zone N, la surface des abris pour animaux est très limitée au sol, comme pour l'extension des bâtiments agricoles existants. Etant donné leur emplacement, souvent dans le village, de telles opérations seront donc très difficiles. Des propositions plus concrètes et volontaristes pour les bâtiments d'exploitation auraient été nécessaires, condition sine qua non du maintien de l'activité agricole sur l'île.

Au sujet du changement de destination des bâtiments agricoles, la formulation donne l'impression d'un certain défaitisme : « ... s'il ne trouve pas de repreneur à court ou moyen terme », « en limitant leur changement d'affectation vers des terrains d'agrément ». Il conviendrait plutôt de trancher : soit autoriser, soit interdire mais il faudrait surtout se montrer volontariste dans la poursuite de l'activité agricole : nous avons besoin de manger tous les jours et s'il n'y a plus de paysans, qui nous donnera le nécessaire ?

Le périmètre Ns a été élargi sur certaines zones de la commune, par rapport à celui du POS (2009).

Quel est l'intérêt que toutes les ZNIEFF, comprenant certaines zones enrichies sans enjeux de protection, soient mis sous un zonage « réglementaire » du PLU ? Est-ce que le classement systématique en zone Ns de l'ensemble du site Natura 2000, qui imbrique une mosaïque de milieux naturels à protéger et des espaces agricoles, n'est pas trop limitant pour l'activité agricole ?

C'est le cas d'une grande parcelle la Terre du four (ZT 182) à Kerguerch (Sauzon) ayant un potentiel agronomique intéressant, classée Ns.

L'ensemble de l'Ouest de Sauzon a une limite Ns étendue qui mériterait quelques exceptions sur des parcelles agricoles cultivées aux meilleurs potentiels.

Les zones N par rapport à l'ancien POS se sont élargies en posant quelques problèmes particuliers de la viabilité des exploitations.

L'effort de préservation des zones agricoles et des zones naturelles est notable, notamment presque systématiquement en conservant les bâtiments agricoles en zone Agricole ou zone Nx, permettant une extension limitée des bâtiments existants. Toutefois, certaines parcelles à vocation agricole mériteraient de rester classées en zone A notamment pour permettre aux agriculteurs en place de disposer d'un habitat de fonction à proximité de leur exploitation.

Un exemple peut être cité relatif à un cas de bâtiment agricole, en zone agricole sur l'ancien document d'urbanisme : le bâtiment agricole de Kergoyet (Le Palais), même si l'activité est pour le moment suspendue, doit rester en zone A. Son classement en zone N, zonage limitant pour l'extension ou la création de nouveaux bâtiments, limite les possibilités de reprise de ce siège d'exploitation.

A Kerzo (Sauzon), les parcelles exploitées par un agriculteur biologique, sont également passées N, ce qui bloque les possibilités de logement sur le lieu d'exploitation sans justification appuyée.

Il faut insister sur l'importance d'assurer les conditions de maintien de l'activité agricole sur l'île, au regard des nombreuses externalités qu'elle apporte, notamment :

- Entretien des prairies maigres de fauche,
- Limitation de l'enfrichement et donc du risque d'incendie,
- Gestion conservatoire d'une biodiversité typique de milieux ouverts,
- Maintien d'un paysage ouvert, structuré, moteur de l'attractivité du territoire,
- Contention des populations faunistiques nuisibles, notamment le rat surmulot, vecteur de zoonoses,
- Productions de biens alimentaires locaux, sécurisation alimentaire en milieu insulaire contraint,
- Etc.

Ainsi, l'extension sensible du zonage N au détriment du zonage A risque d'avoir un effet contre-productif : rendant complexe le maintien et l'installation de bâtiments agricoles, et l'usage de certaines parcelles, il peut aller à l'encontre du maintien de l'agriculture, pourtant essentielle à l'alimentation des résidents, à la préservation d'un paysage ouvert, d'écosystèmes prairiaux remarquables et de leurs cortèges faunistiques et floristiques associés.

Un travail parallèle d'accompagnement des exploitations agricoles bellilloises vers des pratiques vertueuses, minimisant notamment les surfaces en certaines cultures à rotation courtes, les labours, l'utilisation d'intrants,... a déjà été entamé par les professionnels, accompagnés par plusieurs structures et collectivités. Il est à poursuivre et renforcer.

Le classement de "haies bocagères à préserver"

Il est louable de classer certaines haies dont la valeur écologique et paysagère est importante. Mais, ce classement ne doit pas inclure des haies d'essences exotiques, comme le cyprès, qui aujourd'hui pose des problèmes de sécurité (chute par tempête) et sans intérêt écologique ou paysager.

C'est le cas de des haies autour de l'exploitation maraîchère à Kerzo (Sauzon). Et, ceci mériterait d'être vérifié sur l'ensemble du plan.

Il serait bon aussi d'insister sur l'utilité des haies diversifiées permettant à la faune d'oiseaux et d'insectes utiles de trouver des abris et des lieux de nourrissage et de reproduction tout au long de l'année. Dans les préconisations d'utilisation de végétaux pour de telles haies, le document est assez pauvre ; l'avis d'un botaniste aurait été bien utile... Les haies bocagères permettent aussi de limiter les effets du vent et l'érosion des sols.

Toutefois il ne s'agit pas de systématiser leur développement sur l'ensemble du territoire, qui traditionnellement n'a pas été marqué par une maille bocagère.

Remarque sur les Orientation d'Aménagement et de Programmation :

L'extension urbaine prévue consomme majoritairement des espaces agricoles. Il n'est pas prévu de scénarios d'évitement, de compensation et de réduction de ces consommations d'espaces agricoles déjà sous tension avec la rétention foncière à Belle-Île.

Pour ce faire, un mécanisme de compensation par la constitution de réserves foncières pourrait être mis en place, en outre, dans les espaces agricoles sous-exploités en friche. Ce mécanisme pourrait aussi être déployé dans les espaces inter-villages resserrés pour protéger les zones d'habitats tout en contribuant à l'installation d'une production agricole de proximité à haute valeur écologique (sans produits phytosanitaires).

2.10 DIVERS

Dans les OAP, il serait souhaitable de prioriser l'habitat social afin de permettre aux jeunes, ou moins jeunes, actifs de s'installer soit en location soit en accession à la propriété.

Il serait nécessaire de vérifier que le terme nouveau « d'entités urbaines significatives » ait un sens juridique d'après les lois en vigueur dont la loi ALUR. D'ailleurs, le terme « d'entités urbaines isolées » a-t-il lui aussi une signification juridique alors qu'il semble créé pour remplacer le terme de hameau ? Le risque est d'ouvrir la possibilité de transformer à terme de telles « entités urbaines isolées » en « entités urbaines significatives », alors que les capacités d'accueil touristique de Belle-Île semblent atteindre certaines limites.

Vu la limitation des terrains constructibles sur l'île, serait-il possible, afin d'éviter la spéculation foncière sur les seuls terrains restant constructibles, d'imaginer la mise en place de droits de préemption urbaine en cas de mise en vente de certaines parcelles concernées ?

CPIE Belle-Ile-en-Mer
Les Glacis
56360 LE PALAIS
accueil@belle-ile-nature.org
www.belle-ile-nature.org

