

# *Union Belliloise pour l'Environnement et le Développement*

Agréée au titre de l'Environnement N° W561001402

SIRET 821 762 150 000 18

B.P. 69 - 56360 Le Palais - Belle-Île-en-Mer

association.union-belliloise@orange.fr

www.union-belliloise.bzh

## **BELLE-ILE-EN-MER ENQUETE PUBLIQUE PLU**

**COMMUNES DE BANGOR, LE PALAIS, LOCMARIA, SAUZON**

La nouvelle équipe dirigeante de l'UNION BELLILOISE POUR L'ENVIRONNEMENT ET LE DEVELOPPEMENT, dite UNION BELLILOISE (UBED) a pris connaissance des PLU arrêtés fin Avril 2018 par les quatre communes de Belle-Ile-en-Mer.

D'une manière générale l'UNION BELLILOISE prend acte du caractère prudentiel de ces PLU qui annoncent un développement raisonnable de l'île : 900 logements pourraient être accueillis à horizon 2029 (100 constructions par an en moyenne). S'agissant des constructions envisagées, les PLU arrêtés qui prévoient une proportion à la fois souhaitable et raisonnable de logements sociaux, s'attachent à préserver les qualités esthétiques, architecturales et environnements des constructions et de leur agencement dans le cadre d'une bonne intégration dans les paysages insulaires (Loi Alur 2014, Loi Elan 2018).

Toutefois l'intérêt gagnerait à être particulièrement accentué sur les problèmes d'eau et d'assainissement, d'autant plus que la surface minimale pour construire n'apparaît plus imposée. Ainsi que les notions de paysages, zones naturelles, zones agricoles (plusieurs cas litigieux actuellement). Belle-Ile est une terre agricole à préserver, les élus des communes ont du reste décidé d'encadrer le prix des terres vouées à l'agriculture pour éviter la spéculation, l'UNION BELLILOISE s'en félicite.

En définitive, hors agglomérations, la constructibilité selon les critères retenus s'applique en effet à un pourcentage très raisonnable d'entités, de 5 à 15 % pour les communes de Sauzon, Bangor, Locmaria à 20 % pour la commune de Le Palais. Par rapport à l'ancien POS désormais caduque, on ne raisonne plus en parcelles mais en zones, de ce fait « on perd 50 % de terrains constructibles » ils sont déclassés. Hélas pour des familles insulaires ayant tenu à conserver de génération en génération de quoi transmettre à construire légitimement pour habitat permanent à leurs descendants.

Déclarés constructibles, répondant aux critères (nombre d'habitants, desserte, densité, noyau ancien, centre urbain constitué) + présence de jurisprudence(s) (parcelle agricole enclavée, zone humide, impact sur site Natura 2000, capacité des réseaux d'assainissement) :

BANGOR Donnant Grand Village Herlin Kervarigeon Petit Cosquet Ty Neuhé

LE PALAIS Bordardoué Bordustar Port Salio

LOCMARIA Arnaud Grand Cosquet Kerdavid Pouldon, Samzun

SAUZON Logonnet

Les problèmes majeurs de l'assainissement, de l'alimentation en eau potable comme du traitement des déchets bien qu'envisagés avec réalisme par les PLU notamment dans l'étude « impact sur l'assainissement, et il faut le souligner avec une grande rigueur par la Communauté de Communes de Belle-Ile-en-Mer (CCBI), nécessiteront pour ces entités une vigilance accrue. Avec le concours de tous, élus, CCBI, associations dont l'UNION BELLILOISE pour qui il s'agit là de sujets prioritaires

(notamment face au constat ici et là du redoutable phénomène d'accumulation sauvage de déchets à certains carrefours en lisière d'habitations plus ou moins éloignées des déchetteries cf Donnant croisement des menhirs).

Sur la forme Les documents consultés dans les mairies ne sont pas dénués d'imperfections, tous les acteurs concernés en sont d'ailleurs bien conscients : les cartes muettes même en grand format, difficiles à lire, les documents eux-mêmes comportant des contradictions, des informations dépassées (données Eau datant de 2013), des imprécisions, certaines contradictions et même des copiés collés, et de surcroît verrouillés. Mais soyons honnêtes, la présentation détaillée de chaque PLU par les 4 communes est claire, lisible, précise, illustrée par des photos, des schémas explicatifs et par une iconographie de qualité, on s'y retrouve.

Sur le fond l'UNION BELLILOISE tient alors à formuler des réserves importantes

-Le nombre relativement élevé de bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination signalés par des étoiles rouges sur les cartes, a de quoi inquiéter en l'état. Sauf erreur, ces changements de destination ou requalifications ne semblent pas faire l'objet d'un encadrement suffisamment précis. La vigilance doit s'exercer notamment aux entités non constructibles classées également en zone agricole, ou possédant un bâtiment enclavé.

-Le classement de certains « villages » en zone urbaine constructible a de quoi étonner eu égard à leur localisation en partie à l'intérieur de la bande des 100 mètres ainsi qu'à leur situation sanitaire sans parler d'autres caractéristiques environnementales, dont le paysage. C'est le cas de SAMZUN, classé constructible (sans zone agricole), relevant de l'assainissement non collectif, qui ne paraît pas respecter l'intégralité des critères.

-Les bâtis isolés (8 à BANGOR, 6 à SAUZON, 1 à LOCMARIA, non indication à LE PALAIS) renvoient au mitage, le « grignotage » étant prévisible pour certaines de ces entités bâties isolées qui ne peuvent être densifiées au regard de leur compatibilité en particulier avec la Loi Littoral. Le règlement des PLU autorisent certes « l'extension mesurée » de constructions à usage d'habitation, mais dans quelles proportions, et pour quel usage véritable, la vigilance s'imposera.

STECAL, le respect de la réglementation de ce type d'occupation des sols (campings, aires de loisirs...) ne semble pas faire l'objet d'un traitement égal de commune à commune, par rapport à la réglementation en vigueur.

-Projets de réhabilitation de monuments historiques, privés mais relevant du patrimoine de l'île, que ce soit dans la bande des 100 mètres, en zone naturelle, en zone agricole, sites classés, inscrits, Natura 2000, l'UNION BELLILOISE sera particulièrement vigilante au respect de la réglementation environnementale et de la destination concernant ce type de projets.

**-Des règles plus « pointilleuses » relatives à la constructibilité concernant le paysage, les haies bocagères, la plantation d'arbres d'essences adaptées au climat marin et à l'environnement de Belle-Ile seront bienvenues. De même une application plus stricte de règles relatives aux plantes invasives ainsi qu'au débroussaillage des vallons et terrains côtiers, afin de reconquérir et conserver les vues marines et par coupe-feux de prémunir du risque incendie, l'UNION BELLILLOISE s'y montre particulièrement vigilante.**

**Au terme de l'enquête publique et de plusieurs consultations locales, l'UNION BELLILLOISE retient alors 3 cas de figures pour chaque PLU :**

- Validé en l'état, impossible**
- Non validé, improbable**
- Validé après rectificatifs, faisabilité appréciée au cas par cas, vraisemblable**

**L'UNION BELLILLOISE retient cette option et s'attachera à contribuer aux solutions concertées d'aménagement, mais veillera également au risque de toute « inflation » contrevenant aux principes fondamentaux en matière d'environnement. Un nouveau critère va intervenir, celui d'EPR, espace proche du rivage (maritime ou lacustre), qui sera défini par le prochain SCOT du pays d'AURAY. Il sera étudié de près.**

**Car dans la perspective de la future validation des 4 PLU de l'île, des aménagements seront encore possibles. En effet le SCOT du Pays d'Auray va être révisé au cours des deux prochaines années, chaque PLU devra alors se mettre en conformité avec lui. L'UNION BELLILLOISE voit alors assez favorablement cette possibilité de « revisiter » le PLU de chaque commune dans les années à venir, mais pour sa part –dans le respect des attributions de chacun, et au premier chef des élus –sa vigilance en matière d'environnement n'en sera que plus renforcée.**

**Dans l'intervalle, le régime en vigueur actuellement est celui du RNU, Règlement National d'Urbanisme, intégrant les règles de la Loi Littoral, de la Loi ALUR (2014) et de la loi ELAN (2018). En matière de constructibilité toute décision des maires doit donc obtenir en 2019, 2020, 2021 voire 2022 l'accord de la DDTM Direction des Territoires et de la Mer du Morbihan (Agriculture, Environnement, Aménagement et Logement).**

**Rendez-vous est donc pris à horizon 2020-2022 par l'UNION BELLILLOISE, lorsque le SCOT du Pays d'Auray aura été modifié selon la législation en vigueur, et approuvé.**

**Belle-Ile-en-Mer 04 septembre 2019**

**Union Belliloise pour l'Environnement et le Développement**

**La Présidente  
Le Conseil d'Administration**